

PROAKTIV

Pen lys
2-roms
leilighet!

PAUL HOLMSENS VEI 16B



Våre kontorer

TRØNDELAG

• Trondheim

Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no

• Heimdalen

Søbstadveien 1, 7088 Heimdalen
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

Lys pen 2-roms leilighet - Flislagt bad - Attraktiv beliggenhet.
Godt med bodplass!

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Paul Holmsens vei 16B, 1613 Fredrikstad

Gnr./Bnr.: Gnr. 209, bnr. 3, andelsnr. 42, org.nummer 950058757 i Christianslund borettslag

Prisantydning: 1.745.000,-

Omkostninger: 10.535,-

Andel fellesgjeld: 426.617,-

Totalpris: 2.173.252

Boligtype: Leilighet

Eierform: Borettslag

Byggeår: 1955

Rom/soverom: 2/1

BRA: 62 m²

BRA-i: 56 m²

BRA-e: 6 m²

Etasje: 2

Garasje/Parkering: Gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Tomt: 6255 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 7.211,-

Felleskostnader inkl.: renter og nedbetaling av felles lån, festeavgift, oppvarming, tv/internett, kommunale avgifter og eiendomsskatt, forretningsførsel, byggforsikring med mer

INNHold

2	4	5	9
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Nærområdet	Kontorets side
10	14	20	22
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
26	122		
Vedlegg	Budskjema		

”

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

Eiendomsmegler MNEF:
Kai Roger Hagen



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

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

EN NY HVERDAG

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

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

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

Eiendomsmegler MNEF
Kai Roger Hagen



CHRISTIANSLUND

Kommune: Fredrikstad / Område: Fredrikstad - Oredalen

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet.
Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et populært boområde ved Christianslund i Fredrikstad kommune.

Området er et populært boområde med korte avstander til skoler, barnehager, idrettsanlegg og diverse forretninger.

Det er ca. 20 minutters spasertur til Fredrikstad sentrum, og det er kort gangavstand til Fredrikstadmarka med fine turløyper og turterreng.

Det er kort avstand til bussholdeplass med gode forbindelser til Fredrikstad sentrum.

Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.



OFFENTLIG TRANSPORT

🚶 Geas Christianslund Linje 102, 116	4 min 🚶 0.3 km
🚶 Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	5 min 🚶 2.9 km
✈ Oslo Gardermoen	1 t 37 min 🚶
✈ Sandefjord lufthavn Torp	1 t 53 min 🚶

DAGLIGVARE

Coop Extra Christianslund PostNord	4 min 🚶 0.3 km
Kiwi Frydenberg PostNord	10 min 🚶 0.7 km

VARER/TJENESTER

🏠 Torvbyen	24 min 🚶
🏠 Boots apotek Fredrikstad	22 min 🚶

SPORT

⚽ Brajo balløkke Ballspill	8 min 🚶 0.6 km
⚽ Trosvik skole Aktivitetshall, ballspill, sandvolleybal...	8 min 🚶 0.6 km
🏊 Friskis & Svettis Fredrikstad	21 min 🚶
🏊 EVO Fredrikstad	21 min 🚶

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗 Fredrik II VGS. avd. Frydenberg - Østf...	8 min 🚶
🚗 Fredrik II VGS. avd. Christianslund - Ø...	9 min 🚶

«Verdifulle kunder fortjener
verdifull rådgivning.»

Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en
del av deg



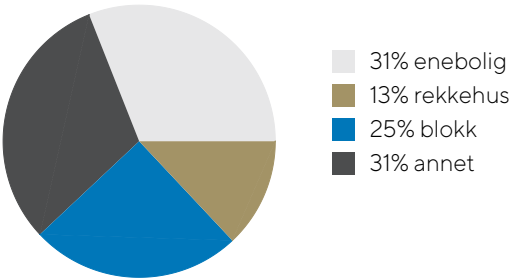
Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

Adkomst

Fra rundkjøringene på Christianslund, følg Veumveien nordover og ta første til høyre inn Christianslund Alle. Kjør forbi Extra butikken og hold til venstre inn Paul Holmsens vei. Eiendommen er så beliggende på venstre hånd etter ca. 200 meter.

Det vil bli skiltet med visningsskilt på visningsdagen.

BOLIGMASSE



SKOLER

Trosvik skole (1-7 kl.) 512 elever, 28 klasser	10 min  0.7 km
Trara skole (1-7 kl.) 367 elever, 21 klasser	16 min  1.1 km
Kvernhuset ungdomsskole (8-10 kl.) 473 elever, 28 klasser	21 min  1.5 km
Wang Ung Fredrikstad (8-10 kl.) 180 elever, 6 klasser	6 min  2.4 km
Frederik II videregående skole 1277 elever	8 min  0.6 km
Glemmen videregående skole 1250 elever	23 min  1.6 km

BARNEHAGER

Trosvik barnehage (1-5 år) 96 barn	13 min  0.9 km
Trosvik Doremi barnehage (0-5 år) 82 barn	14 min  1 km
Slangsvold Solkollen barnehage (0-5 år) 49 barn	15 min  1.1 km



«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.

VELKOMMEN TIL PAUL HOLMSENS VEI 16B

Vi starter utendørs.

BYGGEMÅTE

Bygningen har PVC vinduer med 2-lags glass.
Til leiligheten er det en brann klassifisert ytterdør i malt utførelse.
Det er felles støpt utvendig trapp med rekkverk i stålkonstruksjoner.
Blokken har yttertak i trekonstruksjoner med valmet røst.
Taket er tekket med betongtakstein.
Takrenner og nedløp av stål.
Yttervegger oppført av mur/betong.
Pussede fasader.
Blokka er antatt fundamentert på leiregrunn.
Grunnmur av teglsteinmur og det er støpte betong gulv.

Se vedlagt boligsalgsrapport avholdt 17.03.25, 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:
- Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Ved stikkprøve ble det målt en høydeforskjell på ca. 84 mm gjennom rommet i stuen, og 63 mm gjennom rommet i soverommet.

TG IU:
- Tilliggende konstruksjoner våtrom: Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

TG 2:
- Utvendige trapper: Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Andre utvendige forhold: Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.
- Innvendige overflater: Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Elektrisk anlegg: Det foreligger ingen dokumentasjon på det elektriske anlegget. Det er heller ikke foretatt kontroll av det elektriske anlegget i løpet av de siste 5 årene. Det anbefales en gjennomgang av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.
- Sluk, membran og tettesjikt bad: Det er påvist mangelfull/feil

utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
Membran ligger skjult under fliser og tilstand kan ikke avdekkes uten inngripen i konstruksjonene. Ingen dokumentasjon på selve utførelsen foreligger.

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



GODT ETABLERT OG
POPULÆRT
BOLIGOMRÅDE!



VELKOMMEN INN!

Nå skal vi inn i boligen.

Innhold

Leiligheten ligger i 2. etasje og inneholder:

Entre, stue, kjøkken, soverom og et bad/vaskerom.

Det medfølger 2 store boder til leiligheten.

Areal

- BRA-i (internt bruksareal): 56 kvm
- BRA-b (innglasset balkong):
- BRA-e (eksternt bruksareal): 6 kvm
- Totalt BRA: 62 kvm

- TBA (terrasse-/balkongareal):

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

Velkommen til Paul Holmsens vei - et populært og etablert boligområde på Christianslund! Her har du nå muligheten til å flytte inn i en lys og tiltalende 2-roms leilighet, beliggende i 2. etasje.

Når du trer inn i leiligheten, møtes du av en romslig entré med flislagt gulv og adkomst til et lekkert bad. Badet ble oppgradert i 2019 og har en moderne stil med fliser, varmekabler i gulvet og praktiske løsninger som dusjhjørne med innfellbare glassvegger, servant med underskuffer, speilskap med belysning og vegghengt toalett. Her er det

også opplegg for vaskemaskin.

Kjøkkenet har en lys og tidløs innredning i gråtoner, med laminat benkeplate og fliser mellom over- og underskap. Et stort vindu slipper inn rikelig med dagslys og skaper en trivelig arbeidsplass.

Stuen er luftig og har naturlig plass til både sofagruppe og spisebord. Store vindusflater gir godt med lys og en behagelig atmosfære i rommet.

Leiligheten har ett soverom med plass til garderobeskap.

To romslige boder følger også med, og gir godt med oppbevaringsplass.

Dette er en gjennomført og velholdt leilighet med mye naturlig lys, god planløsning og en svært attraktiv beliggenhet på Christianslund. Her bor du tilbaketrukket men samtidig som du har nærhet til det meste du trenger i hverdagen.

Oppvarming

Felles oppvarming med vannbåren varme til radiatorer. Det er elektrisk gulvvarme på badet. Sentralanlegg for varmt vann.



Energimerking

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

Strømstøtteordning

undefined



KJØKKEN





FLISLAGT BAD



PLANTEGNINGER

PLANTEGNINGER



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomten

Areal: 6 255 kvm, Eierform: Fellestomt. Tomten er flat og pent opparbeidet med gressplen, busker og trær. Asfaltert ved inngang.

BORETTLAGET / ØKONOMI

Borettslaget

Borettslag: Christianslund borettslag, Orgnr.: 950058757
Andelsnr.: 42
Andel fellesgjeld: 426617, Andel fellesformue: 10865, Total gjeld: 29467600, Oppdatert pr: 01.02.2025

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.

Borettslagets økonomi:

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.

Forkjøpsrett

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

Forretningsfører

OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Styregodkjennelse

Kjøper av andelen må godkjennes av borettslagets styre for å ta boligen i bruk.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt, men det skal søkes om tillatelse fra styret på eget skjema. Skjema fåes ved henvendelse til styret. Katter skal kastreres/steriliseres, og hunder skal holdes i bånd. Det er også satt en maksgrense ved to husdyr pr. leilighet. Hvis dyrene ikke passes eller ved mislighold, skal eier og styret varsles skriftlig. Følgene kan være at eier må kvitte seg med dyret.

Forsikring

Gjensidige Forsikring
Polisenummer: 78962843.

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 668 040 per 31.12.23
Formuesverdi som sekundærbolig kr 2 672 159 per 31.12.23

Felleskostnader

Felleskostnader pr.mnd kr. 7 211,-
Felleskostnader inkluderer: renter og nedbetaling av felles lån, festeavgift, oppvarming, tv/internett, kommunale avgifter og eiendomsskatt, forretningsførsel, byggforsikring med mer

Andel fellesgjeld/fellesformue

Andel fellesgjeld pr 01.02.25 kr 426 617,-
Andel fellesformue kr. 10 865,-

Lånevilkår

Borettslagets samlede fellesgjeld er i følge regnskap pr.01.02.2025 kr 29.497.600,-

Lånene er fordelt som følger:
Lånenr: OBOS02-98208152521
Type: Annuitetslån
Restsaldo: 29.497.600,-
Restløpetid: 28 år 10 md
Terminer pr år: 12
Type: Flytende
Rente: 5,75%

OFFENTLIGE FORHOLD

Reguleringsmessige forhold

Uregulert område.

Eiendommens betegnelse

Andelsnr. 42 Orgnr. 950058757 i Fredrikstad kommune

Vei/vann/avløp

Offentlig tilknyttet.

Kjerneinformasjon

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Prisantydning inkludert omkostninger

1 745 000,00 (Prisantydning)
426 617,00 (Andel av fellesgjeld)

2 171 617,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
545,00 (Tinglysning hjemmelsoverføring andel)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

1 635,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
10 535,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

2 173 252,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
2 182 152,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))orberedt 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.

