

PROAKTIV

Moderne 4-roms
leilighet på hele
118 kvm

KOMPANIVEIEN 8



Våre kontorer

TRØNDELAG

- **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no
- **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no
- **Moholt**
Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

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

VESTLAND

- **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no
- **Sandviken**
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no
- **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

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

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

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

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

AGDER

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

OSLO

- **Briskeby**
Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

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

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

BUSKERUD

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

ØSTFOLD

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

TELEMARK

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



BEGBYÅSEN

Stor rådelekker nyere moderne leilighet - 3 soverom - Stor veranda - Vestvendt og solrikt - Utsikt - Heis - Garasje

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Kompaniveien 8, 1639 GAMLE FREDRIKSTAD

Gnr./Bnr.: Gnr. 603, bnr. 320, andelsnr. 32, org.nummer 927752778 i GRANITTEN BORETTSLAG

Prisantydning: 3.900.000,-

Andel fellesgjeld: 3.025.000,-

Totalpris: 6.925.000,-

Boligtype: Andelsleilighet

Byggeår: 2021

Rom/soverom: 4/3

BRA: 118 m²

BRA-i: 113 m²

Etasje: 3

Garasje/Parkering: Parkeringsplass med el-bil lader medfølger..

Tomt: 2280 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 18.500,-

Felleskostnader inkl.: renter og nedbetaling felles lån, kommunale avgifter og eiendomsskatt, forsikring, drift/vedlikehold, forretningsførsel, garasje, akonto oppvarming mm.

INNHOLD

2	4	5	6
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
12	16	26	28
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
33	145		
Vedlegg	Budskjema		

”

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

Eiendomsmegler MNEF:
Kai Roger Hagen



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

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

EN NY HVERDAG

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

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

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

Eiendomsmegler MNEF
Kai Roger Hagen



«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Proaktiv Sarpsborg

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.

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

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

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

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

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

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



BEGBYÅSEN

Kommune: GAMLE FREDRIKSTAD / **Område:** Begbyåsen

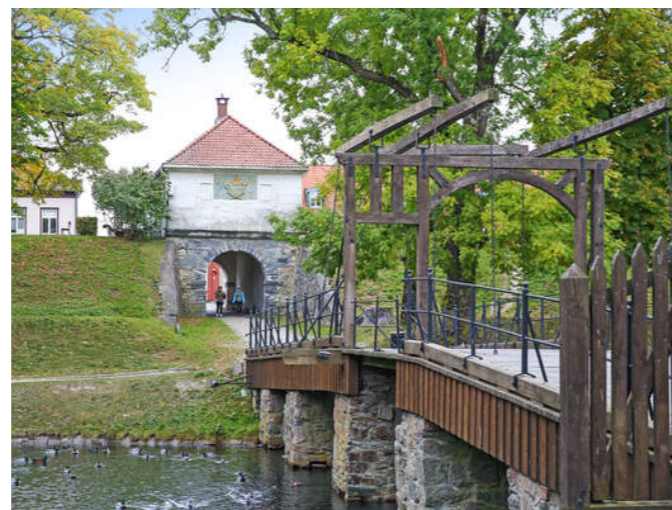
Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Leiligheten har en sentral beliggenhet i Granitten borettslag på Begbyåsen, ca. 3,5 km øst for Fredrikstad sentrum. Begbyåsen ligger flott plassert enten man jobber i Fredrikstad, i Sarpsborg eller pendler til andre byer. Her bor du sentralt og samtidig i nærheten av naturen.

Herfra er det kort avstand til barnehage, skole, dagligvareforretning og Begby senter, samt kort avstand til fine friluftsløp- og turområder og lysløype. I nærområdet er det også flere opparbeidede lekeplasser for barn.

Kort avstand til Gamle Fredrikstad golfanlegg. Østsiden idrettslag tilbyr aktiviteter som fotball og håndball. Begby IL fotballag har idrettsanlegg like ved Begby skole som har kunstgressbane.



OFFENTLIG TRANSPORT

🚶 Sølvstien Linje 5, 630	5 min 0.5 km
🚶 Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	7 min 3.6 km
✈ Oslo Gardermoen	1 t 40 min

DAGLIGVARE

Rema 1000 Begby PostNord	10 min 0.9 km
Meny Begby	17 min

VARER/TJENESTER

🏪 Østsiden Storsenter	7 min
🏪 Apotek 1 Begby	17 min

SPORT

⚽ Atriumsveien balløkke Ballspill	11 min 1 km
⚽ Moenfeltet ballplass Ballspill	14 min 1.1 km
🏊 Actic Kongstenhallen	6 min
🏊 Expressgym Sellebakk	7 min

Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



Gang og sykkelvei helt til Gamlebyen med alle fasiliteter og gratis byferge videre over til sentrumssiden i Fredrikstad.

Kort gangavstand til bussholdeplass med gode forbindelser til Fredrikstad sentrum og til Sarpsborg.

