

PROAKTIV

Flott leilighet
med utsikt!

KRINGSJÅ 13B





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**
Brøsetveien 168,
7069 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
- **Sandviken**
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no
- **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@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

OSLO

- **Briskeby**
Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@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

TELEMARK

- **Skien**
Prinsessegata 14, 3724 Skien
Tlf.: 35 53 05 50
skien@proaktiv.no



FREDRIKSTAD

Pen 2-roms andelsleilighet - Veranda - Gode solforhold
Flott utsikt over byen!

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Kringsjå 13B, 1605 Fredrikstad

Gnr./Bnr.: Gnr. 208, bnr. 1035, andelsnr. 116, org.nummer 948699621 i Bratthammeren borettslag

Prisantydning: 2.690.000,-

Omkostninger: 9.850,-

Andel fellesgjeld: 90.937,-

Totalpris: 2.790.787,-

Boligtype: Leilighet

Eierform: Borettslag

Byggeår: 1974

Rom/soverom: 2/1

BRA: 55 m²

BRA-i: 52 m²

BRA-e: 3 m²

TBA: 13 m²

Etasje: 1

Garasje/Parkering: Borettslaget disponerer 116 parkeringsplasser i garasje for utleie. Kontakt styret for ytterligere informasjon om tildeling etter venteliste.

Tomt: 21542 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 5.374,-

Felleskostnader inkl.: renter og nedbetaling felles lån, kommunale avgifter og eiendomsskatt, tv/internett, varmtvann, forsikring, festeavgift, forretningsførsel, drift og vedlikehold med mer.

Energimerke: Energiklasse: Rød D.

INNHold

2	4	5	9
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Nærområdet	Informasjon om boligen
12	20	23	24
Boligen i bilder	Plantegninger	Skilleside	Kjerneinformasjon
29	132	137	
Vedlegg	Kontorets side	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: **Geir Inge Rangøy Johannessen**



Geir Inge Rangøy Johannessen
Eiendomsmegler MNEF
Mobil: 906 47 394
E-post:
geir.johannessen@proaktiv.no

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

EN NY HVERDAG

Geir Inge Rangøy Johannesen er godkjent megler fra Finanstilsynet og medlem av MNEF og har mange år bak seg i eiendomsbransjen og har over 2 000 boligsalg i Sarpsborg og omegn. Han har opparbeidet seg sterk lokalkunnskap og har bunnsolid kontroll på salgsprosessen. Dette har skapt gode resultater for kundene hans.

Geir jobber for at du skal få den beste oppfølgingen og en optimal pris for din bolig. I en salgsprosess er han god på å se løsninger for både kjøper og selger. Han vet hvordan han skal fremheve kvaliteter ved en bolig som treffer den riktige kjøpergruppen.

Samt å gi riktige råd til riktig tid for å skape verdi på kundens vegne.

Den ultimate godfølelsen er når Geir

oppnår et resultat som selger er fornøyd med - samtidig som kjøper er begeistret over å ha kjøpt drømmeboligen. Å megle frem avtaler som beriker livet til alle involverte parter, er det som driver Geir i jobben som megler.

Eiendomsmegler MNEF **Geir Inge Rangøy Johannessen**



FREDRIKSTAD

Kommune: Fredrikstad / Område: Fredrikstad - Trara/Bratthammeren

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på.
Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et ettertraktet og rolig område med lite trafikk på Kringsjå. Her har man en helt unik utsikt over store deler av Fredrikstad.

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

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

Det er også gangavstand til sentrum, og kort vei til Hassingen/Glemmen med dagligvarebutikk, apotek, skole etc. Få minutter ned til jernbanestasjonen for å ta toget om man ønsker.



OFFENTLIG TRANSPORT

 Fagerliveien 1 Linje 8	7 min  0.6 km
 Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	15 min  1.3 km
 Oslo Gardermoen	1 t 38 min 

DAGLIGVARE

Rema 1000 Hassingveien Post i butikk	10 min  0.9 km
Coop Mega Fredrikstad Post i butikk, PostNord	14 min  1.2 km

VARER/TJENESTER

 Torvbyen	14 min 
 Vitusapotek Hassingen	11 min 

SPORT

 Glemmen videregående Aktivitetshall	11 min  1 km
 Bratlieparken balløkke Ballspill	18 min  1.5 km
 Family Sports Club Fredrikstad	11 min 
 Centrum Helsestudio	12 min 

LADEPUNKT FOR EL-BIL

 Glemmen videregående skole - Østf...	14 min 
 Apenesfjellet P-hus	16 min 

«Verdifulle kunder fortjener
verdifull rådgivning.»

Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en
del av deg



Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere
informasjon om nærområdet.

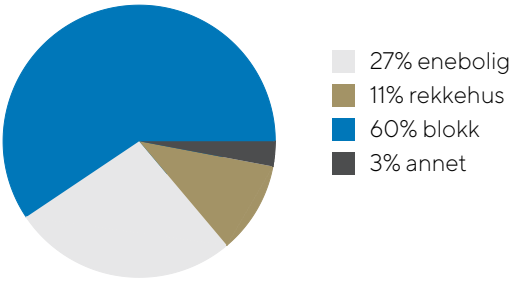
Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

Adkomst

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

Det vil bli skiltet med visningsskilt på visningsdagen.

BOLIGMASSE



SKOLER

Trara skole (1-7 kl.) 365 elever, 21 klasser	17 min  1.5 km
Cicignon skole (1-10 kl.) 434 elever, 24 klasser	18 min  1.6 km
Nøkleby skole (1-7 kl.) 494 elever, 28 klasser	5 min  2.6 km
Wang Ung Fredrikstad (8-10 kl.) 180 elever, 6 klasser	22 min  2 km
Glemmen videregående skole 1250 elever	12 min  1 km
Akademiet vgs. Fredrikstad 90 elever	14 min  1.3 km

BARNEHAGER

Speiderfjellet barnehage (1-5 år) 32 barn	9 min  0.8 km
Wilbergjordet barnehage (0-5 år) 105 barn	16 min  1 km
Kiæråsen barnehage (1-5 år) 73 barn	17 min  1.5 km

VELKOMMEN TIL KRINGSJÅ 13B

Vi starter utendørs.

BYGGEMÅTE

Bygningen er oppført i betongelementer og bindingsverk. Etasjeskillene i betong/mur. Grunnmur av betong. Yttervegger er med liggende trepanel med overflatebehandling og forblendet med teglstein. Flat takkonstruksjon som er tekket med papp. Takkonstruksjon i tre. Takrenner, beslag og nedløp i plastbelagt stål.

Se vedlagt boligsalgsrapport avholdt 13.04.25, hvor ovennevnte opplysninger er hentet fra, for nærmere teknisk beskrivelse av eiendommen.

Takstmannen har utarbeidet en tilstandsrapport med gradering av eiendommens tilstand.

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand med synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen. I felt hvor det er gitt Tilstandsgrad 0 er det ingen avvik. I felt hvor det er gitt Tilstandsgrad 1 er det mindre avvik. Bygningsdeler som tildeles Tilstandsgrad 2 angir mindre avvik som etter NS 3600 gir TG2 som ikke krever umiddelbare tiltak eller vesentlige avvik som kan kreve tiltak. Bygningsdeler som tildeles Tilstandsgrad 3, har store eller alvorlige avvik. Der det er angitt Tilstandsgrad IU er det ikke undersøkt eller bygningsdelen er ikke tilgjengelig for undersøkelse.

I følge tilstandsrapport er det registrert følgende avvik på tilstandsgrad:

- TG 3:
- Ingen.
- TG 2:
- Utvendige dører: Tilstand settes med tanke på alder.
- Innvendige overflater: Noe bruksslitasje. Tilstand settes med tanke på alder.
- Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Vannledninger: Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.
- Avløpsrør: Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.
- Ventilasjon: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Elektrisk anlegg: Det foreligger ikke el-tilsynsrapport siste 5 år. Alt som er utført i eiers tid opplyses utført av godkjent elektriker firma. Hva som er utført før dette er ukjent. Det opplyses at det er lagt om kontakter bad, kjøkken, veranda og stue i 2018.
- Overflater og innredning kjøkken: Tilstand settes med tanke på alder på skrog. Noe bruksslitasje.

- Avtrekk kjøkken: Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).
- Overflater gulv bad: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Sluk, membran og tettesjikt bad: Det foreligger ikke dokumentasjon på oppbygging av baderomsgulv. Hvordan dette og membranløsninger er utført er ukjent.
- Ventilasjon bad: Rommet har kun naturlig ventilasjon.

For øvrig er det kun mindre avvik med TG 1 og TG 0.



SENTRAL BELIGGENHET
OG MED UTSIKT OVER
BYEN!



VELKOMMEN INN!

Nå skal vi inn i boligen.

Innhold

Leiligheten ligger i 1. etasje og inneholder:

Entre, kjøkken, stue, bad, soverom og bod.

Medfølger en bod i kjeller.

Areal

- BRA-i (internt bruksareal): 52 kvm
- BRA-b (innglasset balkong):
- BRA-e (eksternt bruksareal): 3 kvm
- Totalt BRA: 55 kvm

- TBA (terrasse-/balkongareal): 13 kvm

Vedlagte plantegninger er ikke målbare, og oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport.

Arealene er plassmålt og beregnet med utgangspunkt i NS 3940:2023.

Standard

Pen andelsleilighet med en attraktiv beliggenhet og en flott utsikt. Vestvendt veranda med flott utsikt og sol til sent på kveld sommerstid.

Vi kommer inn i entre og en bod med skyvedører som er laget til en praktisk walk-in closet. Her er det god plass til å henge av seg tøy og for god oppbevaring.

Videre har vi et pent flislagt bad som innehar toalett, dusjkabinett og servant med skap under. Det er varmekabler i gulvet. Bad opplyses pusset opp i 2015.

Kjøkken har åpen løsning til stuen. Kjøkkeninnregning har slette fronter og laminat benkeplate. Overskap er takhøye og det er godt med skaplass. Kjøkkenventilator med kullfilter. Det opplyses at det er montert nye fronter og benkeplate i 2018.

Det er opplegg til vaskemaskin på kjøkken.

Trivelig stue som har utgang til veranda med den flotte utsikten. Det er god plass til spisestue og salong. Store vinduer gir god med naturlig lys inn i rommet.

Ett soverom i leiligheten.

Boligen har mekanisk- og naturlig luftbehandling og det er ventiler i vegg.

35 amp hovedsikring med underkurser. Automatsikringer.

Bygget har porttelefon.

Hvitevarer kan medfølge salget.