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 eiendomsmeidler 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

Mone Helen Antonsen

Vederlag og rett til dekning av utlegg

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende kr. 61 345,- for gjennomføring av salgsoppdraget. Selger betaler i tillegg alle utlegg og andre utgifter, samt evt. boligselgerforsikring.

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.

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: Kai Roger Hagen

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/>.

Samarbeidspartnere

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

Dato salgsoppgave
31.3.2025

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



Tilstandsrapport

- Boligbygg med flere boenheter
- Paul Holmsens vei 16 B, 1613 FREDRIKSTAD
- FREDRIKSTAD kommune
- gnr. 209, bnr. 3, fnr. 220
- Andelsnummer 42

Sum areal alle bygg: BRA: 62 m² BRA-i: 56 m²



Befaringsdato: 18.02.2025 Rapportdato: 17.03.2025 Oppdragsnr.: 12472-1643 Referansenummer: BP1180
Autorisert foretak: Witek AS Sertifisert Takstingeniør: Lars Petter Bjerkebekk Vår ref: Kai Roger Hagen



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 takst

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. Bygningssakkyndige 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.

WITEK AS

Witek er et autorisert takstforetak med forretningslokaler på Storbyen kjøpesenter i Sarpsborg. Selskapet ble etablert juli 2014 og består for tiden av 7 godt kvalifiserte takstingeniører med medlemskap i Norges Takst. Våre ansatte innehar sertifiseringer som boligtakst, næringstakst, skadetakst, TEGOVA Residential Valuer (TRV) og REV (Recognized European Valuer).

Vi utfører:

Tilstandsrapporter på bolig og næring. Energirådgivning. Verdianalyse av bolig, næring, tomter og utbyggingsområder. Byggelånsoppfølging. Skadetakster. Uavhengig kontroll. Reklamasjonsrapporter. Overtagelsesforretning.

Med variert bakgrunn og bred kompetanse sikres et godt grunnlag for vår saksbehandling.



Rapportansvarlig

Lars Petter Bjerkebekk

Lars Petter Bjerkebekk
Uavhengig Takstingeniør
lars@witek.no
906 35 455



Oppdragsnr.: 12472-1643

Befaringsdato: 18.02.2025

Side: 2 av 20

Paul Holmsens vei 16 B, 1613 FREDRIKSTAD
Gnr 209 - Bnr 3
3107 FREDRIKSTAD

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). 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 fuktsøk.

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
- tilleggbygg slik som garasje, bod, anneks, 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 lovlighet (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.: 12472-1643

Befaringsdato: 18.02.2025

Side: 3 av 20

Paul Holmsens vei 16 B, 1613 FREDRIKSTAD
Gnr 209 - Bnr 3
3107 FREDRIKSTAD

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG



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.: 12472-1643

Befaringsdato: 18.02.2025

Side: 4 av 20

Paul Holmsens vei 16 B, 1613 FREDRIKSTAD
Gnr 209 - Bnr 3
3107 FREDRIKSTAD

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG



Beskrivelse av eiendommen

Boligen er tilknyttet Christianslund borettslag som ble oppført i 1955, og som består av totalt 69 boliger fordelt på blokker og flermannsboliger adressert til Paul Holmsens vei og Christianslund allé. Generelt oppført i kjente konstruksjoner og med en byggemetode som var vanlig når dette bygget ble oppført.

Leiligheten som ligger i 2. etasje, inneholder entré, stue, kjøkken, soverom og et bad/vaskerom.

Det er påvist avvik, men det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene. Det er viktig å påpeke at bygningen er oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt på byggetiden. Dagens forskriftskrav til blant annet fuktsikring, isolasjon, klima og innemiljø er strengere enn det som gjaldt på oppførings tidspunktet for dette bygget, og det må derfor påpekes et avvik i forhold til dagens standard. Spesielt bygninger eldre enn 30 år kan ha skjulte feil og mangler som det ikke er mulig å oppdage ved en visuell kontroll. Denne bygningen er nå opprinnelig 70 år gammel og det kan ikke utelukkes at det kan avdekkes skjulte feil og mangler ved bygningsmessige inngrep.

Se for øvrig nærmere opplysninger om de ulike bygningsdelene i denne rapporten.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1955

UTVENDIG
 Bygningen har PVC vinduer med 2-lags glass.
 Til leiligheten er det en brann klassifisert ytterdør i malt utførelse.
 Det er felles støpt utvendig trapp med rekkverk i stålkonstruksjoner.
 Blokken har yttertak i trekonstruksjoner med valmet røst.
 Taket er tekket med betongtakstein.
 Takrenner og nedløp av stål.
 Yttervegger oppført av mur/betong.
 Pussede fasader.
 Blokka er antatt fundamentert på leiregrunn.
 Grunnmur av teglsteinmur og det er støpte betong gulv.

INNSENDIG
 Gulv med fliser og laminat.
 Vegger med malt trepanel, malt puss, malte plater og diverse malt trepanel.
 Himlinger med malt puss.
 Etasjeskiller er av betongdekke.
 Malte glatte dører.

VÅTROM
 BAD/VASKEROM

Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Elektrisk styrt vifte.

KJØKKEN
 Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplater av laminat.
 Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER
 Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
 Det er avløpsrør av plast.
 Naturlig ventilasjon.
 Ventilator på kjøkkenet og elektrisk styrt vifte på badet.
 Sentralanlegg for varmt vann.
 Elektrisk gulvvarme på badet.
 Felles oppvarming med vannbåren varme til radiatorer.
 Elektrisk anlegg med 32 AHS, og diverse kurser med jordfeilautomater.
 Brannslukningsapparat og røykvarsler.

Arealer

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Oppdragsnr.: 12472-1643

Befaringsdato: 18.02.2025

Side: 5 av 20

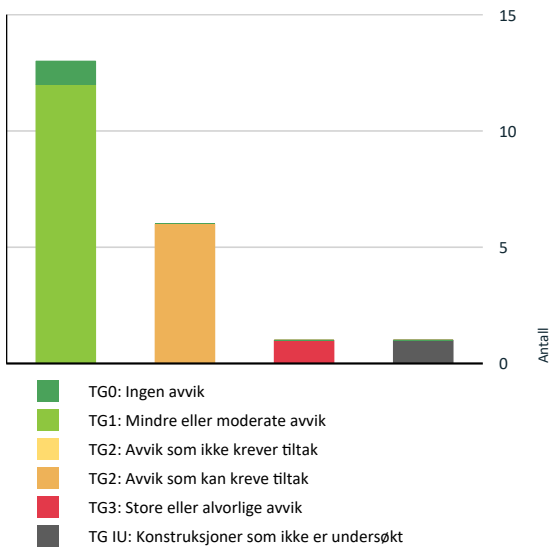
Paul Holmsens vei 16 B, 1613 FREDRIKSTAD
Gnr 209 - Bnr 3
3107 FREDRIKSTAD

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG



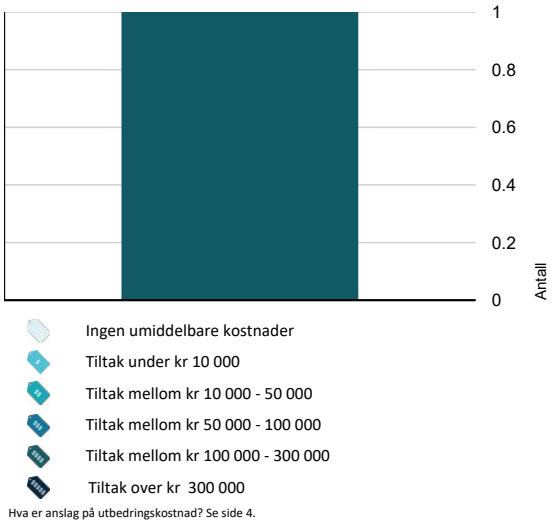
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons - eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningenes fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner for øvrig bygningsmasse i borettslaget/sameiet. Dersom det er utført en vurdering av disse konstruksjonene er vurdering kun for konstruksjonene som berører denne leiligheten. Teknisk utstyr er ikke funksjonstestet. Befaring er foretatt med de begrensninger som følger av at boligen var møblert og i bruk; møbler, innredninger, løsøre o.l. er ikke flyttet på overalt.

Dersom det foreligger tilstandsvurdering av fellesdeler/øvrig bygningsmasse anbefales dette innhentet.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Innvendig > Radon [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 12472-1643

Befaringsdato: 18.02.2025

Side: 6 av 20

Paul Holmsens vei 16 B, 1613 FREDRIKSTAD
Gnr 209 - Bnr 3
3107 FREDRIKSTAD

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG



Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1955

Kommentar

Eiendomsverdi AS

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har PVC vinduer med 2-lags glass.

TG 1 Dører

Til leiligheten er det en brann klassifisert ytterdør i malt utførelse.



TG 2 Utvendige trapper

Det er felles støpt utvendig trapp med rekkverk i stålkonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.



TG 2 Andre utvendige forhold

Blokken har yttertak i trekonstruksjoner med valmet røst.

Taket er tekket med betongtakstein fra 2010/2011.

Takrenner og nedløp av stål.

Yttervegger oppført av mur/betong.

Pussede fasader. Fasader er renovert i 2010/2011. Eier opplyser at yttervegg ble restaurert, ved Lasse Holst, 2024.

Blokken er antatt fundamentert på leiregrunn.

Grunnmur av teglsteinmur og det er støpte betong gulv.

Oppdragsnr.: 12472-1643

Befaringsdato: 18.02.2025

Side: 7 av 20

Paul Holmsens vei 16 B, 1613 FREDRIKSTAD
Gnr 209 - Bnr 3
3107 FREDRIKSTAD

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG



Tilstandsrapport

Svalgang i betongkonstruksjon med rekkverk.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket iht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNSENDIG

TG 2 Overflater

Gulv med fliser og laminat.
Vegger med malt trepanel, malt puss, malte plater og diverse malt trepanel.
Himlinger med malt puss.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Overflater er av ulik tid, og fremstår således med forskjeller av slitasjegrad, utførelse og behov for vedlikehold.

Deler av overflatene har TG 1.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Den enkelte må vurdere behov for tiltak.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Ved stikkprøve ble det målt en høydeforskjell på ca. 84 mm gjennom rommet i stuen, og 63 mm gjennom rommet i soverommet.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG 2 Radon

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

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

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Vedlikehold ol;
Det registreres normal brukslitasje med tanke på alder.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Oppdragsnr.: 12472-1643

Befaringsdato: 18.02.2025

Side: 8 av 20

Paul Holmsens vei 16 B, 1613 FREDRIKSTAD
Gnr 209 - Bnr 3
3107 FREDRIKSTAD

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG



Tilstandsrapport

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon:

Badet ble rehabilitert i regi av borettslaget i 2019 i følge eier.



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2019

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Membran ligger skjult under fliser og tilstand kan ikke avdekkes uten inngripen i konstruksjonene. Ingen dokumentasjon på selve utførelsen foreligger.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.

Oppdragsnr.: 12472-1643

Befaringsdato: 18.02.2025

Side: 9 av 20

Paul Holmsens vei 16 B, 1613 FREDRIKSTAD
Gnr 209 - Bnr 3
3107 FREDRIKSTAD

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG



Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner er murkonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplater av laminat.

Paul Holmsens vei 16 B, 1613 FREDRIKSTAD
Gnr 209 - Bnr 3
3107 FREDRIKSTAD

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG



Tilstandsrapport



2. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.



Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Ventilator på kjøkkenet og elektrisk styrt vifte på badet.

Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann.

Utstyret er ikke funksjonstestet eller tilstandsvurdert av takstingeniør.

Elektrisk oppvarming

Det er elektrisk gulvvarme på badet.

Paul Holmsens vei 16 B, 1613 FREDRIKSTAD
Gnr 209 - Bnr 3
3107 FREDRIKSTAD

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG



Tilstandsrapport

Utstyret er ikke funksjonstestet eller tilstandsvurdert av takstingeniør.

Vannbåren varme

Det er felles oppvarming med vannbåren varme til radiatorer.

Utstyret er ikke funksjonstestet eller tilstandsvurdert av takstingeniør.

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.

Elektrisk anlegg med 32 AHS, og diverse kurser med jordfeilautomater.

- 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

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Ukjent.
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
- 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?
Ukjent
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ja Ved anledninger hvor det har vært for mange elektriske apparater på samtidig.
- 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? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør 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

Oppdragsnr.: 12472-1643

Befaringsdato: 18.02.2025

Side: 12 av 20

Paul Holmsens vei 16 B, 1613 FREDRIKSTAD
Gnr 209 - Bnr 3
3107 FREDRIKSTAD

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG



Tilstandsrapport

- 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 Det foreligger ingen dokumentasjon på det elektriske anlegget. Det er heller ikke foretatt kontroll av det elektriske anlegget i løpet av de siste 5 årene. Det anbefales en gjennomgang av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

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.

Leiligheten er utstyrt med brannslukningsapparat og røykvarsler.

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

Oppdragsnr.: 12472-1643

Befaringsdato: 18.02.2025

Side: 13 av 20

Paul Holmsens vei 16 B, 1613 FREDRIKSTAD
Gnr 209 - Bnr 3
3107 FREDRIKSTAD

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG



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

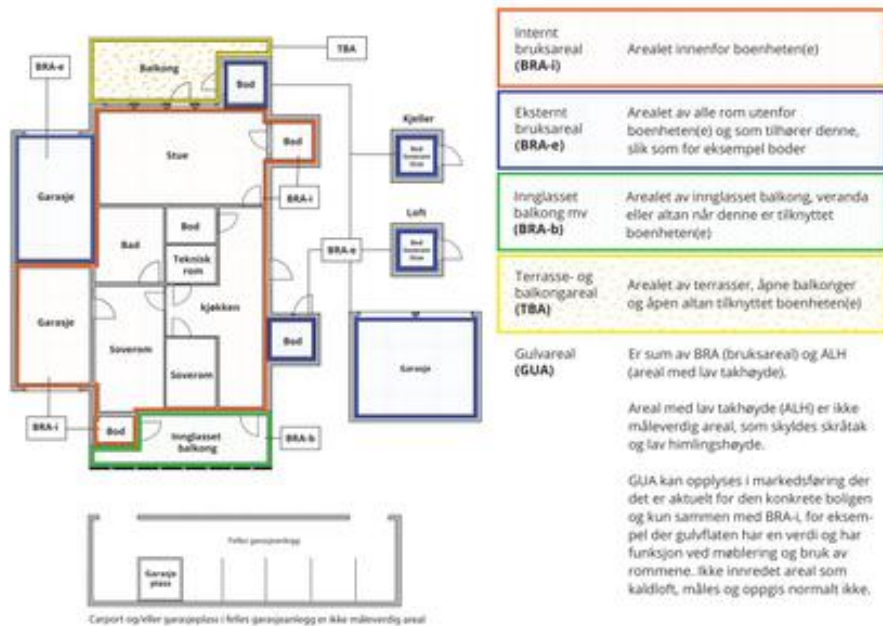
Hva er måleverdig areal?

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.: 12472-1643

Befaringsdato: 18.02.2025

Side: 14 av 20

Paul Holmsens vei 16 B, 1613 FREDRIKSTAD
Gnr 209 - Bnr 3
3107 FREDRIKSTAD

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG



Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. etasje	56			56	
Kjeller		6		6	
SUM	56	6			
SUM BRA	62				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggeteknisk forskrift og ha manglende godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Det medfølger en bod på ca. 6 m² i felles bodarealer i kjelleren. I henhold til gammel standard er ikke dette arealet medtatt i rubrikk for areal, men inngår i ny areal standard. Bod(er) som er medtatt i denne rapporten, og som befinner seg utenfor selve leiligheten, f.eks. i felles bodarealer i kjeller, på loft eller frittliggende bodbygg etc. er fremvist av eier. Takstingeniør har ikke innhentet dokumentasjon vedrørende bruksrett eller eierskap til boden som befinner seg utenfor selve leiligheten.

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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Husk at vedtekte kan endre eiers rettighet til bod/rom i fellesareal. For sameie er den eneste måten å få varig bruksrett på tinglysning og da blir dette en del av boenheten. Eksklusiv rettighet til bod/rom i fellesareal i sameiet er begrenset til 30 år (eierseksjonsloven). For andel i borettslag og aksje-leilighet kan det tildeles rettighet til andelseier/aksjeeier, men disse kan omgjøres av generalforsamlingen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Oppdragsnr.: 12472-1643

Befaringsdato: 18.02.2025

Side: 15 av 20

Paul Holmsens vei 16 B, 1613 FREDRIKSTAD
Gnr 209 - Bnr 3
3107 FREDRIKSTAD

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG



Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: Takstingeniør presiseres at det ikke er foretatt noen konstruksjonsmessige inngrep for avdekke avvik i forhold til dagens byggetekniske forskrift vedørende branncelleinndeling. Det er heller ikke fremlagt dokumentasjon på eventuell utførelse/prosjektering som tilsier at løsning av branncelleinndeling tilfredsstiller dagens krav, eller tilsvarer nivået som fremkommer av de samlede kravene gitt i byggeforskrift 15. november 1984 nr. 1892 eller senere byggeregler.

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)
Boligbygg med flere boenheter	56	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato

18.2.2025

Til stede

Lars Petter Bjerkebekk

Mone Helen Antonsen

Rolle

Takstingeniør

Kunde

Matrikkeldata

Kommune

3107 FREDRIKSTAD

gnr.

209

bnr.

3

fnr.

220

snr.

0

Areal

6255 m²

Kilde

BEREGNET AREAL (Ambita)

Eieforhold

Ikke relevant

Adresse

Paul Holmsens vei 16 B

Hjemmelshaver

Fnr.168 Av 9/3 Og 47, Christianslund Borettslag

Kommentar

Det er felles tomt for borettslaget. Borettslaget kan omfatte flere gårds- og bruksnummer. For ytterligere opplysninger henvises det til opplysninger fra forretningsfører.

Andelsobjekt

Boligselskap

/CHRISTIANSLUND BORETTSLAG

Org.nr.

950058757

Leil. nr.

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eier av adkomstdokumenter

Antonsen Mone Helen

Oppdragsnr.: 12472-1643

Befaringsdato: 18.02.2025

Side: 16 av 20

Vedlegg

Paul Holmsens vei 16 B, 1613 FREDRIKSTAD
Gnr 209 - Bnr 3
3107 FREDRIKSTAD

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG



Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
42	100	32 600	10 865 31.12.2023	441 351 31.12.2023

Årsregnskap

Regnskapsår	2023	Samlet aksjekapital:	6 900
Omløpsmidler:	415 241	Samlet innskuddskapital:	2 430 506
Kortsiktig gjeld (-)	-	Langsiktig gjeld (+):	+ 26 159 266
Disponible midler:	96	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:	28 589 772

Kommentar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et populært boområde ved Christianslund i Fredrikstad kommune. Området er et populært boområde med korte avstander til skoler, barnehager, idrettsanlegg og diverse forretninger. Det er ca. 20 minutters spasertur til Fredrikstad sentrum, og det er kort gangavstand til Fredrikstadmarka med fine turløyper og turterreng. Det er kort avstand til bussholdeplass med gode forbindelser til Fredrikstad sentrum.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Ikke innhentet opplysninger om regulering.

Om tomten

Det er felles tomt for borettslaget.

Tinglyste/andre forhold

Servitutter og rettigheter er ikke innhentet, og eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringsdagen.

Takstingeniør er ikke gjort kjent med andre forhold som kan begrense verdien ved salg eller omsetning enn det som er nevnt i taksten.

Eier/rekvirent har fått oversendt denne rapport for gjennomlesning før den benyttes i salg. Alle fornyelser/utbedringer som er oppgitt i denne rapporten er i følge eier/rekvirent, og der dokumentasjon foreligger og er fremvist takstingeniør, er dette spesielt nevnt som forevist i denne rapport.

Takstingeniør viser til boligselskapets vedtekter/årsberetninger og opplysninger fra forretningsfører for ytterligere informasjon. Eventuelle planlagte/utførte vedlikeholds-/oppussingsarbeider i boligselskapet som kan medføre økt husleie/gjeld er ukjent for takstingeniør dersom ikke annet er nevnt. Eventuelle felles kjeller/bodarealer er ikke besiktiget.

Oppdragsnr.: 12472-1643

Befaringsdato: 18.02.2025

Side: 17 av 20

42PAUL HOLMSENS VEI 16B

PROAKTIV.NO43

Paul Holmsens vei 16 B, 1613 FREDRIKSTAD
Gnr 209 - Bnr 3
3107 FREDRIKSTAD

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG



Siste hjemmelsovergang				
Kjøpesum	År			
0	1980			
Forsikring				
Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring	78962843			
Kommentar				
Det er felles forsikring av bygningen gjennom borettslaget.				
Egen innboforsikring må tegnes.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	16.02.2025	Utfylt av eier.	Gjennomgått		Nei
Megler	03.03.2025	Opplysninger fra forretningsfører.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	17.03.2025	

Paul Holmsens vei 16 B, 1613 FREDRIKSTAD
Gnr 209 - Bnr 3
3107 FREDRIKSTAD

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG



Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav 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:

ii) **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 tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. 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 dampsperrer 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

Etter 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.

Paul Holmsens vei 16 B, 1613 FREDRIKSTAD
Gnr 209 - Bnr 3
3107 FREDRIKSTAD

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG



Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Bygghverks eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observert 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.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (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 slitasjegrader: 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 befaringstidspunktet 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/BP1180>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon



Egenerklæring

Paul Holmsens vei 16B, 1613 Fredrikstad

16 Feb 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse

Paul Holmsens vei 16B

Postadresse

Paul Holmsens vei 16B

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja

☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

2015

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja

☐ Nei

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

Bodd sammenhengende Fra 2/12-2015 til 8/9-23, leid ut boligen fra 1/1-24 til 31/12-24, Flyttet tilbake igjen 1/1-25.

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, 78962843

Informasjon om selger

Hovedselger

Antonsen, Mone Helen

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

1

Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2

Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2

Årstall

2019

2.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Total fornying av baderom , nye rør, fliser, vegghengt toalett og ny servant, nye dusj dorer, oppgradert baderomsvifte

2.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Engelsviken rør, dammyr bygg, storm elektro

2.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

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

4.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2

Årstall

2024

4.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Rehabilitering av yttervegg

4.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Lasse Holst

4.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei



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

8

Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9

Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14

Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15

Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?



☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i 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

Beskriv omfanget
Fukt i en leilighet i borettslaget. Ytterveggen er utbedret og rehabilitert, samt etablert nytt vifte system.