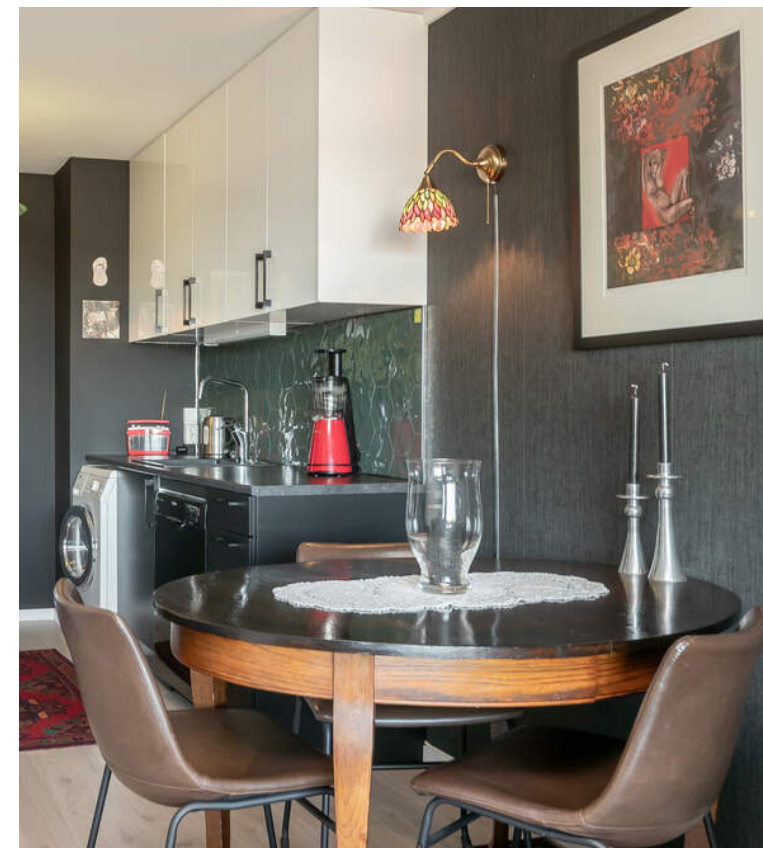
Oppvarming

Boligen varmes opp med varmekabel og panelovn.

Energimerking

Energimerke D og oppvarmingskarakter RØD.







FLISLAGT BAD



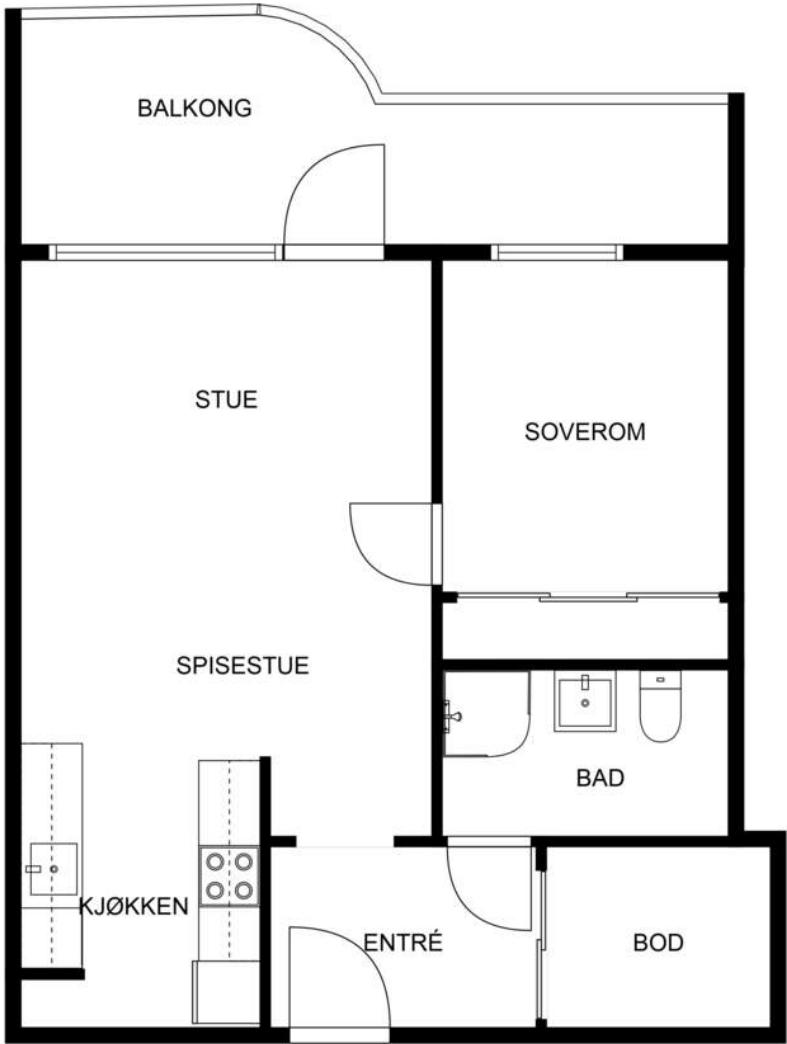


PRAKTISK WALK-IN CLOSET



PLANTEGNINGER

PLANTEGNING



MÅL BEREGNES MED CUBICASA- TEKNOLOGI. DE ANSES Å VÆRE MEGET PÅLITELIGE, MEN IKKE GARANTERTE.

KJERNE- INFORMASJON

KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomten
Areal: 21 542 kvm, Eierform: Fellestomt. Tomten er pent opparbeidet med gressplen, sittegrupper, diverse beplantning og asfalterte adkomstveier.

BORETTSLAGET / ØKONOMI

Borettslaget
Borettslag: Bratthammeren borettslag, Orgnr.: 948699621
Andelsnr.: 116
Andel fellesgjeld: 90937, Andel fellesformue: 11269, Total gjeld: 18038851, Oppdatert pr: 01.04.2025

Kjøper du en andel i et borettslag blir du eier av en andel som gir deg enerett til å bruke en bestemt bolig i borettslaget. Borettslaget eier eiendommen og tomten. Du eier altså ikke boligen direkte, men indirekte gjennom at du eier en andel som gir bruksrett til boligen. Når du kjøper en andel i et borettslag må du forholde deg til borettslagets vedtekter og husordensregler.

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i borettslagets styre og/eller generalforsamling.

Det er ikke mulighet for individuell nedbetaling av fellesgjeld.

Borettslaget har et stort vedlikeholdsetterslep og det vil bli en økning av felleskostnadene, men beløpet er ikke fastsatt pr dags dato.

Ikke lov å installere varmepumpe.

Alle p-plasser i anlegget er klargjort for elbillading.

Varmtvann er inkludert i felleskostnadene for langblokkene, gjelder 11 A og B, 13A og B (ikke terrasseleilighetene).

Felles vaskeri med tørketromler. Betaling via kort.

Det skal bygges nye boliger på nordsiden.

Forkjøpsrett
Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget - utpekt av OBOS - forkjøpsrett.

Forretningsfører
OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

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.

Kjerneinformasjon

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

Forsikring
Gjensidige Forsikring
Polisenummer: 78963229

Sikringsordning
Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 - tolv- måneder regnet fra oppsigelsesdato.

Formuesverdi
Formuesverdi som primærbolig kr 609 704 per 31.12.23
Formuesverdi som sekundærbolig kr 2 438 816 per 31.12.23

Fellesskostnader
Fellesskostnader pr.mnd kr. 5 374,-
Fellesskostnader inkluderer: renter og nedbetaling felles lån, kommunale avgifter og eiendomsskatt, tv/internett, varmtvann, forsikring, festeavgift, forretningsførsel, drift og vedlikehold med mer.

Andel fellesgjeld/fellesformue
Andel fellesgjeld pr 01.04.25 kr 90 937,-
Andel fellesformue kr. 11 269,-

Lånevilkår
Borettslagets samlede fellesgjeld er i følge regnskap pr. 01.04.2025 kr 18.038.851,-

Lånene er fordelt som følger:
Lånenummer: HUS601-1142619210
Type lån: Annuitet.
Restløpetid: 2 år 3 md
Terminer pr. år: 2
Flytende rente pt 4,64%

Lånenummer: OBBK01-98207800090
Type lån: Annuitet.
Restløpetid: 24 år 2 md
Terminer pr. år: 12
Flytende rente pt 5.79%

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for installering av trappeheis i fellesoppgang, datert 29.04.2024.

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

Servitutter/rettigheter/forpliktelser
Følgende servitutter er tinglyst på eiendommens grunnboksblad:

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

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

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser, med unntak av eventuelle erklæringer, avtaler, servitutter og panteheftelser som fremgår av salgsoppgaven og skal følge med eiendommen ved salg. Kjøpers bank vil få prioritet etter disse.

Reguleringsmessige forhold
Eiendommen er regulert til boligbebyggelse i henhold til reguleringsplan Reguleringsendring del av Bryggeriet, Søndre del av Bratthammeren, Bryggeriet datert 07.08.1972 med tilhørende reguleringsbestemmelser. Eiendommen omfattes også av kommuneplan Fredrikstad 2023.2035 datert 15.06.2023.

Eiendommens betegnelse
Andelsnr. 116 Orgnr. 948699621 i Fredrikstad kommune

Vei/vann/avløp
Offentlig tilknyttet.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER**Prisantydning inkludert omkostninger**

2 690 000,- (Prisantydning)
90 937,- (Andel av fellesgjeld)

2 780 937,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger
260,- (Panteattest kjøper - Faktura fra Statens Kartverk)
545,- (Tingl.gebyr BRL-skjøte - Statens Kartverk)
545,- (Tingl.gebyr pantedokument BRL - Statens Kartverk)
8 500,- (Boligkjøperforsikring (valgfritt))

9 850,- (Omkostninger totalt)

2 790 787,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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.

Det tas forbehold om endringer i gebyrer.

Oppgjør

Kjøpesum inkludert omkostninger skal være disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen dato for overtagelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Sikkerhetsstillelse

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.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD**Overtagelse**

Overtagelse etter nærmere avtale med selger.

Personopplysninger

Som følge av meglerforetakets plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3), er mulighetene for å få slettet personlige opplysninger som er formidlet til megler, begrenset. Du kan lese mer om vår personvernpolicy på våre hjemmesider, www.proaktiv.no.

Kjøper er utenlandsk statsborger

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.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler. Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

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/>.

Budgivning i forbrukerforhold

Alle bud på eiendommen skal være skriftlig og sendes meglerforetaket pr. fax, mail, sms eller via vår "gi bud"-knapp på våre nettsider. Knappen finner du også på eiendommens annonse på www.finn.no. Bud må ikke ha kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Lørdag regnes ikke som virkedag. Bud med kortere frist enn dette kan ikke formidles av megler.

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.

Nærmere info om budgivning finner du på egen side sammen med budskjema. Se for øvrig «forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven.

Nye arealbegreper

Fra og med 1 januar 2024 skal boliger markedsføres med nye arealbegreper. Unntaket er for de eiendommene hvor oppdraget ble inngått før 01.01.2024, da vil de gamle arealbegrepene fortsatt gjelde.