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

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 94573613

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Antonsen, Mone Helen	2025-02-16

Identification

 Antonsen, Mone Helen

Egenerklæringsskjema

Signed by:		
Antonsen, Mone Helen	16/02-2025 21:34:14	BANKID

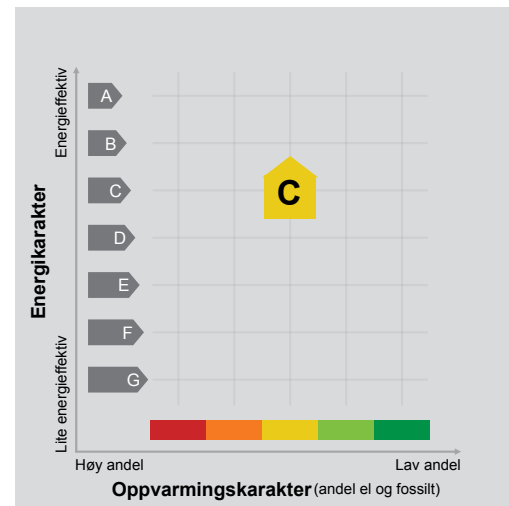


This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



ENERGIATTEST

Adresse	Paul Holmsens vei 16B
Postnummer	1613
Sted	FREDRIKSTAD
Kommunenavn	Fredrikstad
Gårdsnummer	209
Bruksnummer	3
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	220
Bygningsnummer	193809014
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-80795
Dato	17.02.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS v/ SINE LINNÉA TANGEN HALVORSEN



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 varmpumper, 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.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1953
Bygningsmateriale:	
BRA:	58
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

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



Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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.

På www.enova.no/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
Paul Holmsens vei 16B	193809014	H0101	0	220	42

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1953

Byggstandard	
Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering oppløstet	Nei
Dato for oppløstning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering oppløstet	Nei
Dato for oppløstning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering oppløstet	Nei
Dato for oppløstning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering oppløstet	Nei
Dato for oppløstning	

Areal yttervegger	44 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	8 m²
Oppvarmet BRA	58 m²
Totalt BRA	58 m²
Oppvarmet luftvolum	139 m³
U-verdi for yttervegger	0,35 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	1,40 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	13,9 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	94,7 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	2,50 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 vitteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vitteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,95 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	172 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	240 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

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)	0,75
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Varmepumpe
Varmedelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet	
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,20
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,80
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,20
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,80
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,76
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,33
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 energigivare	
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	Fredrikstad (MeteoNorm)
Dato for beregning	6.11.2020

Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	
Beregningsprogram	
Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.013
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning
Energirådgiver	
Firma	OBOS Prosjekt AS
Navn person	Flerbruker
Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS	
Netto energibudsjett	
Romoppvarming	88,7 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	11,9 kWh/år
Pumper	1,8 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	161,0 kWh/år
Beregnet levert energi ved normalisert klima	6 898 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	118,92 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	4 428 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	117,06 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	6 790 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	6 898 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	6 898 kWh/år
Sum andel elektrisitet, olje og gass	58,1 %

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

83095693560/4217.02.25

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 14.02.2025.

Boligselskap: 3560 Christianslund Borettslag
Organisasjonsnr: 950.058.757
Andelseier: Mone Helen Antonsen
Leieobjektnr: 42
Adresse: Paul Holmsens Vei 16 B, 1613 FREDRIKSTAD
Andelsnummer: 42
Borettsinnskudd: kr 32.600,—
Hjemmeside: http://clb.herborvi.no

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 78962843.
- 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 disponerer garasjer for utleie. Styret organiserer ventelister og tildeling. Ved overtagelse av garasje påløper det gebyr etter gjeldende satser.
- Merknad: Borettslaget fester tomten. Grunneier: Fredrikstad kommune. Ny festeavtale ble inngått i 1980 med rett til å fornye etter 50 år. Festeavgiften inngår i fellesutgiftene og reguleres hvert 10. år med neste regulering i 2026. Grunneier har pant for forfalt festeavgift og leien reguleres etter konsumprisindeksen.
- Andre merknader: Paul Holmsens vei 16 - 18 er tilknyttet varmepumpe.
- Endring av felleskostnadene med 20 % og garasje leien med 79 % fra 01.01.25

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type rente	Rente
* OBOS02-98208152521 A		29.497.600,-	28 år 10 md.	12		Flyt	5,75%

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 7.211,— pr. md.

Herav:

Felleskostnader	5.734,-
Oppvarming	1.477,-

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

Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret	Innberetnings-pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
	574,-	22.969,-	10.865,-	441.351,-

Festetomt utgjør 14 222 kr av gjeld.

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Lånenummer	Restsaldo	Kapital-kostnader
* OBOS02-98208152521	426.617,-	2.531,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 427.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.02.2025

Kapitalkostnader

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

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Joachim Wisbech tlf.69 30 03 41 ev. pr. e-post: joachim.wisbech@obos.no.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

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

Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:

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

Melding om forkjøpsrett må inneholde:

Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Tom Christian Alnæs Paul Holmsens Vei 10 F, 1613 FREDRIKSTAD, e-post: clborettslag@outlook.com.

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 forhåndsvarse 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:

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

Noen viktige punkter:

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

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

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

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

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

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

Styregodkjenning

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

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

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

Oversikt over gebyrer fra 01.01.25

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

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

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

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: har oppdragsansvarlig:

formidlet salg av overnevnte 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 for Christianslund borettslag gjeldende fra 01. April 2009

- 1 Hver leieboer plikter å sørge for orden og ro i sin leilighet. Dette gjelder også fremleietager, og andre som beboeren gir adgang til leiligheten eller fellesarealene for øvrig.
- 2 Det skal være stille i borettslaget mellom klokken 23.00 og 07.00 på hverdager, og mellom klokken 00.00 og 08.00 på dager før helligdager og helligdager. Det vil da si at det ikke skal spilles høy musikk eller utføres aktiviteter som medfører nødvendig støy.
- 3 Ved fest skal nabovarsel sendes skriftlig (evt. henges opp) til de naboer som kan berøres av støy, minimum 24 timer før.
- 4 Hverken leiligheten eller rom i fellesarealet må benyttes utenfor sitt bestemte øyemed. Sykler, kjelker, ski o.l. må ikke henges i inngang eller trappeoppganger eller foran inngang. Rømningsveier må være fri for hinder.
- 5 Risting/banking av tepper, tøy o.l. må ikke forekomme i trapper, vinduer eller på utsiden av egne balkonger. Likeledes plikter beboer å påse at ikke underliggende vindu tilgrises ved vindusvask. Det samme gjelder rengjøring av balkong.
- 6 Søppel og papir skal sorteres og kastes i dertilhørende dunker.
- 7 Renhold av gårdsplass, fortau og felles hage utføres av gårdens leieboere i fellesskap. De leiligheter som har dertilhørende hage plikter å holde denne i god stand. Omfattende planering av hagen må godkjennes av styret.
- 8 Trappevask. Vask av trapper skal i henhold til husleiekontrakt utføres av andelseiere.
- 9 Alle borettslagets beboere er ansvarlig for å holde det rent og ryddig på alle fellesarealer både ute og inne.
- 10 Ved snøfall er alle beboere pliktig til å delta i snørydding.
- 11 Dyrehold er tillatt, men det skal søkes om tillatelse fra styret på eget skjema. Skjema fåes ved henvendelse til styret. Katter skal kastreres/steriliseres, og hunder skal holdes i bånd. Det er også satt en maksgrense ved to husdyr pr. leilighet. Hvis dyrene ikke passes eller ved mislighold, skal eier og styret varsles skriftlig. Følgene kan være at eier må kvitte seg med dyret.
- 12 Fremleie av leiligheter, eller enkelte rom, er ikke tillatt uten skriftlig tillatelse fra borettslaget. Andelseiere som har fått slik tillatelse, er ovenfor FOBBL og borettslaget ansvarlig for alle skader og ulemper som leieforholdet kan medføre. Leietager er pliktet til å følge husordensreglene.

13 Beboere plikter å sørge for at håndverker og lignende får adgang til leiligheten for reparasjoner og tilsyn av fellesanlegg.

14 Ved arbeid som berører fellesanlegg eller fellesarealer, skal styret ha skriftlig informasjon om hvilket firma som skal utføre arbeidet minimum 4 uker før arbeidet påbegynnes. (Dette gjelder særlig VVS og elektrisk arbeid)

15 Dersom beboere i borettslaget blir berørt av arbeid gjort i leiligheter eller i fellesarealer, skal de berørte andelseiere ha skriftlig varsel 2 uker før arbeidet påbegynnes.

16 Beboere må ikke foreta installasjoner eller arbeider som kan medføre verdiforringelse av leiligheten.

17 Hvis noe skulle gå i stykker, ikke virker, eller at lyspærer er gått på fellesarealer plikter beboerne å gi beskjed til styret snarest sånn at dette kan ordnes opp i. Dette gjøres skriftlig til styrets postkasse ved PHvei 16.

18 Klager skal leveres skriftlig til styret for at de skal behandles. De skal legges i styrets postkasse utenfor Paul Holmsensvei 16.

19 Beboere plikter til å vise ansvar, og være forsiktig med ting som kan forårsake brann (varm aske, sigaretter o.l.).Beboerne er ansvarlig for at minimum en brannvarsler er i bruk i leiligheten, og at brannslukningsapparat er lett tilgjengelig.

20 Brannslukkingsapparat, brannvarsler samt nøkler til utgangsdør, kjeller og loft skal overleveres ved flytting.

HUSORDENSREGLENE ER ET SUPPLEMENT TIL HUSLEIEKONTRAKT OG MÅ SEES I SAMMENHENG MED DENNE.

Styret i Christianslund Borettslag 2009



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 3560
Christianslund Borettslag

Velkommen til årsmøte i Christianslund Borettslag

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 26. april kl. 12:00 og lukker 29. april kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/3560>

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Ekstra styrehonorar for 2023-2024
7. Parkering og lading bak Paulk Holmsensvei 16-18
8. Vask svalgangen, hvit under taket + gjerde/gelender
9. Valg av tillitsvalgte
10. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
Styret i Christianslund 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

Joachim Wisbech fra OBOS er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Tuva Haakegaard og Marta Jonsdottir er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets resultat føres som udekket tap

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 3560 Årsrapport og regnskap.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 210 000,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 210 000,-

Sak 6

Ekstra styrehonorar for 2023-2024

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret har i perioden siden sist generalforsamling perioden 20. april 2023 – 23.april 2024 hatt en ekstra høy arbeidsbelastning. Dett har medført høy belastning på styreleder fordi det har vært saker som har kommet på boret som har vært svært utfordrende og håndtere. Eksempelvis gjelder dette Fredrikstad kommune sin håndtering av kommunale beboere i borettslaget det er har vært flere dødsfall i Paul Holmsensvei 16 – 18. Men vi har også hatt en sak som har kostet oss svært mye arbeid og vært veldig belastende som har handlet om en utfordrende beboer hvor juridisk avdeling i OBOS har vært inne i bilde og gitt oss uvurderlig hjelp og støtte. Det er også andre forhold som har gjort at vi har hatt en stor arbeidsbelastning dette året som det å håndtere prosjekter som bunnledningen i teglsteinsblokka som stilte krav til oss som styret når det gjelder å gjennomføre tiltak for å bedre forholdene for beboerne.