De nye arealbegrepene for bolig er:
-BRA-i: Areal innenfor omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entre, bad, innvendig bod og rom for kommunikasjon mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.
-BRA-e: Areal av for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.
-BRA-b: Innglassede balkonger, verandaer og altaner som tilhører boenheten.
-Totalt BRA: Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b
-TBA: Arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Løsøre og tilbehør

Listen over løsøre og tilbehør som er utarbeidet av NEF, Eiendom Norge og Advokatforeningens eiendomsmeglergruppe, legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er tilgjengelig hos oppdragsansvarlig samt på www.nef.no. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg.

I dette oppdraget er det særskilt avtalt at integrerte hvitevarer medfølger i handelen.

Lov om hvitvasking

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.

Lovanvendelse og kontraktsbetingelser

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som

mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm. Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl, § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som 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. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Eier

Gunnveig Olise Espenes

Vederlag og rett til dekning av utlegg

Det er avtalte en fast pris på kr. 100.000,- for gjennomføring av salgsoppdraget.

Tinglysing av hjemmel

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.

Kjerneinformasjon

Salgsoppgave

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Informasjon om meglerforetaket

Meglerhuset Borg AS
Org.nr. 994976192
Ansvarlig megler: Geir Inge Rangøy Johannessen

Diverse

Det er installert kablet brannalarmanlegg fra Hedengren med fulldekning i alle lokaler i blokkene, og nødlys, i henhold til NS3960:2019. Nødlys ligger på brannsløyfe og det er avstillingsknapper i hver etasje. Dette er montert i 2025.

Samarbeidspartnere

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 samarbeidspartere 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 markeds plasser 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.

Dato salgsoppgave
15.4.2025

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Tilstandsrapport



Leilighet



Kringsjå 13 B, 1605 FREDRIKSTAD

 FREDRIKSTAD kommune

gnr. 208, bnr. 1035



Andelsnummer 116

Sum areal alle bygg: BRA: 55 m² BRA-i: 52 m²



Befaringsdato: 02.04.2025

Rapportdato: 13.04.2025

Oppdragsnr.: 11411-2616

Referansenummer: IY1414

Autorisert foretak: Grydeland Eiendom AS

Sertifisert Takstingeniør: Sigurd Grydeland



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.



Norsk tekst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningsakkverdige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Grydeland Eiendom

Takstforetak



Rapportansvarlig

Sigurd Grydeland

Sigurd Grydeland

sigurd@grydelandeiendom.no

922 21 119



Kringsjå 13 B, 1605 FREDRIKSTAD
Gnr 208 - Bnr 1035
3107 FREDRIKSTAD

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24
1621 GRESSVIK



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](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere 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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må 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

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovliggheit (bortsett fra bruksendringer, brannceller og 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 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Oppdragsnr.: 11411-2616

Befaringsdato: 02.04.2025

Side: 3 av 16

Kringsjå 13 B, 1605 FREDRIKSTAD
Gnr 208 - Bnr 1035
3107 FREDRIKSTAD

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24
1621 GRESSVIK



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Oppdragsnr.: 11411-2616

Befaringsdato: 02.04.2025

Side: 4 av 16

Kringsjå 13 B, 1605 FREDRIKSTAD
Gnr 208 - Bnr 1035
3107 FREDRIKSTAD

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24
1621 GRESSVIK



Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i 1.etg beliggende i bolig blokk .

Bygget har porttelefon.

Boligen varmes opp med varmekabel og panelovn.

Felleskostnader er på 4.478,- pr mnd.

Generelt oppført i gode å kjente konstruksjoner med den byggemåte som var vanlig ved oppføringspunktet. Dagens krav til isolering og tetthet er strengere enn da bygget ble oppført. Avvik som er påvist skyldes i hovedsak normal elde og bruksslitasje. Boligen har blitt noen år og det må påregnes vedlikehold og oppgraderinger. Tilstandsgrad er hovedsakelig TG 1-2.

Eiendommen ligger i et fungerende boligmarked og ansees som et godt panteobjekt

Leilighet - Byggeår: 1974

UTVENDIG
Isolerglass i pvc ramme. Overflatebehandlet. Kontrollerte vinduer har god åpne- og lukkefunksjon. Det anmerkes at ikke alle vinduer er funksjonstestet. Ytterdør i tre. Brann- og lydklassifisert. Fra stue er det utgang til en balkong på 13 m2.

INNVEDIG
Boligens p-rom har laminat og flis på gulv. Tapet, malte plater og fliser på vegg. Malt betong som himling. Boligen opplyses malt innvendig i 2018. Boligen har etasjeskille i betong. Radonmåling er ikke utført. Innvendige fyllingsdører.

VÅTROM

Bad
Bad opplyses pusset opp i 2015
Keramiske fliser på vegg og malt betong i tak. Gulv har keramiske fliser med varmekabel. Det er målt ca 20mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist. Plastsluk med klemring. Membran er vurdert utifra alder. Baderomsinnredning består av duskabinett, servant med underskap og wc. Ventilering med ventil. Det er tatt hull i vegg fra bod. Det er målt etter fukt med Protimeter fuktindikator med hammerelektrode, ingen forhøyede verdier er avdekket.

Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet. Fibermetningsgrad for treverk er 28

vektprosent

KJØKKEN
Kjøkkeninnredning er med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfeldt kjøkken kum. Det er foretatt fuktsøk med Protimeter fuktindikator i området foran oppvaskmaskin. Ingen forhøyede verdier er avdekket. Det opplyses at det er montert nye fronter og benkeplate i 2018. Kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Synlige røropplegg bestående av kobber og rustfritt. Synlige avløpsrør i pvc plast. Boligen har mekanisk- og naturlig luftbehandling. Ventilert i vegg. 35 amp hovedsikring med underkurser. Automatsikringer. 6 kg pulver brannslukkingsapparat og røykvarsler. Husbrannslange i felles gang.

TOMTEFORHOLD
Tomt er felles arealer.

Arealer

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

Leilighet

- Det foreligger ikke tegninger

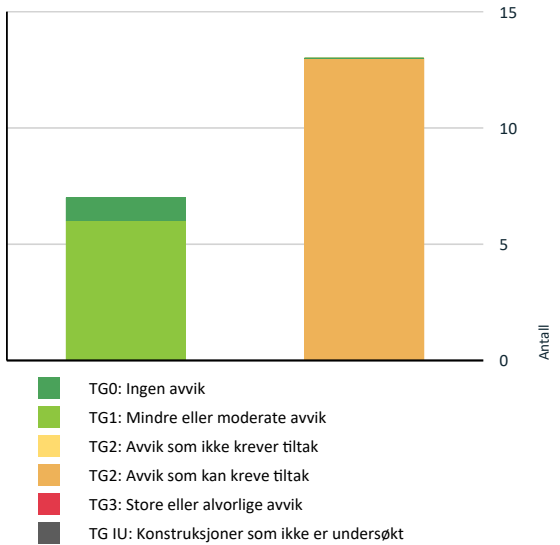
Kringsjå 13 B, 1605 FREDRIKSTAD
Gnr 208 - Bnr 1035
3107 FREDRIKSTAD

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24
1621 GRESSVIK



Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er viktig og forstå at denne boligen, er en brukt bolig. Brukte boliger vil ha feil eller mangler en ny bolig ikke har. Disse kommer ikke alltid til synet før boligen er bebodd. Denne boligen har blitt noen år og det må regnes med vedlikehold og oppgraderinger av bygningsdeler jmf tilstandsgrad i denne rapport.

Merk; alle steder det er påvist eller indikert fukt eller zoologiske skadegjørere krever ytterligere undersøkelser. Utbredelse av skjevgkre er stadig økende. Med hensyn til den store spredningsevnen skjevgkre har på grunn av omfattende varetransport og reisevirksomhet, anslås det at man kan forvente å finne skjevgkre i en stor andel av den norske bygningsmassen. Skjevgkre sprer seg til dels uavhengig av bygningsmessige svakheter og kan være vanskelige å oppdage. Det innebærer at man må gjøre regning med forekomster av skjevgkre i norske boliger og fritidsboliger

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Dører

Oppdragsnr.: 11411-2616

Befaringsdato: 02.04.2025

Side: 6 av 16

Kringsjå 13 B, 1605 FREDRIKSTAD
Gnr 208 - Bnr 1035
3107 FREDRIKSTAD

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24
1621 GRESSVIK



Tilstandsrapport

LEILIGHET



Byggeår
1974

Kommentar
Iflg eiendomsdata.

Standard

Leiligheten har en normal standard.

Vedlikehold

Leilighet er normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Isolerglass i pvc ramme. Overflatebehandlet. Kontrollerte vinduer har god åpne- og lukkefunksjon. Det anmerkes at ikke alle vinduer er funksjonstestet.

TG 2 Dører

Ytterdør i tre. Brann- og lydklassifisert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstand settes med tanke på alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dårlig tetting rundt dørene kan føre til trekk og varmetap, noe som øker oppvarmingskostnadene.

Hvis dørene fortsatt er solide, kan enkle oppgraderinger som maling, nye håndtak eller tetningslister forbedre dem. Hvis de derimot har store funksjonelle problemer, kan det være lurt å bytte dem ut.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Fra stue er det utgang til en balkong på 13 m2.

INNVEDIG

TG 2 Overflater

Boligens p-rom har laminat og flis på gulv. Tapet, malte plater og fliser på vegg. Malt betong som himling. Boligen opplyses malt innvendig i 2018.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe bruksslitasje. Tilstand settes med tanke på alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har etasjeskille i betong.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 2 Radon

Radonmåling er ikke utført.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Innvendige dører

Innvendige fyllingsdører.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Bad opplyses pusset opp i 2015

Årstall: 2015

Kilde: Eier

1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Keramiske fliser på vegg og malt betong i tak.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

Kringsjå 13 B, 1605 FREDRIKSTAD
Gnr 208 - Bnr 1035
3107 FREDRIKSTAD

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24
1621 GRESSVIK



Tilstandsrapport

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulv har keramiske fliser med varmekabel. Det er målt ca 20mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bemerkes at fall er noe mm under krav. Dette kan medføre at vannsøl utenfor dusjsone ikke renner til sluk. Det er en mulighet for at dette bruker litt tid på og tørke opp. Eventuelt må det tørkes opp. Selv om fall på gulv har avvik fra krav, kan rommet brukes til hygieniske aktiviteter.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemring. Membran er vurdert utifra alder.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det foreligger ikke dokumentasjon på oppbygging av baderomsgulv. Hvordan dette og membranløsninger er utført er ukjent.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Våtrommet fungerer med dette avviket.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Baderomsinnredning består av duskabinett, servant med underskap og wc.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

1.ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Ventilering med ventil.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Det er tatt hull i vegg fra bod.

Det er målt etter fukt med Protimeter fuktindikator med hammerelektrode, ingen forhøyede verdier er avdekket.

Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet. Fibermetningsgrad for treverk er 28 vektprosent



KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning er med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfeldt kjøkken kum. Det er foretatt fuktsøk med Protimeter fuktindikator i området foran oppvaskmaskin. Ingen forhøyede verdier er avdekket. Det opplyses at det er montert nye fronter og benkeplate i 2018.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstand settes med tanke på alder på skrog. Noe bruksslitasje.