Styret er av den oppfatning av at vi har valgt å ta ansvar for de oppgaver som har kommet på bordet og gjort det vi har hatt råderett over å gjøre for å løse de utfordringer som har dukket opp. Ansvaret vårt er å sørge for et trygt og godt bomiljø og at borettslaget er i funksjonell stand. Det er fortsatt et stykke å gå før de største prosjektene er landet, men vi har løst mange oppgaver dette året. Se også «styrets arbeid» for en oversikt over hva som er blitt gjennomført.

Styret ber derfor om 70.000.- til økt styrehonorar fra Generalforsamlinga 23. april.

Styret foreslår at grunnet stor arbeidsbelastning 2023/24 ber styret generalforsamlingen om å godkjenne eksisterende styrehonorar og et ekstra påslag på 70.000 fordelt på styremedlemmene etter følgende brøk

Styreleder: 40.000

Styremedlem 1: 20.000

Styremedlem 2: 5.000

Varamedlem: 5.000

Styrets innstilling

Styret går inn for forslaget

Forslag til vedtak

Styret får kr 70 000,- ekstra grunnet ekstra belastning i perioden

Sak 7

Parkering og lading bak Paulk Holmsensvei 16-18

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Tobias Arnesen Eier

3. mars kl. 14.50

Hei, ønsker å komme med forslag til årsmøtet. Borettslaget bør se på muligheten til å tilrettelegge for parkering bak Paul Holmsens vei 16 og 18 for å avlaste parkering langs veien. Kan også se på muligheten for å sette opp elbilladere på samme plass, da flere av beboerne i leilighetene i området kjører elektrisk bil.

Ser at de grønne arealene ikke benyttes og at gruslegging eller asfaltering skaper mindre vedlikehold.

Styrets innstilling

Borettslaget trenger grøntareal rundt blokkene. Dette skaper trivsel og det er viktig at grøntområder bevares. Tørkestativet på gressplen er i bruk om sommeren og bør være mulig å kunne benytte sommerstid.

Lademuligheter finnes ved garasjeanlegget i Christianslund Allé. Der er det 4 el-bil ladere som borettslagets andelseiere kan benytte. Det vil på sikt etableres et bedre parkeringsanlegg der garasjene står i dag. De er i dårlig stand og område har stort behov for fornyelse. Styret har lenge sett på muligheter for å øke parkeringsløsningene i dette området. Som vil bli tilgjengelig for alle beboere i borettslaget.

Styret forslår at grønt arealene forblir som de er. Og at styret jobber for å finne bedre løsninger der garasjeanlegget er i dag i Christinaslund Allé. Borettslaget trenger grøntareal rundt blokkene. Tørkestativet på gressplen er i bruk om sommeren og bør være mulig å kunne benytte sommerstid.

Det er mulighet for å lade ved garasjene i dag . På sikt skal ses på anlegge et bedre parkeringsområde der borettslagets garasjeanlegg er i dag.

Borettslaget har flere vedlikeholdsoppgaver som nå prioriteres og finansieres

Styret forslår at grønt arealene forblir som de er.

Forslag til vedtak

Grønt arealene forblir som de er og at styret jobber videre med parkeringen i Christinaslund Allé

Sak 8

Vask svalgangen, hvit under taket + gjerde/gelender

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Hei

Min sak er at jeg ønsker at vasking av det hvite under taket på 16 og 18 blir prioritert så det ikke råtner og vi må verste fall ut med nytt tak på både 16 og 18

Gjerdet er ganske møkkete også men tror de som bor i 16 og 18 kan klare å vente. så det kan blir gjort en annen dag.

Vh Line Linnea Heiaas 16 L

Ole Sørås – 4. Mars 2024 kl 18.31

Ønsker å få vasket og muligens også malt terrassen / svalgangene i 16 og 18.

Takene over svalgangene er også fulle av mugg og bør vaskes med kraftvask og høytrykkspyles og males. Hvis råte i trematerialet, bør det sjekkes og skiftes ut der det er nødvendig. Det samme gjelder gjerdet/gelenderet på begge svalgangene. Det er skittent og stygt og trenger og vaskes med høytrykkspyler / kraftvask eller liknende.

Styrets innstilling

Styret tar initiativ til at takgesims og møne på Paul Holmsensvei 16 – 18 blir vasket med kraftvask slik at mugg fjernes og at gelender på svalgangene blir spylt med høytrykkspyler. Dette er på høy tid at blir vasket og vi skal sørge for at dette skjer i mai/juni.

Hvis det trengs å gjøres ytterligere tiltak for å sikre gode flater på taket og på gelenderet, så skal vi sørge for at snekker/maler tar seg av dette i løpet av juni.

Svalgangene vil bli malt med sklisikker maling og det gjøres etter at entreprenør har gjort ferdig betongarbeidene på svalgangene.

Forslag til vedtak

Styret får arbeidet utført

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Vi øker styrets sammensetning fra 4 til 5 personer.

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Bjørg Gulliksen
- Mone Antonsen

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Anne Lene Henriksen

Sak 10

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:

- Tom Christian Alnæs

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Fredrick Hoffeker

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Tom Christian Alnæs	Paul Holmsens Vei 10
Styremedlem	Bjørg Synnøve Gulliksen	Paul Holmsens Vei 6 B
Styremedlem	Fredrick Hoffeker	Paul Holmsens Vei 4 D
Varamedlem	Mone Helen Antonsen	Paul Holmsens Vei 16 B

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	
Tom Christian Alnæs	Paul Holmsens Vei 10

Varadelegert

Fredrick Hoffeker	Paul Holmsens Vei 4 D
-------------------	-----------------------

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post: clborettslag@outlook.com 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 Christianslund Borettslag

Borettslaget består av 69 andelsleiligheter. Christianslund Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950058757, og ligger i FREDRIKSTAD kommune

Gårds- og bruksnummer:
209 106 3

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.

Christianslund Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Styrets arbeid i perioden 20. april 2023 – 23.april 2024

Ordinær generalforsamling ble gjennomført fysisk på Rebellkollektivet på Trossvikstranda 20.april2023. Her ble årsberetning, resultatregnskap og balanse for 2022 gjennomgått og godkjent. Det ble gjort gjenvalg av styreleder og et styremedlem for 2 år og et varamedlem ble valgt for et år. Styret består i dag av styreleder, to styremedlem og et varamedlem. Varamedlemmet blir innkalt til alle møter. Styret har siden generalforsamling 20. april 2022 avholdt månedlige styremøter hvor en rekke saker har vært oppe til behandling. Det har i alt blitt avholdt 11 formelle møter hvor det har blitt ført protokoll.

Styret har arbeidet med flere saker i innværende år. Diss er:

Renovering av pipe i Paul Holmsensvei 6

Det ble klart våren 2023 at det var et dårlig pipeløp i Paul Holmsensvei 6. Dette medførte blant annet at det kom røyk ut i leilighet i 2. etasje i oppgangen. Dette var i en nyrenovert leilighet som var eid av Fredrikstad kommune. Ved inspeksjon av Fredrikstad feiervesen, ble det funnet ut at dette pipeløpet måtte renoveres for å tilfredsstille branntekniske krav. Styreleder tok da kontakt med Backe Østfold som raskt sa at dette var et arbeide de kunne ta på seg. Ettersom dette er et større og erfarent fimra som tidligere har gjort en del arbeider i borettslaget, så landet vi på Backe Østfold. Pipa ble rehabilitert i september og arbeidet kostet borettslaget 98.750.- Dette er et brann og sikkerhetstiltak som er helt nødvendig for at det kan gjøres sikker fyring i ildsteder i oppgangen som er tilknyttet pipa.

Etablering av plattinger for avfallsdunker utenfor hver oppgang av teglsteinsblokka.

Styret tok kontakt med en rekke firma for å få tilbud på etablering av plattinger for avfallsdunker utenfor teglsteinsblokka Paul Holmsensvei 6 – 14. Firmaet Park og Anlegg fikk jobben og gjorde en fin jobb med å etablere steinsatte plattinger med kantstein foran hver oppgang. I tillegg fikk vi utført asfaltering av inngangspartiene noe som var på høy tid. Dette gir også en riktig ledning av regnvann vekk fra inngangspartiene og ut på hovedveien. Plattingene gir et renslig og ryddig inntrykk av inngangspartiene og letter Fredrikstad renovasjon sin håndtering av avfallsdunkene.

Utskifting av ståldører i Christianslund Allé 22

Kvalsvik bygg ble valgt etter en anbudsrunde på utskifting av ytterdører i Christianslund Allé 22. OBOS prosjekt prosjekterte jobben for borettslaget. Grunnet svært lang ventetid på produksjon av dørene, så ble ikke dørene installert før i januar 2024. Dette sjøl om vi hadde bestilt arbeidene i august 2023. Styret er veldig oppgitt over at arbeidene fortsatt ikke er ferdigstilt da disse dørene også må skiftes ut grunnet en produksjonsfeil. Først når de nye dørene er på plass, vil arbeidene bli helt ferdigstilt og koblet opp til prottelefon anlegget.

Strømpetrekking av bunnledning i Paul Holmsensvei 6 – 14 og i Paul Holmsensvei 4.

I 2018 fikk vi beskjed av OBOS prosjekt av bunnledningen i teglsteinsblokka var kritisk og at den burde utbedres. Vi har derfor siden 2019 forsøkt å finne en entreprenør som kunne gjøre denne jobben. Bunnledningen ble undersøkt av Østfold høytrykk og vedlikehold AS og det ble funnet store mengder rust og avleiringer og stedvis større lekkasjer til grunnen.

En bunnledning har gjennomsnittlig en levetid på 50 år. Borettslaget er bygget i 1955. Bunnledningen er derfor langt over levetiden og burde strømpetrekkes. Det vil si at den rehabiliteres og sikres slik at rørene får 50 nye år levetid.

8. juni vedtok styret å finansiere arbeidene med å strømpetrekke bunnledningene i teglsteinsblokka og fem mannsboligene sør for teglsteinsblokka. Etter en anbudsrunde gjort av OBOS prosjekt, ble Vestfold rørfornyng valgt som entreprenør. Vi takket ja til tilbudet fra Vestfold rørfornyng i november 2023. Tilbudet gjaldt strømpetrekking av bunnledning med forgreininger i Paul Holmssens vei 6 – 14 og Paul Holmsensvei 4. Avtalen var at de skulle gjennomføre arbeidene i desember 2023. Styret var da ikke klar over at Vestfold rørfornyng måtte komme tilbake i januar 2024 å utføre de resterende arbeidene. Da styret ble klar over at arbeidene ville bli utført i den desidert sterkeste kuldeperioden vinteren 2024, så forsøkte vi å få arbeidene utsatt til sommeren. Det fikk vi ikke gjort. Og vi satte i dermed i verk tiltak for å bedre beboernes sikkerhet og lette tilgang til toalett i de tre dagene arbeidene pågikk. Bunnledningene var fulle av rust og avleiringer og var flere steder i stykker. Strømpetrekkingen ar sikret at bunnledningen nå ikke vil kollapse og vi har sørget for at lekkasje av avløpsvann ikke lenger vil skje til grunnen. Dette har vært et svært viktig arbeide. Samlet kostnad i tilbudet var 318.750.-

- Andre ting vi har gjort i løpet av året:
- Firesafe har byttet alle slukkerperapparatene høsten 2023 og de gamle slukkerne ble samlet inn i januar 2024.
 - AF gruppen har utført årlig service på varmesentralen i Paul Holmsensvei 16 og 18.
 - Bravida har utført årlig service på brannvarslingsanlegget i hele borettslaget
 - Vi har hengt opp et skilt: «Parkering forbudt for uvedkommende på parkeringsanlegget i Christianslund Allé.»
 - Vi har kjøpt inn en del snømåker til alle oppgangene etter at den del ble tatt av uvedkommende i løpet av den verste snø perioden i vinter
 - Vi har hatt service på deler porttelefonanlegget fordi det sluttet å fungere i nr. 10 og nr. 2
 - Det er blitt utført tilstandsvurdering av leilighet 16A som viste seg å være utsatt for store fukt og muggsopp utfordringer fordi deler av endeveggen er blitt skadet av vann og at veggen har sprukket opp.
 - Styret har gjennom 2023/24 skrevet utallige mails og tatt mange mange telefoner til ulike aktører, OBOS, OBOS prosjekt osv. fordi det har vært behov for dialog med alle involverte aktører.
 - Styret deltok på høstseminar arrangert av OBOS høsten 2023
 - Et styremedlem har deltatt på seminar i regi av Firesafe i Oslo.
 - Alle piper ble feid høsten 2023. Enkelte piper ble frest opp grunnet mye bek og sot. Dette er preventivt for pipebrann.
 - Styret har vedtatt å velge MOVEL som ny administrator på el-bil ladepunktene. Dette fremfor Plugpay som har stått for administreringen per i dag.
 - Vi har foretatt service på ladepunktene på garasjeanlegget.
 - Det ble avholdt dugnad juni 2023.

Renhold:
Styret ba RenBolig om å utvide vaskerutiner for renhold i borettslaget. Det gjelder blant annet vaske av trappekanter, vindusposter og gjøre en ekstra vask av alle trappeoppganger samt vinduer og vindusposter hvert kvartal. Styret vil gjerne ha tilbakemeldinger på hvordan det oppleves at vask av borettslaget er per i dag. Vi gir oss ikke før det er tilfredsstillende renhold.

- Økonomi i borettslaget**
Finansiering av vedlikeholdsprosjekter
Styret vedtok 8. juni at det skulle innhentes lån på5 millioner kr for finansiere av vedlikeholdsprosjekter i perioden 2023 - 2024. Det ble enighet om at nåværende lån skulle kunne økes med kr 5 millioner og refinansiere nåværende, samt øke løpetiden til 30 år. Dette medfører at alle prosjekter styret setter i gang i borettslaget vil kunne finansieres av dette lånet. Midler blir først løst ut fra dette lånet når det foreligger en kontrakt og en kostnadsramme for et prosjekt som gir grunnlag for å frigi midler fra dette lånet til å finansiere det aktuelle prosjektet. Dette har blitt gjort ved:
- Rehabilitering av pipe i PH vei 6
 - Etablering av nye plattinger utenfor hver oppgang til PH vei 6 – 14
 - Det vil bli gjort for arbeidene med trappeoppgangene i PH vei 6 – 14
 - Skifte av ståldører i Christianslund Allé 22.
 - Rørføringsarbeidene av Vestfold rørfornyng for teglsteinsblokka og PH vei 4.

Avdragsfrihet på lånet vårt
Vi har vedtatt å be OBOS banken om ett års avdragsfrihet fra 1. februar 2024.

Borettslagets likviditet
Borettslagets løpende likviditet er ikke spesielt sterk, men den på et nivå at vi holder oss flytende. Når de største utfordrende vedlikeholdsprosjektene er unnagjort, så bør borettslaget jobbe for å øke likviditet samt nedbetale gjeld. Av lånet på 5 millioner er 500.000.- omgjort til likviditetslån for å opprettholde god drift i borettslaget og for å dekke løpende utgifter.

ENOVA støtte
Styret har søkt ENOVA om 50 % støtte til energikartlegging av borettslaget.

Nabobråk:
Vi har i løpet av dette året 2023 – 2024 måttet håndtere en veldig lite hyggelig sak der vi til slutt var nødt til å be om bistand fra juridisk avdeling hos OBOS. Dette medførte omfattende ressursbruk for styreleder av tid og krefter. Det har vært flere politiaksjoner på den aktuelle adressen, og det har vært omfattende kontakt med politi, etterforskere og andre involverte. Det endte med at leiligheten ble besluttet tvangssolgt grunnet omfattende nabobråk og at konsekvensen av forholdene rundt den aktuelle leiligheten skapte en svært lite hyggelig situasjon for naboene. Vi er glade for at dette boforholdet nå er avsluttet og at livet kan gå videre for beboeren selv og for naboene på en slik måte at det ikke lenger er til sjenanse for naboene til den aktuelle adressen og andre naboer i Paul Holmsensvei. Styret har brukt så mye ressurser på dette boforholdet. Mye tid og mye ressurser.

Kontakt med politi og helsevesen

Styret har vært mye i kontakt med politiets operasjonssentral i løpet av innværende periode. Dette er i stor grad grunnet naboboråk og bråk som har vært svært urovekkende for naboer i borettslaget. Vi har også hatt et fokus på bekjempelse av salg og bruk av narkotika og har vært i kontakt med Fredrikstad politikammer og også etterforskere der for at dette skal til livs i borettslaget i de saker som vi er kjent med.

Styret har også vært i kontakt med kommuneoverlegen i Fredrikstad kommune i flere saker grunnet sterk bekymring for håndtering av beboere som har hatt behov for helsehjelp, men også at vi mener Fredrikstad kommune ikke har tatt sitt ansvar i enkelte saker.

Dette mener vi har vært en viktig jobb som har tatt tid og ressurser av oss i styret.

Politianmeldelser:

Styret har politianmeldt to forhold i løpet av perioden. Dette har vært knusing av tre større vinduer i teglsteinsblokka og knusing av brannutløser og hærverk på postkasser i Paul Holmsenvei 4. Begge forhold ble henlagt. Styret vurderer å klage på henleggelsen når det gjelder knusingen av vinduene.

Medieoppslag

Styreleder var ute i lokalavisene rundt påske 2023. Saken gjaldt forhold knyttet til de kommunale leilighetene. Dette var en svært belastende sak, og tøffe forhold som styreleder mente burde belyses av lokale medier fordi styret mener Fredrikstad kommune fraskrev seg sitt ansvar.

Samhandlingsmøte med Fredrikstad kommune

Styret har hatt to samhandlingsmøter med Fredrikstad kommune. Ett møte januar 2023 og ett møte i september 2023. I det første møte stilte leder av Boligbygg og forvalter boligbygg i tillegg til representanter fra Tildelingskontoret. I møtet i september så møtte Boligbygg og en jurist fra Fredrikstad kommune. Vi stilte oss noe undrende til at vi møtte en jurist, men det ga oss ingen konsekvenser som vi er kjent med. Borettslaget har hatt en sak gående med fredrikstad kommune som gjelder Paul Holmsensvei 16 – 18. Styret mener Fredrikstad kommune ikke tar sitt ansvar overfor kommunale beboere i blokka og i borettslaget generelt. Vi er svært kritiske til hvordan kommunale beboere blir behandlet og vi kommer i vårt videre arbeid til å jobbe for at de kommunale beboerne i vårt borettslag skal ha en trygg og god bosituasjon. Dette mener vi per i dag ikke er tilfredsstillende og vi kommer til å jobbe for at Fredrikstad kommune tar det ansvaret vi mener de bør ta.

Planer for 2024 – oppstart av nye prosjekter

- **Trappeoppganger i teglsteinsblokka:**

Styret har nå signert kontrakt med Lasse Holst om å rehabilitere trappeoppgangene i teglsteinsblokka. Dette arbeidet er kontraktfestet å ha en kostnad å ha en samlet kostnad på 765.176.-

Arbeidene omfatter å rehabilitere alle trappeoppgangene i teglsteinsblokka samt bytte av alle dører mot bakgård på kjellernivå. Dørene per i dag er gamle og vanskelig å åpne og lukke og er ikke forsvarlig låst. Dette ønsker vi å endre. Kontrakten omfatter også å bytte utgangsdørene i nr. 12 og nr. 8. Vi ønsker en sikkerhet og funksjonalitet i blokka som er bedre enn det den er i dag.

- **Rehabilitering av svalganger i Paul Holmsensvei 16 – 18:**

Det jobbes med å finne entreprenør til å starte rehabilitering av svalganger for 16 – 18. Dette forventes å bli gjort høsten 2024. Blant annet sørge for at dårlig mur og sement blir byttet ut og reparert og reparere de deler av rekkverket som har stor påvirkning av rust. Trapp ned mot vei er også i dårlig forfatning og har behov for å bli rehabilitert. Dette er et omfattende arbeide og er helt nødvendig. Vi har ikke noe kostnadsoverslag på dette enda.

- **Rehabilitering av balkonger i teglsteinsblokka**

Samtidig med tilbudsinnhenting for svalgangene, ses det på rehabilitering av balkongene på teglsteinsblokka. Det er flere forhold som gjør at balkongene bør rehabiliteres. Dette er blant annet at rekkverk er gammelt og dårlig, sementfundamentene trengs å repareres, rekkverk er for lavt til å innfri dagens sikkerhets standard og vi ønsker at balkongene skal være både sikre, reparert og ha et godt estetisk uttrykk for blokka.

- **Energikartlegging:**

Styret vil sørge for at det skjer en energikartlegging av borettslaget i løpet av 2024. Styret har tatt initiativ til dette overfor OBOS, men har enda ikke fått tildelt en energikartlegger. Høyst sannsynlig vil dette komme til å bli konsulent Emilie Olsen fra OBOS prosjekt.

- **Renovering av endevegg og framside av Paul Holmsensvei 16.**

Det er store fuktskader på endevegg og framside av Paul Holmsensvei 16. Dette har ført til store skader på fasade og det ser ut til at hele endevegg og framside og muligens deler av bakside av Paul Holmsensvei 16 må dreneres. Beboere i Paul Holmsensvei 16A er grunnet flere år med store fuktproblemer nå blitt hentet ut av denne boligen og blitt bosatt i teglsteinsblokka. Vi har ikke vært klar over hvor store fukt og muggsopp problemer denne leiligheten har hatt, og vi er glade for at dette nå er opklart. Antatt oppstart av rehabiliteringsprosjektet er i starten av høsten 2024.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

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

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak piperehabilitering og slutføring av rørfornyng

Resultat

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

Disponible midler

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

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Kommunale avgifter i FREDRIKSTAD kommune

De kommunale avgiftene er budsjettet med en økning på 10%, men eiendomsskatten er budsjettert uten endring.

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 Christianslund Borettslag.

Lån

Christianslund Borettslag har lån i:

OBOS boligkreditt, se note 16

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

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret er budsjettert med 5,3 % økning grunnet generell lønns og prisvekst.