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres ventilasjons kanal ut i det fri fra ventilator.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Kringsjå 13 B, 1605 FREDRIKSTAD
Gnr 208 - Bnr 1035
3107 FREDRIKSTAD

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24
1621 GRESSVIK



Tilstandsrapport

Synlige røropplegg bestående av kobber og rustfritt.

Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør i pvc plast.

Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har mekanisk- og naturlig luftbehandling. Ventilert i vegg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Luftbehandling anbefales forbedret. Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

TG 2 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.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede 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.

35 amp hovedsikring med underkurser. Automatsikringer.

- Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Spørsmål til eier

- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Alt som er utført i eiers tid opplyses utført av godkjent elektriker firma. Hva som er utført før dette er ukjent.
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
Alt som er utført i eiers tid opplyses utført av godkjent elektriker firma. Hva som er utført før dette er ukjent.
Det opplyses at det er lagt om kontakter bad, kjøkken, veranda, og stue i 2018.
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja 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. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en

Oppdragsnr.: 11411-2616

Befaringsdato: 02.04.2025

Side: 9 av 16

Kringsjå 13 B, 1605 FREDRIKSTAD
Gnr 208 - Bnr 1035
3107 FREDRIKSTAD

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24
1621 GRESSVIK



Tilstandsrapport

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. På grunnlag av alder og tildstand anbefales det en el-sjekk av denne boligen ved salg.

Generell kommentar

Det er registrert ujordet stikk i boligen. Disse anbefales byttet til jordede stikkontakter.



TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

6 kg pulver brannslukningsapparat og røykvarsler. Husbrannslange i felles gang.

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Oppdragsnr.: 11411-2616

Befaringsdato: 02.04.2025

Side: 10 av 16

Kringsjå 13 B, 1605 FREDRIKSTAD
Gnr 208 - Bnr 1035
3107 FREDRIKSTAD

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24
1621 GRESSVIK



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

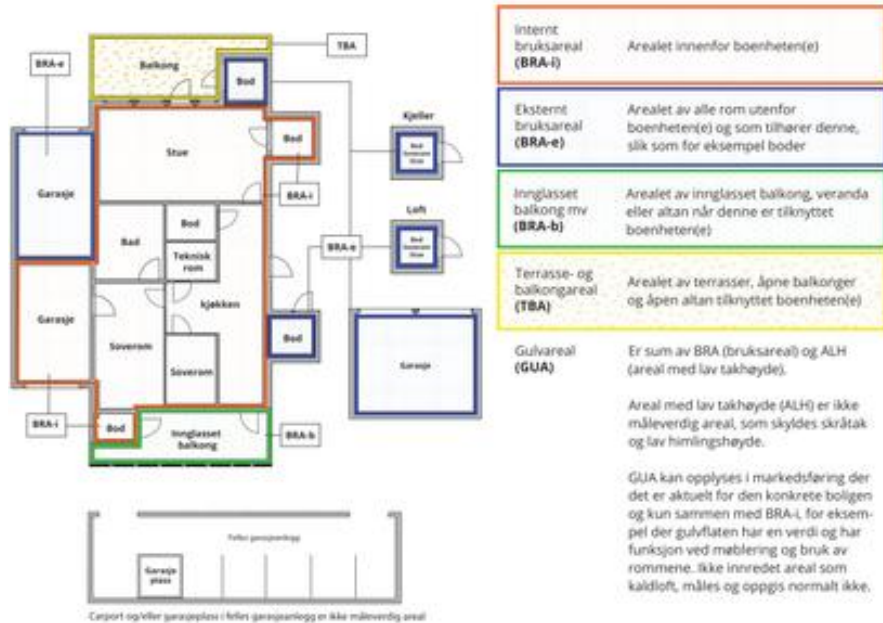
Hva er måleverdig areal?

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 byggt teknisk 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.

Oppdragsnr.: 11411-2616

Befaringsdato: 02.04.2025

Side: 11 av 16

Kringsjå 13 B, 1605 FREDRIKSTAD
Gnr 208 - Bnr 1035
3107 FREDRIKSTAD

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24
1621 GRESSVIK



Arealer

Leilighet

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	52			52	13
Kjeller		3		3	
SUM	52	3			13
SUM BRA	55				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré, Stue, Kjøkken, Soverom, Bad, Bod		
Kjeller		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar:

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet	52	0

Oppdragsnr.: 11411-2616

Befaringsdato: 02.04.2025

Side: 12 av 16

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.4.2025	Sigurd Grydeland	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3107 FREDRIKSTAD	208	1035	0	0	21542.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Kringsjå 13 B

Hjemmelshaver

Hagelund Anders, Wasserfall Anne Constanse
Apenes, Scheele Beate, Sundgot-Borgen Christine,
Sundgot-Borgen Elisabeth, Høgmo Hanne Cecilie,
Borgen Harald Sundgot, Apenes Mikal Jacob,
Gabrielsen Siri, Winje Tone Margareth, Sjøwall Tor
Rolf, Winje Turid, Bratthammeren Borettslag

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
948699621		OBOS	Gunnveig Olise Espenes

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesgjeld
116	91 000 01.04.2025

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet i 1.etg beliggende i bolikblokk på Kringsjå.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Tinglyste/andre forhold

Alle opplysninger om hva som er gjort av oppgradering/ påbygging/ modernisering av boligen, hvem som har utført arbeidet, samt alle opplysninger om når dette er gjort, er fra eier.

Denne rapporten begrenser seg til leiligheten som vil normalt omfatte seksjonseier / andelseiers vedlikeholds ansvar.

Denne tilstandsrapporten omfatter derfor ikke byggets fellesdeler som feks tak, drenering og kjeller.

Bebyggelsen

Boligblokk på .etg oppført i 1974. Bygningen er oppført i betongelementer og bindingsverk. Etasjeskillene i betong/ mur. Grunnmur av betong. Yttervegger er med liggende trepanel med overflatebehandling og forblendet med tegelstein. Flat takkonstruksjon som er tekket med papp. Takkonstruksjon i tre. Takrenner, beslag og nedløp i plastbelagt stål.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	13.04.2025	
2	13.04.2025	

Kringsjå 13 B, 1605 FREDRIKSTAD
Gnr 208 - Bnr 1035
3107 FREDRIKSTAD

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24
1621 GRESSVIK



Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenestetyer.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Ett avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Kringsjå 13 B, 1605 FREDRIKSTAD
Gnr 208 - Bnr 1035
3107 FREDRIKSTAD

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24
1621 GRESSVIK



Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkestyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet målestyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- 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 NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringsstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/IY1414>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemd.no](#) for mer informasjon

Oppdragsnr.: 11411-2616

Befaringsdato: 02.04.2025

Side: 15 av 16

Oppdragsnr.: 11411-2616

Befaringsdato: 02.04.2025

Side: 16 av 16



Egenerklæring

Kringsjå 13B, 1605 Fredrikstad

09 Apr 2025

Informasjon om eiendommen		
Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Kringsjå 13B	Kringsjå 13B	

Opplysninger om selger og salgsobjekt
Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?
☐ Ja ☒ Nei
Når kjøpte du boligen?
Desember 2018
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.
Hele tiden
Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.
Informasjon om eksisterende husforsikring
Gjensidige Forsikring ASA-49, 78963229

Informasjon om selger
Selger
Espenes, Gunnveig Olise

Forbehold
Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.
Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.
Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Side 1

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	I din leilighet, 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 leiligheten 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
10.1.1	Navn på arbeid

Side 2



Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**
2018

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Lagt om kontakter bad, kjøkken, veranda, og stue.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Storm

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

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

13.1.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**
2024

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Fredrikstad kommune har byttet vannrør på hele Kringsjå

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Fredrikstad kommune

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

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 leiligheten?**

☐ 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 leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ 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

Hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?

Bytte vinduer og vedlikehold av veranda og inngangsparti.
Borettslaget har god økonomi, så det er vanskelig å si pr dags dato

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

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 94764311

Egenerklæringsskjema

Name

Espenes, Gunnveig Olise

Date

2025-04-09

Identification

 Espenes, Gunnveig Olise

Egenerklæringsskjema

Signed by:

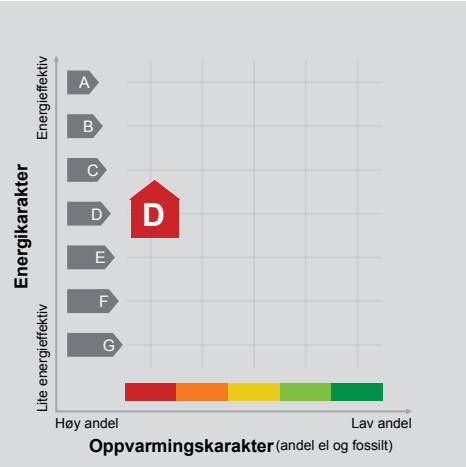
Espenes, Gunnveig Olise

09/04-2025
13:45:19

BANKID



Adresse	Kringsjå 13B
Postnummer	1605
Sted	FREDRIKSTAD
Kommunenavn	Fredrikstad
Gårdsnummer	208
Bruksnummer	1035
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	13391424
Bruksenhetsnummer	H0104
Merkenummer	Energiattest-2025-104479
Dato	09.04.2025
Innmeldt av	Østfold 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.

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	1974
Bygningsmateriale:	
BRA:	56
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, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Kringsjå 13B	13391424	H0104	0	0	116

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1974

Byggstandard
Type bygg
TEK standard

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

Areal yttervegger	13 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	6 m²
Oppvarmet BRA	56 m²
Totalt BRA	56 m²
Oppvarmet luftvolum	147 m³
U-verdi for yttervegger	0,28 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	2,00 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	11,4 %
Normalisert kuldebroverdi	0,12 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	145,2 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,95 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	98 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 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)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift	
Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h
Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/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)	0,56
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,15
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspr̃ng	0,60
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk
Varmedelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL
Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet	
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
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	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,98
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00
Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje	
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80
Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass	
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85
Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme	
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90
Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel	
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77
Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare	
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98
Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	18.3.2016

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

Beregningsprogram	
Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver	
Firma	Østfold Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett	
Romoppvarming	kWh/år
Ventilasjonsvarme	kWh/år
Varmtvann	kWh/år
Vifter	kWh/år
Pumper	kWh/år
Belysning	kWh/år
Teknisk utstyr	kWh/år
Romkjøling	kWh/år
Ventilasjonskjøling	kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	9 192 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	164,14 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	6 909 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	164,14 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	9 192 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 energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	9 192 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	9 192 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %
--------------------------------------	---------

Meglerhuset Borg AS
Proaktiv - Meglerhuset Borg v/Nina Aamodt
Postboks 517, 1703 SARPSBORG
E-post: WM231_3006711@usermail.webmegler.no

84361033541/11608.04.25

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 08.04.2025.

Boligselskap: 3541 Bratthammeren Borettslag
Organisasjonsnr: 948.699.621
Andelseier: Gunnveig Olise Espenes
Leieobjektnr: 116
Adresse: Kringsjø 13 B, 1605 FREDRIKSTAD
Andelsnummer: 116
Borettsinnskudd: kr 30.000,—
Hjemmeside: http://web4.herborvi.no/3541

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

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

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Eventuelle andre forkjøpsrettsklausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring - polisenummer 78963229.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv– måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Borettslaget har et stort vedlikeholdsetterslep og det vil bli en økning av felleskostnadene, men beløpet er ikke fastsatt pr dags dato.
- Økning felleskostnader med 10% fra 01.01.25 grunnet økte driftskostnader.Økning garasjeleie med 40,- fra 01.01.25, grunnet økte driftskostnader
- Borettslaget ønsker rehabilitering/vedlikehold av betong, vinduer og vegger. Det er snakk om en opplåning på hele prosjektet .Oppstart for prosjekt er ønskelig så fort som mulig. Prosjektledelse: Agnholt & Holme. 30.03.25
- Parkering følger leiligheten: nei . Parkeringsleie/administrasjonskostnader belastes etter gjeldende satser. Borettslaget disponerer parkeringsplasser/parkeringshus for utleie. Kontakt styret for ytterligere informasjon om tildeling, evt. venteliste. Hvis selger leier garasjeplass av borettslaget, må styret i borettslaget bli informert. Leieforhold som gjelder garasje, blir ikke automatisk avviklet, styret må informeres.
- Boligselskapets hjemmeside: vibbo.no/bratthammeren
- Ikke lov å installere varmepumpe. Ta kontakt med styreleder for spørsmål rundt dette.
- Ved utskifting av gamle sluk, kontakt leder før bestilling av arbeider, de har løpende avtale med Arne Nilsen.
- Alle p-plasser i anlegget er klaggjort for ellbilading. Beboer bestiller selv lader og ladeabonnment via Ohmia's nettside.Tel. 46426000
- Zaptec-pro innstalleres i 2025.Elaway drifter ladestasjoner på tak.

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

Selskapets totale lån og vilkår:

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

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 4.478,— pr. md.

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

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret	Innberetnings-pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
	518,-	5.478,-	11.269,-	97.507,-

Festetomt utgjør 4 192 kr av gjeld.

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Lånenummer	Restsaldo	Kapital-kostnader
* HUS601-1142619210	12.920,-	529,-
* OBBK01-98207800090	78.017,-	494,-

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

Kapitalkostnader

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

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Camilla Charlotte Larsen tlf.69 30 03 83 ev. pr. e-post: camilla.charlotte.larsen@obos.no.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.
Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:
Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: forkjop@obos.no

Melding om forkjøpsrett må inneholde:

Opplysninger om boligen (borettslag, bolignumner og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Elin Merethe Lilleng Kringsjå 13 B, 1605 FREDRIKSTAD, e-post: bratthammeren@styrommet.no.

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Hilsen OBOS

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

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

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

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

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

Noen viktige punkter:

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

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

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

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

Styregodkjenning

Megler er ansvarlig for å sende søknad til styret i borettslaget om godkjenning av ny andelseier. Ved salg der det ikke benyttes megler sender Avdeling Forkjøp søknad til borettslaget, og ber styret sende svar på søknad til salgsansvarlig. Dersom boligen blir tatt på forkjøp sender også Avdeling Forkjøp søknaden om godkjenning til styret. Borettslaget har en frist på 20 dager fra søknaden kom frem til laget. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. lov om brl § 4-5.

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

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

Oversikt over gebyrer fra 01.01.25

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

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

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

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

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

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

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____

Svar på søknaden returneres til oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den ____ / ____ 20 ____

Borettslagets stempel og underskrift

Husordensregler

BRATTHAMMEREN BORETTSLAG A/L

1. Leiligheten må ikke benyttes på en slik måte at det oppstår ubehageligheter for andre borettslavere, og slik at gårdens omdømme ikke nedsettes. Jfr. husleiekontraktens § 6.3.
2. Det skal være ro i leiligheten og bygningen forøvrig fra kl 23 til kl 06.
3. Radio og TV, eventuelt eget musikkinstrument, dempes ned i samme tidsrom og slik at naboer ikke forstyrres, likeledes unngå bruk av maskinelt kjøkkenutstyr og lignende i samme tidsrom.
4. Spill i treningsøyemed må bare foregå på hverdager i tiden kl 08 til kl 16 og kl 18 til kl 20. Bruk av leiligheten til ervervsmessig musikkundervisning er bare tillatt etter avtale med de øvrige beboere i bygningen.
5. I de tilfeller man ønsker å holde selskap bør naboene bli underrettet og selskapet holdes innen rammen av almen toleranse. Et selskap er like vellykket om ikke alle i bygningen blir gjort delaktig.
6. Det må ikke plasseres uvedkommende ting i trappeoppganger og kjellerkorridorer (vogner, sko og lignende). I fellesrom må det ikke settes overflødige ting (kasserte møbler, kasser osv.) eller ting som ved lukt eller på annen måte kan skade matvarer som oppbevares i kjellerboder. Kjellerdører skal være låst av hensyn til ting som oppbevares der.
7. Lek eller opphold i ganger og kjeller er ikke tillatt. Foreldre må påse at ting ikke ligger igjen i trapper og ganger etter barn. Selv en liten ting i en trapp kan føre til alvorlige ulykker. Likeledes bør foreldre påse at ting ikke ligger igjen ute.
8. a)Virkeområde.
Definisjonen på Bratthammeren borettslags nærområde (bo-område) er stikkvei fra der stor trapp går fra hovedvei opp til 11A, stikkvei og snuplass langs 11 A og B, 13 A og B til stor snuplass, stikkvei fra stor snuplass inn til 15 og 17 og snuplass her, stikkvei fra hovedvei til 16, 18 og 20 og snuplassene her. Hovedveien gjennom området opp til stor snuplass på toppen, samt denne snuplassen, er kommunal vei/snuplass og følger bestemmelsene som gjelder.
- b)Parkerings.
Beboernes biler skal parkeres i parkeringshuset såfremt det er ledig plass. Øvrige biler skal parkeres på anviste plasser på parkeringsplass på garasjetaket. **All parkering utenom dette er forbudt i vårt nærområde (bo-område).**
Motorvogn eller tilhenger som parkeres i strid med våre parkeringsbestemmelser, kan av styret, eller den som styret har gitt fullmakt, ilegges en KONTROLLAVGIFT på kr. 600,-
Ved gjentatte overtredelser gis styret anledning til å fjerne (taue bort) kjøretøy som står ulovlig parkert i.h.t. våre parkeringsbestemmelser, for eiernes egen risiko. Før fjerning av kjøretøyet (inntauingen) skal kjøretøyets eier forsøkes varslet og gis anledning til selv å fjerne kjøretøyet.

- c)El-bil lading
Lading av bil på garasje plass i garasjehus skal kun gjøres fra godkjent ladeanlegg. Lading fra stikkontakt tillates ikke og vil medføre oppsigelse av garasje plass.
9. Ytterdørene skal til enhver tid være låst. Samme gjelder for dørene til fellesrom.
10. Lyset ved hver oppgang skal være på ved mørkets frambrudd.
11. Avfall og søppel skal pakkes godt inn. Tomemballasje trykkes sammen eller fylles. Vær forsiktig med ting som kan forårsake brann i sjakt (varm akse, sigaretter og lignende). Bruk av søppelsjakten bør begrenses til tider som ikke vil sjenere beboere av leiligheter tilstøtende sjakten. Luke til sjakt må lukkes forsvarlig.
12. Risting eller banking av tøy eller teppe i trapper, vinduer eller på utsiden av egen balkong må ikke forekomme. Ved vindusvask påse at ikke underliggende leiligheters vinduer tilgrises. Det samme gjelder ved rengjøring av balkong. Tøy til tork skal henges bak gitterverk på balkong og/eller under balkonggesims (under balkongrekkverket). På søndager og helligdager bør tørking unngås.
13. Etter skriftlig søknad kan det innvilges tillatelse til dyrehold i borettslagets leiligheter mot at fastsatte betingelser oppfylles.
14. Framleie av leiligheten eller enkelt rom er ikke tillatt uten skriftlig tillatelse fra så vel FOBBL som borettslaget. Borettslavere som har fått slik tillatelse, er ovenfor FOBBL og borettslaget ansvarlig for alle skader og ulemper som leieforholdet kan medføre.
15. Borettslavere plikter å sørge for at håndverkere og lignende får adgang til leiligheten for reparasjoner og tilsyn med fellesanlegg. Borettslavere må ikke foreta installasjoner eller arbeider som kan medføre verdiforringelse av leilighetene.
16. Klager skal kun framføres til en av styrets medlemmer og i skriftlig form. Anonyme klager godtas ikke.
17. Bruk av drill, hammer eller annet støyende verktøy tillates ikke i tiden mellom kl. 21 til kl. 08 på hverdager og til kl. 09 på lørdager. Bruk av ovennevnte verktøy tillates heller ikke fra lørdag kl. 18 til mandag kl. 08 eller i samme tidsrom før, under og etter helligdag(er).
- Husordensreglene er opprinnelig godkjent i Generalforsamling i Bratthammeren borettslag 22. mai 1974.
Reglene er reviderte av styret i Bratthammeren borettslag i styremøte 25. januar 2005 og styret i styremøte 8. mai 2007.
Reglene er senere endret på generalforsamlingen den 9.april 2014, generalforsamling 10. april 2019, og sist på generalforsamling 20.4.2022.*



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 3541
Bratthammeren Borettslag

Velkommen til årsmøte i Bratthammeren Borettslag

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

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

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

Med vennlig hilsen,
Styret i Bratthammeren Borettslag

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Rådgiver i OBOS foreslås valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Som fører av protokollen og protokollvitner blir foreslått på generalforsamling.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Vedlegg
1. Til Innkalling.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 279 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 279 000

Sak 7

Søppelhåndtering med mer

Forslag fremmet av:

Robert Elias Hansen, Kringsjå 11 B

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

«Styret i Bratthammeren Borettslag

24.02.2024, Fredrikstad

Robert Elias Hansen

Kringsjå 11B

1605 Fredrikstad Innledning:

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

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

Side 1 - Innledning

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

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

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

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

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

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

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

Side 2 - Saksfremstilling

Styret må:

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

● Undersøke mulighetene og gjøre et kostnadsoverslag for nedgravd avfallsanlegg.