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 5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.24.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Christianslund Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Christianslund 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

16 av 31

3560 Årsrapport og regnskap.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, 12. april 2024
PricewaterhouseCoopers AS


Linda K. Arvesen
Statsautorisert revisor

CHRISTIANSLUND BORETTSLAG
ORG.NR. 950 058 757, KUNDENR. 3560

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	Regnskap	Budsjett	Budsjett
		2023	2022	2023	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		485 022	557 477	485 022	95
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-653 069	662 034	418 050	129 446
Tillegg for nye langsiktige lån	16	26 190 223	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-26 020 084	-734 127	-554 000	-502 000
Innsk. øremerk. bankkto		-1 997	-362	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-484 927	-72 455	-135 950	-372 554
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		95	485 022	349 072	-372 459

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	415 241	910 732
Kortsiktig gjeld	-415 145	-425 710
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	96	485 022

CHRISTIANSLUND BORETTSLAG
ORG.NR. 950 058 757, KUNDENR. 3560

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap	Regnskap	Budsjett	Budsjett
		2023	2022	2023	2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 149 564	3 855 406	4 159 000	4 348 000
Ladeinntekter EL-bil		21 617	10 080	0	15 000
Andre inntekter	3	50 000	9 058	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		4 221 181	3 874 544	4 159 000	4 363 000

DRIFTSKOSTNADER:

Personalkostnader	4	-29 610	-29 610	-29 610	-29 610
Styrehonorar	5	-210 000	-210 000	-210 000	-210 000
Revisjonshonorar	6	-7 500	-5 875	-6 000	-7 875
Forretningsførerhonorar		-174 965	-167 915	-176 310	-185 463
Konsulenthonorar	7	-151 470	-57 310	-20 000	-50 000
Kontingenter		-16 700	-13 800	-13 800	-16 700
Drift og vedlikehold	8	-1 046 242	-317 000	-321 500	-267 000
Forsikringer		-279 045	-239 136	-263 049	-306 945
Festeavgift		-97 315	-97 315	-97 316	-97 315
Kommunale avgifter	9	-765 284	-676 825	-701 645	-831 673
Ladekostnader EL-bil		-21 143	-11 845	0	-22 000
Energi/fyring	10	-266 442	-211 017	-162 000	-186 463
TV-anlegg/bredbånd		-336 594	-361 550	-322 000	-353 423
Andre driftskostnader	11	-248 534	-158 131	-155 400	-246 687
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 650 844	-2 557 330	-2 478 630	-2 811 154

DRIFTSRESULTAT	570 337	1 317 214	1 680 370	1 551 846
----------------	---------	-----------	-----------	-----------

FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:

Finansinntekter	12	31 822	27 719	25 000	27 000
Finanskostnader	13	-1 255 228	-682 899	-1 287 320	-1 449 400
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 223 406	-655 180	-1 262 320	-1 422 400

ÅRSRESULTAT	-653 069	662 034	418 050	129 446
-------------	----------	---------	---------	---------

Overføringer:

Udekket tap	-653 069	0
Reduksjon udekket tap	0	662 034

13

Christianslund Borettslag

CHRISTIANSLUND BORETTSLAG

ORG.NR. 950 058 757, KUNDENR. 3560

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	19 525 744	19 525 744
Miljøbankkonto, øremerket		96 865	65 278
SUM ANLEGGSMIDLER		19 622 609	19 591 021
OMLØPSMIDLER			
Forsukdsbetalte kostnader		192 237	166 789
Driftskonto OBOS-banken		220 399	442 819
Sparekonto OBOS-banken		2 605	301 125
SUM OMLØPSMIDLER		415 241	910 732
SUM EIENDELER			
		20 037 849	20 501 754
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 69 * 100		6 900	6 900
Udekket tap	15	-8 973 968	-8 320 899
SUM EGENKAPITAL		-8 967 068	-8 313 999
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	26 159 266	25 989 127
Borettsinnskudd	17	2 336 000	2 336 000
Avsetning bomiljøtiltak	18	94 506	64 916
SUM LANGSIKTIG GJELD		28 589 772	28 390 043
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		260 707	420 156
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 300 000)		0	0
Påløpte renter		123 481	5 554
Påløpte avdrag		30 957	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		415 145	425 710
SUM EGENKAPITAL OG GJELD			
		20 037 849	20 501 754
Pantstillelse	19	31 300 000	27 900 000

Vedlegg 1

20 av 31

3560 Årsrapport og regnskap.pdf

14

Christianslund Borettslag

Garantiansvar

Fredrikstad,02.04.2024

Styret i Christianslund Borettslag

Tom Christian Alnæs/s/

Björg Synnøve Gulliksen/s/

Fredrick Hoffeker/s/

dlegg 1

21 av 31

3560 Årsrapport og regnskap.p

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

INNKRREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	3 775 224
Brensel	329 316
Garasjeleie	54 660
SUM INNKRREVDE FELLESKOSTNADER	4 159 200

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-9 636
SUM INNKRREVDE FELLESKOSTNADER	4 149 564

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

PREMIE Telenor	50 000
SUM ANDRE INNTEKTER	50 000

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-29 610
SUM PERSONALKOSTNADER	-29 610

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

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 210 000. I tillegg har styret fått dekket Julebord for kr 3 090, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 500.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-60 156
OBOS Prosjekt AS	-64 610
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-26 704
SUM KONSULENTHONORAR	-151 470

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-275 993
Drift/vedlikehold VVS	-249 059
Drift/vedlikehold elektro	-64 067
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-309 763
Drift/vedlikehold heisanlegg	-4 895
Drift/vedlikehold brannsikring	-128 869
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-2 501
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-1 094
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 046 242

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

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-154 176
Kommunale avgifter	-611 108
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-765 284

NOTE: 10

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-180 242
Varmesentralen	-79 587
Strøm oljefyr el.bereder	-6 613
SUM ENERGI / FYRING	-266 442

NOTE: 11

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-10 905
Driftsmateriell	-627
Lyspærer og sikringer	-7 056
Vaktmestertjenester	-88 750
Renhold ved firmaer	-67 770
Snørydding	-43 848
Andre fremmede tjenester	-10 727
Kontor- og datarekvisita	-1 540
Trykksaker	-1 525
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-3 760
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 090
Andre kontorkostnader	-3 291
Bank- og kortgebyr	-2 450
Velferdskostnader	-3 197
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-248 534

NOTE: 12

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	180
Renter av sparekonto i OBOS-banken	4 601
Kundeutbytte fra Gjensidige	27 041
SUM FINANSINNTEKTER	31 822

NOTE: 13

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-1 114 771
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-128 481
Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-1 000
Renter på leverandørgjeld	-330
Renter og provisjon på kassekreditt	-10 646
SUM FINANSKOSTNADER	-1 255 228

NOTE: 14

BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 1955	10 309 235
Rehabilitering 1999 - 2002	9 216 509
SUM BYGNINGER	19 525 744

Gnr.209/bnr.3 og 106

Tomten er festet. Fornyet kontrakt for 50 år fra 1996.

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

NOTE: 15

UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

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

NOTE: 16

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS boligkreditt

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,60 %. Løpetiden er 28 år.

Opprinnelig 2020	-26 653 531
Nedbetalt tidligere	664 404
Nedbetalt i år	25 989 127

0

OBOS Banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,60 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2023	-26 190 223
Nedbetalt tidligere	0
Nedbetalt i år	30 957

-26 159 266

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

-26 159 266

NOTE: 17

BORETT SINNSKUDD

Opprinnelig 1955	-2 336 000
------------------	------------

SUM BORETT SINNSKUDD

-2 336 000

NOTE: 18

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-94 506
-------------------------	---------

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD

-94 506

NOTE: 19

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	2 336 000
Pantelån	26 159 266
Påløpte avdrag	30 957
TOTALT	28 526 223

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

Bygninger	19 525 744
TOTALT	19 525 744

Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 78962843. 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

2024	Skiftet utgangsdører i Christianslunds alle	
2023 - 2024	Strømtrekking bunnledning 6-14 og nr 4	
2023	Rehab pipe i oppgang 6	
2023	6-14 fikk nye plattinger til renovasjons	dunkene
2021	Nytt calling anlegg (ikke i 16-18)	
2020	Rehab balkonger Christianslund alle	
2020	Malt fasade, trappe opp og inngangsdører	Nye inngangsdører i Paul Holmsensvei 2-4
2020	Platting i nr 16 til renovasjon	
2018 - 2018	Utskifting oljefyr	Oljefyr er skiftet ut, varmepumpe er installert.
2018 - 2019	VVS-anlegg og våtrom	Rehabilitering av VVS-anlegg og våtrom i Paul Holmsens vei 16 - 18
2014 - 2015	Utskifting av vinduer og balkongdører	216 vinduer og balkongdører ble skiftet ut. Eliassen Bygg AS utførte arbeidet.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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

Årsmøtet åpnes 26.04.24 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 29.04.24
Selskapsnummer: 3560 Selskapsnavn: Christianslund Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder Joachim Wisbech fra OBOS er valgt. ☐ For ☐ Mot
Sak 2 Valg av protokollvitner Tuva Haakegaard og Marta Jonsdottir er valgt. ☐ For ☐ Mot
Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen Møteinnkallingen godkjennes ☐ For ☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 210 000,-

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Ekstra styrehonorar for 2023-2024

Styret får kr 70 000,- ekstra grunnet ekstra belastning i perioden

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Parkering og lading bak Paulk Holmsensvei 16-18

Grønt arealene forblir som de er og at styret jobber videre med parkeringen i Christinaslund Allé

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Vask svalgangen, hvit under taket + gjerde/gelender

Styret får arbeidet utført

☐ For

☐ Mot

Sak 9 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 2 skal velges)

☐ Bjørg Gulliksen

☐ Mone Antonsen

Varamedlem (kun 1 skal velges)

☐ Anne Lene Henriksen

Sak 10 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

☐ Tom Christian Alnæs

Varadelegat (kun 1 skal velges)

☐ Fredrick Hoffeker



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

Protokoll til årsmøte 2024 for Christianslund Borettslag

Organisasjonsnummer: 950058757
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 26. april kl. 12:00 til 29. april kl. 12:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 24.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Joachim Wisbech fra OBOS er valgt.
✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 21
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 3
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

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

Forslag til vedtak:
Tuva Haakegaard og Marta Jonsdottir er valgt.
✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 21
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 3
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes
✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 21
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 3
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Årsrapport og årsregnskap

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår at årets resultat føres som udekket tap

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 15
Antall stemmer mot vedtaket: 5
Antall blanke stemmer: 4
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 210 000,-

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 210 000,-

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 15
Antall stemmer mot vedtaket: 7
Antall blanke stemmer: 2
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

6. Ekstra styrehonorar for 2023-2024

Styret har i perioden siden sist generalforsamling perioden 20. april 2023 – 23.april 2024 hatt en ekstra høy arbeidsbelastning. Dett har medført høy belastning på styreleder fordi det har vært saker som har kommet på boret som har vært svært utfordrende og håndtere. Eksempelvis gjelder dette Fredrikstad kommune sin håndtering av kommunale beboere i borettslaget det er har vært flere dødsfall i Paul Holmsensvei 16 – 18. Men vi har også hatt en sak som har kostet oss svært mye arbeid og vært veldig belastende som har handlet om en utfordrende beboer hvor juridisk avdeling i OBOS har vært inne i bilde og gitt oss uvurderlig hjelp og støtte. Det er også andre forhold som har gjort at vi har hatt en stor arbeidsbelastning dette året som det å håndtere prosjekter som bunnledningen i teglsteinsblokka som stilte krav til oss som styret når det gjelder å gjennomføre tiltak for å bedre forholdene for beboerne.

Styret er av den oppfatning av at vi har valgt å ta ansvar for de oppgaver som har kommet på bordet og gjort det vi har hatt råderett over å gjøre for å løse de utfordringer som har dukket opp. Ansvaret vårt er å sørge for et trygt og godt bomiljø og at borettslaget er i funksjonell stand. Det er fortsatt et stykke å gå før de største prosjektene er landet, men vi har løst mange oppgaver dette året. Se også «styrets arbeid» for en oversikt over hva som er blitt gjennomført.

Styret ber derfor om 70.000,- til økt styrehonorar fra Generalforsamlinga 23. april.

Styret foreslår at grunnet stor arbeidsbelastning 2023/24 ber styret generalforsamlingen om å godkjenne eksisterende styrehonorar og et ekstra påslag på 70.000 fordelt på styremedlemmene etter følgende brøk

Styreleder: 40.000

Styremedlem 1: 20.000

Styremedlem 2: 5.000

Varamedlem: 5.000

Styrets innstilling
Styret går inn for forslaget

Forslag til vedtak:
✗ Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: 7
Antall stemmer mot vedtaket: 13
Antall blanke stemmer: 4
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

7. Parkering og lading bak Paulk Holmsensvei 16-18

Tobias Arnesen Eier

3. mars kl. 14.50

Hei, ønsker å komme med forslag til årsmøtet. Borettslaget bør se på muligheten til å tilrettelegge for parkering bak Paul Holmsens vei 16 og 18 for å avlaste parkering langs veien. Kan også se på muligheten for å sette opp elbilladere på samme plass, da flere av beboerne i leilighetene i området kjører elektrisk bil.

Ser at de grønne arealene ikke benyttes og at gruslegging eller asfaltering skaper mindre vedlikehold.

Styrets innstilling
Borettslaget trenger grøntareal rundt blokkene. Dette skaper trivsel og det er viktig at grøntområder bevares. Tørkestativet på gressplen er i bruk om sommeren og bør være mulig å kunne benytte sommerstid.

Lademuligheter finnes ved garasjeanlegget i Christianslund Allé. Der er det 4 el-bil ladere som borettslagets andelseiere kan benytte. Det vil på sikt etableres et bedre parkeringsanlegg der garasjene står i dag. De er i dårlig stand og område har stort behov for fornyelse. Styret har lenge sett på muligheter for å øke parkeringsløsningene i dette området. Som vil bli tilgjengelig for alle beboere i borettslaget.

Styret forslår at grønt arealene forblir som de er. Og at styret jobber for å finne bedre løsninger der garasjeanlegget er i dag i Christinaslund Allé. Borettslaget trenger grøntareal rundt blokkene. Tørkestativet på gressplen er i bruk om sommeren og bør være mulig å kunne benytte sommerstid.

Det er mulighet for å lade ved garasjene i dag . På sikt skal ses på anlegge et bedre parkeringsområde der borettslagets garasjeanlegg er i dag.

Borettslaget har flere vedlikeholdsoppgaver som nå prioriteres og finansieres

Styret forslår at grønt arealene forblir som de er.

Forslag til vedtak:
Grønt arealene forblir som de er og at styret jobber videre med parkeringen i Christinaslund Allé

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 14
Antall stemmer mot vedtaket: 7

Antall blanke stemmer: 3
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

8. Vask svalgangen, hvit under taket + gjerde/gelender

Hei

Min sak er at jeg ønsker at vasking av det hvite under taket på 16 og 18 blir prioritert så det ikke råtner og vi må verste fall ut med nytt tak på både 16 og 18

Gjerdet er ganske møkkete også men tror de som bor i 16 og 18 kan klare å vente. så det kan blir gjort en annen dag.

Vh Line Linnea Heiaas 16 L

Ole Sørås – 4. Mars 2024 kl 18.31

Ønsker å få vasket og muligens også malt terrassen / svalgangene i 16 og 18.

Takene over svalgangene er også fulle av mugg og bør vaskes med kraftvask og høytrykkspyles og males. Hvis råte i trematerialet, bør det sjekkes og skiftes ut der det er nødvendig. Det samme gjelder gjerdet/gelenderet på begge svalgangene. Det er skittent og stygt og trenger og vaskes med høytrykkspyler / kraftvask eller liknende.

Styrets innstilling

Styret tar initiativ til at takgesims og møne på Paul Holmsensvei 16 – 18 blir vasket med kraftvask slik at mugg fjernes og at gelender på svalgangene blir spylt med høytrykkspyler. Dette er på høy tid at blir vasket og vi skal sørge for at dette skjer i mai/juni.

Hvis det trengs å gjøres ytterligere tiltak for å sikre gode flater på taket og på gelenderet, så skal vi sørge for at snekker/maler tar seg av dette i løpet av juni.

Svalgangene vil bli malt med sklisikker maling og det gjøres etter at entreprenør har gjort ferdig betongarbeidene på svalgangene.

- Forslag til vedtak:

Styret får arbeidet utført

✓

Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 15
Antall stemmer mot vedtaket: 5
Antall blanke stemmer: 4
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

9. Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Vi øker styrets sammensetning fra 4 til 5 personer.

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Mone Antonsen (14 stemmer)
Bjørge Gulliksen (17 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Mone Antonsen
Bjørge Gulliksen

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Anne Lene Henriksen (20 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Anne Lene Henriksen

10. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Tom Christian Alnæs (18 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Tom Christian Alnæs

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Fredrick Hoffeker (15 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Fredrick Hoffeker

Protokollen er signert av:
Protokollvitne Marta Solrun Jonsdottir/s/
Protokollvitne Tuva Haakegaard/s/

Vedtekter

for Christianslund Borettslag org nr 950 058 757

vedtatt på ordinær generalforsamling den 15. april 2013. Endret på digitalt årsmøte avsluttet 07.juli 2020

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget har forretningskontor i Fredrikstad kommune.

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

(4) Fredrikstad Kommune eier andelene nr.: 2, 3, 6, 7, 14, 17, 18, 26, 29, 30, 31, 41, 44, 45, 46, 52, 58, 59, og 66.

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

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

(4) 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 husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

3-3 Behandlingsregler og frister

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

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

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

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

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

3-4 Rettsovergang til nærstående

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

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

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

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

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

(4) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

- (1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
 - andelseieren er en juridisk person,
 - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
 - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
 - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom 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 èn eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendige 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.

5-3 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 betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med én måneds skriftlig varsel.

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

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

7-3 Fravikelse

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møterett

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

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

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

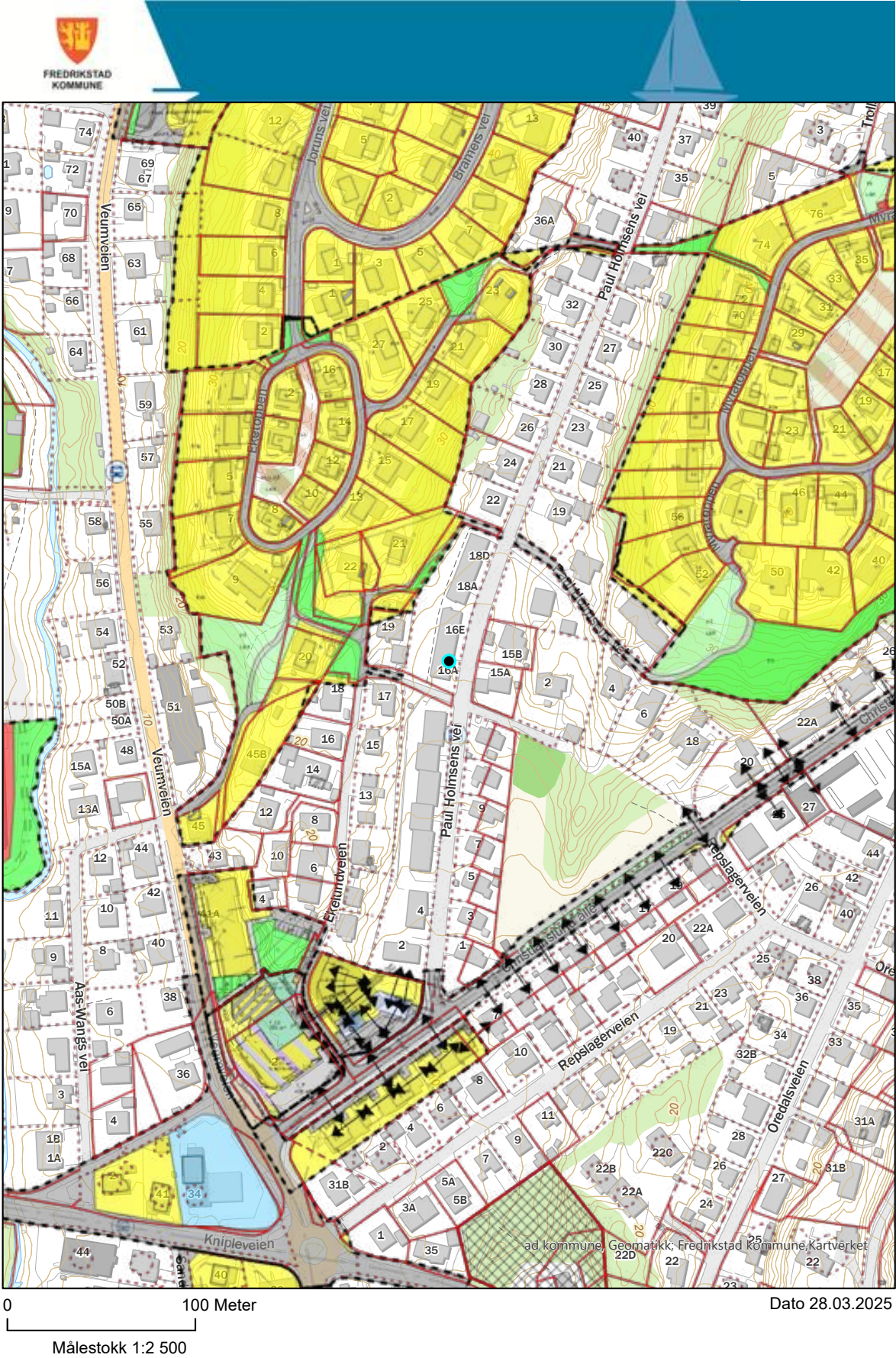
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttet av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(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.



Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

1. Før boligjakten starter

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

2 Forberedelser før visning

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

3. Gjør deg kjent i nrområdet

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

4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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



Boligkjøperpakken

Riktig forsikret fra start

Huspakken	Leilighetspakken	Hyttepakken
	<i>For eiendommer med felles bygningsforsikring</i>	
Pakken inneholder boligkjøper-, hus-, innbo-, flytte- og renteforsikring.	Pakken inneholder boligkjøper-, innbo-, flytte- og renteforsikring.	Pakken inneholder boligkjøper-, hytte-, innbo- og flytteforsikring.
18 900,-	9 900,-	18 900,-
	<i>Renteforsikring gjelder ikke for fritidsboliger.</i>	

Alle forsikringene i pakken leveres av If forsikring – Nordens største forsikringsselskap. Med forsikringer fra If kan du være trygg på at du har noen av de aller beste forsikringene på markedet.



Les mer om Boligkjøperpakken

I samarbeid med  Söderberg & Partners

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 nettannonсен, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet. Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.	Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder	til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp. Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis. Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.
---	---	---

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Paul Holmsens vei 16B, 1613 Fredrikstad. Gnr. 209, bnr. 3, andelsnr. 42, org.nummer 950058757 i Christianslund borettslag, oppdragsnr.: 109250096
Megler: Kai Roger Hagen, mobil: 90 64 73 94, e-post: kai.roger.hagen@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____
Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6–8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MiniID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtagelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.



proaktiv.no



Kai Roger Hagen

Eiendomsmegler MNEF

90 64 73 94

kai.roger.hagen@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv - Meglerhuset Borg

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