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

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

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

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

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

Side 3 - Saksfremstilling

Styret må:

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

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

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

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

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

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

Side 4 - Saksfremstilling

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

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

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

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

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

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

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

Side 5 - Saksfremstilling

7 av 42

Styret må:

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

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

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

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

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

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

Side 6 - Saksfremstilling

Styret må:

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

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

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

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

8 av 42

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

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

Side 7 - Saksfremstilling

Styret må:

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

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

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

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

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

Side 8 - Saksfremstilling

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

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

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

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

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

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

Side 9 - Saksfremstilling

Styret må:

- Kunne redegjøre for status i nåværende saksprosess når andelshavere etterspør dette og forbedre kommunikasjonen mellom styrets representanter og andelshavere hva gjelder denne type spørsmål.

- Ved behov kunne gi andelshavere og beboere innsyn i dokumentflyt mellom OBOS og advokat videreendt Skolt Eiendom og fra advokat og Skolt Eiendom videreendt styret i borettslaget.

- Påse at tidsfrister for innsending av innsigelse fra berørte parter overholdes og ta relevante innsigelser fra beboere med i videre saksgang. Styret må også ved nødvendighet kunne underrette andelshavere om at dette faktisk blir utført og kunne redegjøre for dokumentasjon vedrørende dette.

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

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

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

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

Styrets innstilling

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

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

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

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

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

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

Forslag til vedtak

Styret tar andelseiers bemerkninger til etterretning

Sak 8

Støtteordninger ENOVA

Forslag fremmet av:

Elin Merete Lilleng, kringsjå 13 B

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslag 1:

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

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

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

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

Denne rapporten kan brukes:

· Ved utarbeidelse av vedlikeholdsplaner for borettslaget (se Sak 2).

· Når styre henter inn tilbud fra entreprenører som kan utføre tiltakene.

· Til å sjekke Balco sine påstander om effekt av innglassing av balkonger.

· Til å søke om støtte til forbedring av energitilstand hos ENOVA. Støtten kan dekke inntil 30 prosent av kostnadene, og maksimalt 10 millioner kroner.

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

Kostnader til rapport

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

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

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

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

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

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

1. Kartleggingsstøtte

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

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

Sak 9

Vedlikehold og finansierungsplan

Forslag fremmet av:

Elin Merete Lilleng, Kringsjå 13 B

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

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

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

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

Hva bør med i vedlikeholdsplaner?

- Tiltak for energieffektivisering.
- Pålagt brannvarslingsanlegg, eventuelt brannsikring.

- Det er behov for å reparere sprekker i betongen på balkongene, og forhindre at nye sprekker oppstår.

- Oppgangene i langblokkene er nedslitte, og er i behov av en oppussing. Det er 36 leiligheter i hver oppgang i langblokkene og slitasjen blir dermed langt større enn i terrasseblokkene.

- Jevnlig vask av oppganger og fasader.

- Maling/oppgradering av fasade på garasjeanlegget, og vask/maling inne i garasjene.

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

- Den største andelen av fremtidige utgifter vil være knyttet til energioekonomisering, men energioekonomiseringen vil redusere både eieres utgifter til strøm, og borettslagets fellesutgifter til strøm. Dette må det tas hensyn til når man lager finansierungsplaner.

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

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

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

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

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

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

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

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

Se vedlegg.

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

Vedlikehold- og finansieringsplaner vil bli utarbeidet.

Vedlegg

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

Sak 10

Informasjonsplikt

Forslag fremmet av:

Elin Merete Lilleng, Kringsjå 13 B

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

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

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

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

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

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

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

Sak 11

Styrehonorar for 2024 opprettholdes på samme nivå som året før

Forslag fremmet av:

Elin Merete Lilleng, Kringsjå 13 B

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styrehonoraret for 2024 opprettholdes på samme nivå som i fjor.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 279.000.

Sak 12

Sette opp bom til parkering på garasjetak

Forslag fremmet av:

Elin Merete Lilleng, Kringsjå 13 B

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

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

Styrets innstilling

Bom til garasjetak bli montert på nytt.

Forslag til vedtak

Bom garasjetak monteres

Sak 13

Beredskapsplan

Forslag fremmet av:

Solveig Thue Johansen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

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

Sak 14

Innglassing av veranda

Forslag fremmet av:

Stein Erik Krogsrud, Kringsjå 17

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

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

Sak 15

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteen innstiller følgende kandidater

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Kari Helene Strømnes Engdal
Bor i Kringsjå 20

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

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

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Elise Linnea Ebersen
Bor i Kringsjå 13 B

Valg av 2 valgkomiteen Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomiteen:

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

Sak 16

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Foreslår styreleder

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Foreslår nestleder

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

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

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	
Kari H Strømnes Engdal	Kringsjå 20

Kontaktinformasjon

Styret

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

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Bratthammeren Borettslag

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

Gårds- og bruksnummer:	
208	1035

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

Bratthammeren Borettslag har ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Styrets arbeid – styrets aktivitet i 2023/2024

Siden forrige generalforsamling er det avholdt 11 styremøter.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Lånene ble planlagt med en tilbakebetalingstid på 40 år.

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

Det forelå heller ikke dokumentasjon på energieffekten ved innglassing.

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

1 Nødvendig utbedring av skader og innglassing.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

Vesentlig avvik

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

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

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

Resultat

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

Disponible midler

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

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Vedlikehold

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

Kommunale avgifter i FREDRIKSTAD kommune

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

Energikostnader

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

Forsikring

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

Lån

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

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

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

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Bratthammeren Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap

Vedlegg 1

27 av 42

Til Innkalling.pdf



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Sarpsborg, 15. mars 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Linda K. Arvesen

Linda K. Arvesen
Statsautorisert revisor

BRATTHAMMEREN BORETTSLAG

ORG.NR. 948 699 621, KUNDENR. 3541

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

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

BRATTHAMMEREN BORETTSLAG

ORG.NR. 948 699 621, KUNDENR. 3541

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	9 089 556	8 811 508	9 098 000	9 095 000
Andre inntekter	3	47 390	71 034	80 000	80 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		9 136 946	8 882 542	9 178 000	9 175 000

DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-54 550	-52 148	-53 000	-51 000
Styrehonorar	5	-190 000	-190 000	-190 000	-279 000
Avskrivninger	14	-23 268	-23 268	-16 000	-24 000
Revisjonshonorar	6	-10 875	-9 000	-9 450	-11 400
Forretningssførerhonorar		-296 915	-291 090	-293 000	-315 000
Konsulenthonorar	7	-333 978	-29 308	-37 000	-22 000
Kontingenter		-37 200	-37 200	-37 200	-37 200
Drift og vedlikehold	8	-1 148 171	-480 913	-2 695 000	-75 000
Forsikringer		-524 743	-470 489	-518 000	-578 000
Festeavgift		-129 641	-61 035	-61 035	-143 000
Kommunale avgifter	9	-2 039 513	-1 699 409	-1 760 411	-2 238 000
Energi/fyring		-566 222	-742 037	-780 000	-550 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 102 210	-1 061 693	-1 115 000	-1 170 000
Andre driftskostnader	10	-905 782	-837 885	-845 600	-814 900
SUM DRIFTSKOSTNADER		-7 363 067	-5 985 475	-8 410 696	-6 308 500

DRIFTSRESULTAT	1 773 879	2 897 067	767 304	2 866 500
----------------	-----------	-----------	---------	-----------

FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	98 317	59 815	0	52 000
Finanskostnader	12	-947 050	-529 740	-886 000	-1 053 500
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-848 733	-469 925	-886 000	-1 001 500

ÅRSRESULTAT	925 146	2 427 142	-118 696	1 865 000
-------------	---------	-----------	----------	-----------

Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		925 146	2 427 142		

BRATTHAMMEREN BORETTSLAG			
ORG.NR. 948 699 621, KUNDENR. 3541			
BALANSE			
	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	47 768 770	47 768 770
Andre varige driftsmidler	14	24 257	47 525
Miljøbankkonto, øremerket		286 235	200 406
SUM ANLEGGSMIDLER		48 079 262	48 016 701
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		514 387	602 665
Andre kortsiktige fordringer	15	2 504	24 066
Andre driftskonti i OBOS-banken		3 989	13 067
Driftskonto OBOS-banken		1 735 848	2 193 325
Sparekonto OBOS-banken		1 348 049	1 065 888
Innestående i andre banker		660	660
SUM OMLØPSMIDLER		3 605 437	3 899 672
SUM EIENDELER		51 684 700	51 916 373
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 186 * 100		18 600	18 600
Opptjent egenkapital		24 479 059	23 553 913
SUM EGENKAPITAL		24 497 659	23 572 513
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	19 875 637	21 246 623
Borettsinnskudd	17	6 173 400	6 173 400
Avsetning bomiljøtiltak	18	279 174	199 408
SUM LANGSIKTIG GJELD		26 328 211	27 619 431
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		142 635	56 559
Skyldige offentlige avgifter	19	1 541	1 527
Påløpte renter		158 598	44 683
Påløpte avdrag		553 803	540 451
Påløpte kostnader		0	79 160
Annen kortsiktig gjeld	20	2 252	2 048

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

Fredrikstad, 06.03.2024
Styret i Bratthammeren Borettslag

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

Geir Kristiansen/s/ Hans Fredrik Larsen/s/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.
INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

NOTE: 2

INNKRIVDE FELLESKOSTNADER

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

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-5 040
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	9 089 556

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

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

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

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

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

NOTE: 5

STYREHONORAR

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

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

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

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

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

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

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

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

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

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

15	Bratthammeren Borettslag
NOTE: 11	
FINANSINNTEKTER	
Renter av driftskonto i OBOS-banken	7 980
Renter av sparekonto i OBOS-banken	38 675
Kundeutbytte fra Gjensidige	50 930
Andre renteinntekter	732
SUM FINANSINNTEKTER	98 317
NOTE: 12	
FINANSKOSTNADER	
Renter og gebyr på lån i Husbanken	-147 864
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-798 691
Renter på leverandørgjeld	-495
SUM FINANSKOSTNADER	-947 050
NOTE: 13	
BYGNINGER	
Kostpris/bokført verdi 1974	19 322 000
Rehabilitering	23 347 719
Ny trapp v/parkeringshus	61 600
Parkeringshus	1 367 778
Tilgang 2002	3 148 042
Garasjeporter 2 stk 2007	80 000
Ståltrapper 2014	441 631
SUM BYGNINGER	47 768 770
Gnr.208/bnr.1035	
Tomten er festet i 100 år fra 1969.	
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.	

16	Bratthammeren Borettslag
NOTE: 14	
VARIGE DRIFTSMIDLER	
Tørketrommel	
Tilgang 2015	84 963
Avskrevet tidligere	-61 950
Avskrevet i år	-8 496
	14 517
Vaskemaskin	
Tilgang 2007	43 156
Avskrevet tidligere	-43 155
	1
Vaskemaskin nr. 2	
Tilgang 2010	48 419
Avskrevet tidligere	-48 418
	1
Vaskemaskin nr. 3	
Tilgang 2014	54 900
Avskrevet tidligere	-48 953
Avskrevet i år	-5 490
	457
Ladestasjon for el bil	
Tilgang 2017	50 313
Avskrevet tidligere	-31 750
Avskrevet i år	-9 282
	9 282
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	24 257
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-23 268
NOTE: 15	
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	
Fordringer for ansatte/tillitsvalgte	2 504
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	2 504

17	Bratthammeren Borettslag
NOTE: 16	
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	
Husbanken	
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.	
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 3,87 %. Løpetiden er 30 år.	
Opprinnelig 1997	-21 500 000
Nedbetalt tidligere	16 416 461
Nedbetalt i år	1 063 449
	-4 020 090
OBOS Boligkreditt AS	
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.	
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,70 %. Løpetiden er 30 år.	
Opprinnelig 2019	-8 748 969
Nedbetalt tidligere	-7 414 115
Nedbetalt i år	307 537
	-15 855 547
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-19 875 637
NOTE: 17	
BORETTSINNSKUDD	
Opprinnelig 1974	-6 173 400
SUM BORETTSINNSKUDD	-6 173 400
NOTE: 18	
ANNEN LANGSIKTIG GJELD	
Tilskudd-OBOS	-279 174
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-279 174
NOTE: 19	
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	
Forskuddstrekk	-660
Skyldig arbeidsgiveravgift	-881
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-1 541
NOTE: 20	
ANNEN KORTSIKTIG GJELD	
Feriepenger	-2 252
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-2 252

18	Bratthammeren Borettslag
NOTE: 21	
PANTSTILLELSE	
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:	
Borettsinnskudd	6 173 400
Pantelån	19 875 637
Påløpte avdrag	553 803
TOTALT	26 602 840
Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:	
<u>Bygninger</u>	<u>47 768 770</u>
TOTALT	47 768 770

Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

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

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

Garantert betaling av felleskostnader

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

Forkjøpsrett

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

Større vedlikehold og rehabilitering

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

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

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

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 17.04.24
Selskapsnummer: 3541 Selskapsnavn: Bratthammeren Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

1	Bratthammeren Borettslag
Protokoll fra ordinær generalforsamling i Bratthammeren Borettslag	
Møtedato: 17.04.2024	
Møtetidspunkt: 18:30	
Møtested: Scandic Hotel City	
Til stede: 61 andelseiere, 10 representert ved fullmakt, totalt 71 stemmeberettigede.	
Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Camilla Larsen.	
Møtet ble åpnet av Camilla Larsen.	
Konstituering	
1. Valg av møteleder	
Som møteleder ble Camilla Larsen foreslått.	
Vedtak: Godkjent	
2. Godkjenning av de stemmeberettigede	
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.	
Vedtak: Godkjent	
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne	
Som fører av protokoll ble Inger Brevik foreslått. Som protokollvitne ble Erik Thoresen og Lars Ruud foreslått.	
Vedtak: Godkjent	
4. Godkjenning av møteinnkallingen	
Det ble foreslått å godkjenne den måten generalforsamlingen var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.	
Vedtak: Godkjent	
5. Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2023	
A Behandling av årsrapport og regnskap	
Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2023 ble gjennomgått og foreslått godkjent.	
Vedtak: Merknad til sak 12, styret vurderer erstatning. Merknad til sak 9, spørsmål om økning av festeavgift. Godkjent	
B Overføring av årets resultat til balansen	
Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.	
Vedtak: Godkjent	
6 Fastsettelse av honorarer	
Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til kr 279 000.	
Vedtak: Styrehonoraret ble avgjort ved avstemming, honorar 279 000 ble nedstemt og honorar 190 000 ble godkjent.	

2	Bratthammeren Borettslag
Behandling av innkomne forslag og saker	
7 Søppelhåndtering med mer	
Forslag til vedtak: Styret tar andelseiers bemerkninger til etterretning	
Vedtak: styret tar andelseiers bemerkninger til etterretning	
8 Støtteordninger ENOVA	
Forslag til vedtak: Styret har søkt støtte og mottatt svar om søknad er innvilget angående bistand til energiplanlegging fra ENOVA	
Vedtak: Godkjent	
9 Vedlikehold og finansieringsplan	
Forslag til vedtak: Vedlikehold- og finansieringsplan vil bli utarbeidet	
Vedtak:51 stemmer for, styret må lage forslag til vedlikehold- og finansieringsplan som generalforsamlingen kan stemme på ved en ekstraordinær generalforsamling.	
10 Informasjonsplikt	
Forslag til vedtak: Styret vil fortsette med å gjøre all informasjon av interesse tilgjengelig for andelseierne/beboerne	
Vedtak: Styret skal gi info til eiere om fremdrift i saker som det arbeides med, så snart ny info foreligger.	
11 Styrehonorar for 2024 opprettholdelse på samme nivå som året før	
Forslag til vedtak: Styrets godtgjørelser settes til kr. 279 000.	
Vedtak: 38 stemmer for honorar 190 000, 21 stemmer for honorar 210 000.	
Styrehonoraret settes til 190 000.	
12 Sette opp bom til parkering på garasjetak	
Forslag til vedtak: Bom garasjetak monteres	
Vedtak: Godkjennes	
13 Beredskapsplan	
Forslag til vedtak: Andelseier sørger selv for beredskapslager. Anskaffelse av alternativ felles energikilde anskaffes av borettslaget eller andelseier.	
Vedtak: Mulighet for fellesløsning utredes av styret.	
Avstemming: gassovner er eiers ansvar: 52 stemmer for	
Gassovner er borettslagets ansvar:14 stemmer for. Forslag falt.	
14 Innglassing av veranda	
Forslag til vedtak: Forslaget godkjennes. Styret fastsetter nødvendige retningslinjer for innglassing. Innstilling fra styret foreslås til at forslaget godtas av generalforsamlingen.	
Vedtak: Styret fastsetter nødvendige retningslinjer for individuell innglassing.	
Dette er et tredje alternativ i videre arbeid med rehabilitering.	

15 Valg av tillitsvalgte

- A Som styreleder for 2 år, ble Elin Merethe Lilleng foreslått.
Vedtak: Godkjent ved akklamasjon
- B Som styremedlem for 2 år, ble Elise Linnea Eberson foreslått med 38 stemmer
Som styremedlem for 2 år, ble Robert Elias Hansen foreslått med 54 stemmer.
Vedtak: Godkjent
- C Som varamedlem for 1 år, ble Erik Thoresen foreslått.
Vedtak: Godkjent
- D Som representanter i valgkomitéen for 1 år, ble Unni Reitan og Wenche Strand foreslått
Vedtak: Godkjent

16 Som delegert med varadelegert til generalforsamlingen i OBOS ble foreslått:
Delegert: leder
Varadelegert: nestleder
Vedtak: Godkjent

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

Møteleder
Navn: Camilla Larsen /s/

Fører av protokollen
Navn: Inger Brevik /s/

Protokollvitne 1
Navn: Erik Thoresen /s/

Protokollvitne 2
Navn: Lars Ruud /s/

Ved valgene på generalforsamlingen har styret fått følgende sammensetning:

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

Innkallelse til ekstraordinær generalforsamling

Ekstraordinær generalforsamling i Bratthammeren Borettslag
avholdes onsdag 20.4.2022 kl. 18.00 (før ordinær generalforsamling)
på Scandic Hotell City

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING
- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallelsen
2. INNKOMNE SAKER

Andelseier Elin Merete Lilling, Kringsjå 13 B, har meldt inn nedenstående forslag til årets generalforsamling som ikke er kommet med i innkallelsen til den ordinære generalforsamlingen, da de ble sendt til feil epost adresse. Hennes 11 forslag er gjengitt under med styrets innstilling i hver sak.

Jeg ønsker at følgende saker skal fremmes for generalforsamlingen:

Sak 1 til behandling. Når nye installasjoner og vedlikehold/oppgraderinger koster mer enn 500 000 og/eller fører til at budsjettert drift/vedlikehold vil overskrides, så skal det tas opp som sak enten på første generalforsamling eller på en ekstraordinær generalforsamling.

Jeg har registrert at styre har satt i gang oppgradering av garasjetak uten at dette er tatt opp på generalforsamlingen. Jeg har per e-post bedt om å få vite hva dette kostet, og har fått følgende svar fra styreleder «Du får hele regnskapet til generalforsamlingen. Der kan du gå inn å se. Vi holdt oss til budsjettet. Noe over 1 million. Husker ikke helt nøyaktig. Vi brukte ikke noe utover det budsjetterte. MVH Kari .»

Jeg ber om at styre i innkallingen til årsmøtet redegjør for hvorfor det ble utført oppgraderinger på og rundt garasjetaket. Hvem anbefalte dette? Hvor mange tilbud ble hentet inn? Hva var årsaken til at dette ikke ble lagt frem for generalforsamlingen.

Vil for øvrig vise til:

Lov om burettslag (Burettslaglova), §8-9. Vedtak som krev samtykke frå generalforsamlinga.

Styret kan ikkje utan at generalforsamlinga har gitt samtykke med minst to tredjedels fleirtal, gjere vedtak om

1. ombygging, påbygging eller andre endringar av bygg eller grunn som etter tilhøva i laget går ut over vanleg forvaltning og vedlikehald,
6. tiltak elles som går ut over vanleg forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på meir enn fem prosent av dei årlege felleskostnadene.

Til informasjon så utgjør fem prosent av de årlige fellesutgiftene hos oss ((8 114 000 x 5) / 100) = 405 700 kr, dvs. under halvparten av det beløpet som Kari beskriver omtrentlig i e-posten. Vel har vi en post på drift og vedlikehold som er på 1 205 000, men i denne posten inngår også annet vedlikehold. Vi kan ikke ha et styre som setter i gang så store oppgraderinger uten at dette er tatt opp på generalforsamlingen, og generalforsamlingen har gitt sitt samtykke med to tredjedels flertall.

Styrets innstilling:
Styret går ikke inn for forslaget med beløpsgrense kr. 500.000. Vi mener at det konkrete vedlikeholdet av garasjetaket går under Burettslagslova §8-9 punkt 1, vanlig forvaltning og vedlikehold av samme art fortsatt skal være styrets ansvar uten at dette skal stemmes over på en generalforsamling.

Sak 2 til behandling. Ved nye installasjoner og vedlikehold/oppgraderinger skal styre hente inn tre tilbud med kostnadsoverslag.
Det er vanlig at man henter inn flere tilbud på vedlikehold og oppgraderinger, men jeg kan ikke se at styre her henter inn mer enn maks to tilbud. Det er mye penger å tjene på å hente inn flere tilbud så dette bør være normalen også i vårt borettslag.

Styrets innstilling:
Styret går inn for forslaget om å innhente tre tilbud med kostnadsoverslag. Det er også vanlig praksis i styret i dag.

Sak 3 til behandling. Styre har satt opp fellesutgiftene med 9 %. På Vibbo skriver styret at det er gjort med bakgrunn i det nye budsjettet for 2022. Jeg ber om at det settes opp et alternativt budsjett for 2022 der fellesutgiftene økes med 5 %. Så kan generalforsamlingen stemme over hvilket budsjett vi vil ha.

Styrets innstilling:
Styret går ikke inn for at generalforsamlingen skal stemme over hvilken prosentsats fellesutgiftene skal økes med. Dette er styrets mandat i dag og bør være det også i fremtiden.

Sak 4 til behandling. Informasjon fra styre på Vibbo skal ha en tydelig overskrift og innholdet skal samsvare med overskriften. Det å komme med informasjon om en så stor økning av fellesutgifter på slutten av en annen melding, slik styre gjorde den 16. november 2021 er ikke ok. Viser for øvrig til kommentarer fra Stein Erik Krogsrud på Vibbo som jeg støtter fullt ut.

Styrets innstilling:
Styret går inn for forslaget.

Sak 5 til behandling. Sjøppelskuret mellom 11 og 13 utvides 1,5-2 m bakover og det settes opp tilstrekkelig mange søppeldunker og papirdunker der til at ikke søpla flyter rundt.

Styrets innstilling:
Styret går ikke inn for forslaget, da kommunen ga klar melding om at det ikke er mulig å opprettholde søppeltømming av søppeldunker mellom Kringsjå 11 og 13, uansett antall søppeldunker.

Sak 6 til behandling. Styre engasjerer et firma som kan fjerne algevekst på fasaden av balkongene, og annen del av fasaden som beboerne ikke kommer til på.

Styrets innstilling:
Styret ser nødvendigheten av dette, men ber om at dette utsettes til man skal bytte vinduer ut mot balkong og etterisolere veggen. Dette vil være økonomisk besparende i forhold til leie av lift/stillas.

Sak 7 til behandling. Oppgangene får en ordentlig rundvask, dvs. at alt i oppgangen vaskes - dører, trapper, vegger, lister og tak.

I vår oppgang er det sko-avtrykk oppetter veggen, i tillegg til mange flekker og spindeltev i tak. Jeg foreslår at man engasjerer et firma som kan ta en ordentlig rundvask.

Styrets innstilling:
Styret er enig og vil gå gjennom avtalen med firmaet som vasker i dag.

Sak 8 til behandling. De som vasker oppgangene får beskjed om å vaske over gulvlister og gelendre en gang i halvåret. Spindeltev under tak og flekker på vegger fjernes samtidig med at listene vaskes.

Styrets innstilling:
Styret er enig og vil gå gjennom avtalen med firmaet som vasker i dag.

Sak 9 til behandling. Styre engasjerer et uavhengig konsulentfirma som kan lage en oversikt over nødvendige fremtidige vedlikeholdsprosjekt. En slik rapport legges frem for alle andelseiere, og det lages en vedlikeholdsplan som generalforsamlingen kan stemme over.

F.eks. ser jeg på VIBBO at flere klager over at det trekker rundt vinduer, og snakker om å skifte vinduer. Jeg har opplevd at det også trekker nede på gulvet. Og slik jeg forstår det så skyldes trekken at det er dårlig isolasjon i veggen ut mot balkongen ikke at det er problemer med vinduene. Det vil være nyttig å få en uavhengig konsulent til å undersøke dette, og komme med anbefaling om hva som må gjøres for å forhindre trekk og varmetap. Med en vedlikeholdsplan så kan vi lage budsjetter der vi setter av midler til store vedlikeholdsprosjekter, og slipper å ta opp enda mere lån.

Styrets innstilling:
Styret går ikke inn for forslaget. Vedrørende trekk rundt vinduer så henviser styret til punkt nummer 6.

Sak 10 til behandling. Styre henter inn 3 tilbud på installasjon av solcellepanel på takene til sameiet, og får samtidig en oversikt over hva borettslaget eventuelt kan tjene på en slik installasjon.

Med bakgrunn i de høye strømavgiftene kan det være at borettslaget vil kunne tjene på å få satt opp solcellepanel på takene. Strøm fra solcellepanelene vil kunne brukes på fellesarealer og til oppvarming av vann. Overskudd av strøm vil kunne selges på strømmarkedet, og inntektene av dette vil etter at installasjonen er betalt kunne dekke deler av fellesavgiftene.

Styrets innstilling:
Solcellepaneler tas opp på den ordinære generalforsamlingen.

Sak 11 til behandling. Styre leier industristøvsugere som kan brukes til å støvsuge i kjellerne under dugnaden nå på våren.

Styrets innstilling:
Styret går inn for forslaget om å leie inn industristøvsugere til neste dugnad.

Fredrikstad 12.4.2022
I styret for Bratthammeren Borettslag

Kari H Strømnes Engdal Stig Holger Andersen Inger Margareta Brevik

Aun Therese Lunde Erntsen Geir Kristiansen

Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslag-, tale og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være tilstede og til å uttale seg. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg. En andelseier kan møte med fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.

**Registreringsblankett
ved ekstraordinær generalforsamling i
Bratthammeren Borettslag 20.4.2022**

Fyll ut med blokkbokstaver og lever blanketten ved inngangen til møtelokalet.

Andelseierens navn:

Andelseierens adresse:

Andelsnr./leil.nr.:

Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslag-, tale og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være tilstede og til å uttale seg. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg. En andelseier kan møte med fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.

Dersom du benytter deg av fullmaktsretten, **må** både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut:

.....

FULLMAKT

Andelseier av gir herved fullmakt til :

Fullmektigens navn :

å møte i ekstraordinær generalforsamling i Bratthammeren Borettslag 20.4.2022

.....
Anderseiers signatur

.....
(Dato)

Vedtekter	
For Bratthammeren Borettslag org nr 948 699 621	
vedtatt på ordinær generalforsamling den 17 april 2013. Sist endret på ordinær generalforsamling 20.4.2022.	
1. Innledende bestemmelser	
1-1 Formål Bratthammeren borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.	
1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold (1) Borettslaget har forretningskontor i Fredrikstad kommune. (2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører fra fusjonsdato 01.10.2011, tidligere Fredrikstad og Omegn Boligbyggelag.	
2. Andeler og andelseiere	
2-1 Andeler og andelseiere (1) Andelene skal være på kroner 100,-. (2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen. (3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst én bolig og opp til ti prosent av boligene i laget: 1. stat, 2. fylkeskommune, 3. kommune, 4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, 5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune, 6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte. (4) En kreditor kan eie én eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene. (5) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før. (6) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.	
Vedtekter for Bratthammeren Borettslag	Side 1

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.
- (2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.
- (3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.
- (4) Nekte styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- (6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med én eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller til det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

- (1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.
- (2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker OBOS hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

3-2 Interne forkjøpsberettigede

- (1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget. Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.
- (2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf.lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:
- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
 - ved opphør av husstandsfelleskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

3-3 Behandlingsregler og frister

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

Vedtekter for Bratthammeren Borettslag	Side 2
--	--------

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

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

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

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

3-4 Rettsovergang til nærstående
Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

4. Boret og overlating av bruk

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

(4) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk
(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:

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

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

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom 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. *I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.*

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider
(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig 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 unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

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

7-3 Fravikelse

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

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

- (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av styreleder og minst 2 høyst 6 andre medlemmer med minst ett varamedlem.
- (2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.
- (3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

- (1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.
- (2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsførereren kan kreve at styret sammenkalles.
- (3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

- (1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.
- (2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:
- 1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
 - 2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
 - 3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig i borettslaget
 - 4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
 - 5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
 - 6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

- (1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
- (2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.
- (3)I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møterett

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

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

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

- (1) Foruten saker som nevnt i pkt. 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.
- (2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.
- (3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

- (1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.
- (2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.
- 10-2 Taushetsplikt**
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

- (1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttet av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.
- (2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf borettslagslovens § 7-12:
- vilkår for å være andelseier i borettslaget
 - bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
 - denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

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



Stannah As
Att.:Elin Svendsen
Stålfjæra 26
0975 OSLO

Din referanse	Byggesaksnummer	Dok.nr.	Ident	Klassering	Dato
	2024/84811	5	THORUY	208/1035	29.04.2024

Ferdigattest
Installering av trappeheis i fellesoppgang
Kringsjå 13B - Eiendom 208/1035

Behandlet på vegne av	Delegert saksnr.
Planutvalget - delegerte	649/24

Ferdigattest

Ferdigattest er gitt

Vi har godkjent søknaden din om ferdigattest. Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen.

Vi viser til din søknad om ferdigattest mottatt her den 26.04.2024. Tillatelse for tiltaket er datert 30.01.2024.

Ferdigattesten gjelder for

Adresse: Kringsjå 13B, 1605 Fredrikstad
Eiendom: 208/1035/0/0
Byggetiltak: Installering av trappeheis i fellesoppgang

Din rett til å klage

Du kan klage på vedtaket innen tre uker fra du mottok det. Du sender klagen til den instansen som fattet vedtaket, i dette tilfellet Fredrikstad kommune. I klagen må du skrive hva du klager på og begrunne hvorfor. Det er viktig at du signerer klagen. Dersom vi ikke tar klagen din til følge, vil vi sende den videre til Statsforvalteren.

Med hilsen

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur

Snorre Huseby
avdelingsleder byggesak

Thomas Ruyter
senioringeniør

Regulering og byggesak
Besøksadresse: Nygaardsgaten 14-16
E-postadresse: byggesak@fredrikstad.kommune.no
Telefon: 69 30 60 00 Org.nr: 973 871 722

Postadresse: Postboks 1405, 1602 FREDRIKSTAD
Webadresse: www.fredrikstad.kommune.no
Tlf. saksbeh.: 69305651



«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.

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 nærområdet

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.



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

Boligkjøperforsikring

Få hjelpen
du trenger!



Unngå
bekymring
og stress



Spar
verdifull
tid



Få
advokatkostnadene
dekket

NÅR

Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.

HVOR

Du kjøper forsikringen via en digital bestillings-løsning i etterkant av budaksept, eller hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.

HVORDAN

Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

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.

Pris:

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:
Kr 8 500

Seksjonert eiendom/aksjebolig:
Kr 11 900

Enebolig/fritid/tomt:
Kr 16 900

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

**Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.*

Les alt om boligkjøperforsikring på
soderbergpartners.no/eiendom

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.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

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.

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.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.
- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

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.

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:
Kringsjå 13B, 1605 Fredrikstad. Gnr. 208, bnr. 1035, andelsnr. 116, org.nummer 948699621 i Bratthammeren borettslag, oppdragsnr.: 109250151
Megler: Geir Inge Rangøy Johannessen, mobil: 90 29 97 97, e-post: geir.johannessen@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

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Forbrukerinformasjon om budgivning

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukertilsynet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeidlerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4. Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbruker-myndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgssoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansierungsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonerte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

Notater



proaktiv.no



**Geir Inge Rangøy
Johannessen**

Eiendomsmegler
90 29 97 97

geir.johannessen@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv - Meglerhuset Borg

Postboks 517, 1703 Sarpsborg, 69 12 60 60, borg@proaktiv.no