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

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

Adkomst

Fra Fredrikstad: kjør over Fredrikstadbrua og videre retning Svinesund på Haldenveien. Ta til høyre inn Tyrhjellveien og fortsett rett frem på Regimentveien. Følg veien ca. 230 meter og ta til høyre inn Kompaniveien. Ta så umiddelbart til venstre og du får eiendommen på høyre hånd.

Se forøvrig kartfunksjonen i boligannonen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse.



SKOLER

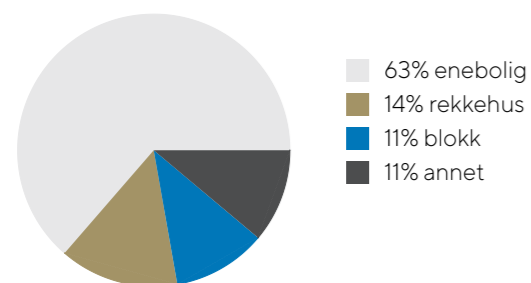
Begby barne- og ungdomsskole (1-10 kl.) 459 elever, 28 klasser	17 min 1.5 km
Gudeberg barne- og ungdomsskole (1-10 ...) 386 elever, 21 klasser	6 min 2.8 km
Sagabakken skole (1-7 kl.) 239 elever, 15 klasser	6 min 2.9 km
Akademiet vgs. Fredrikstad 90 elever	7 min 3.7 km
Hans Nielsen Hauge vgs	8 min

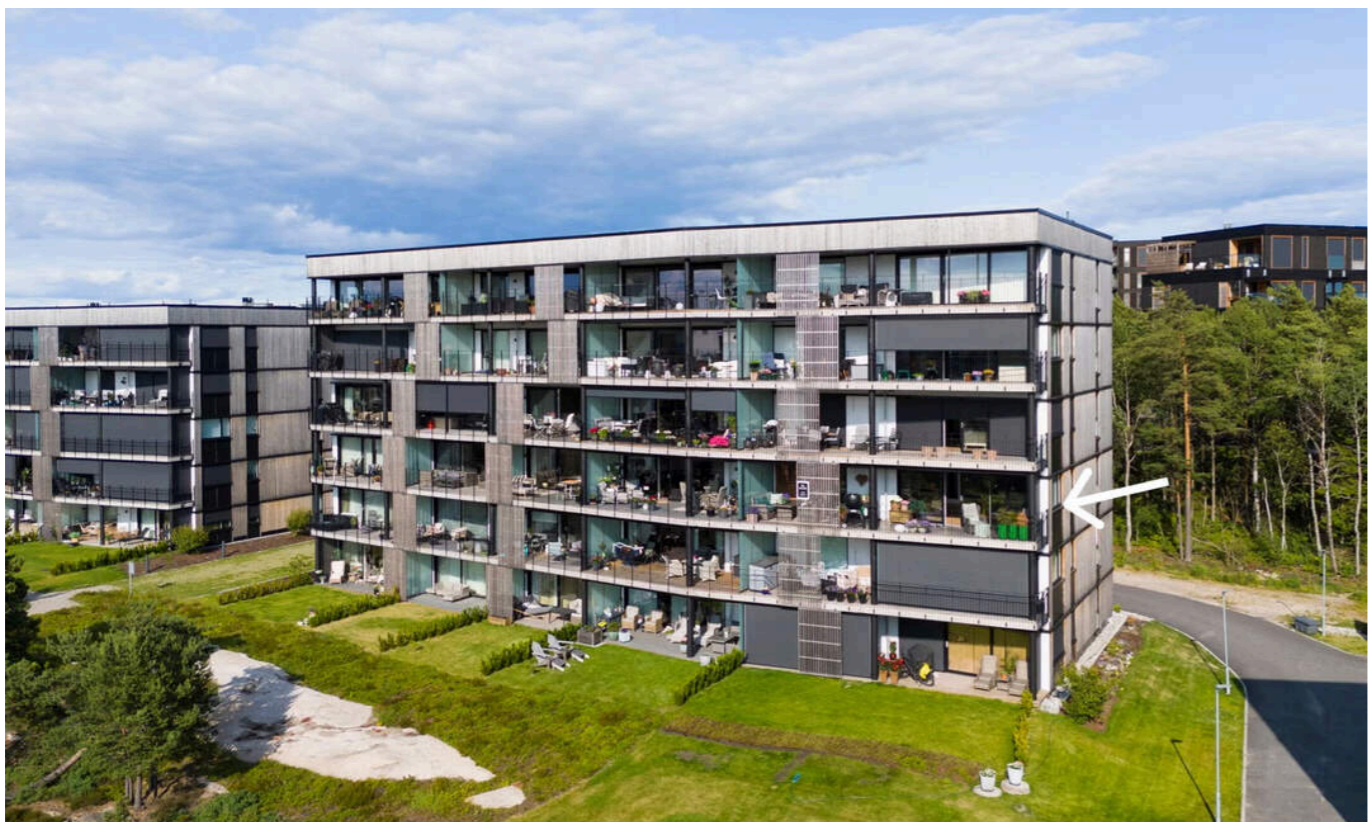
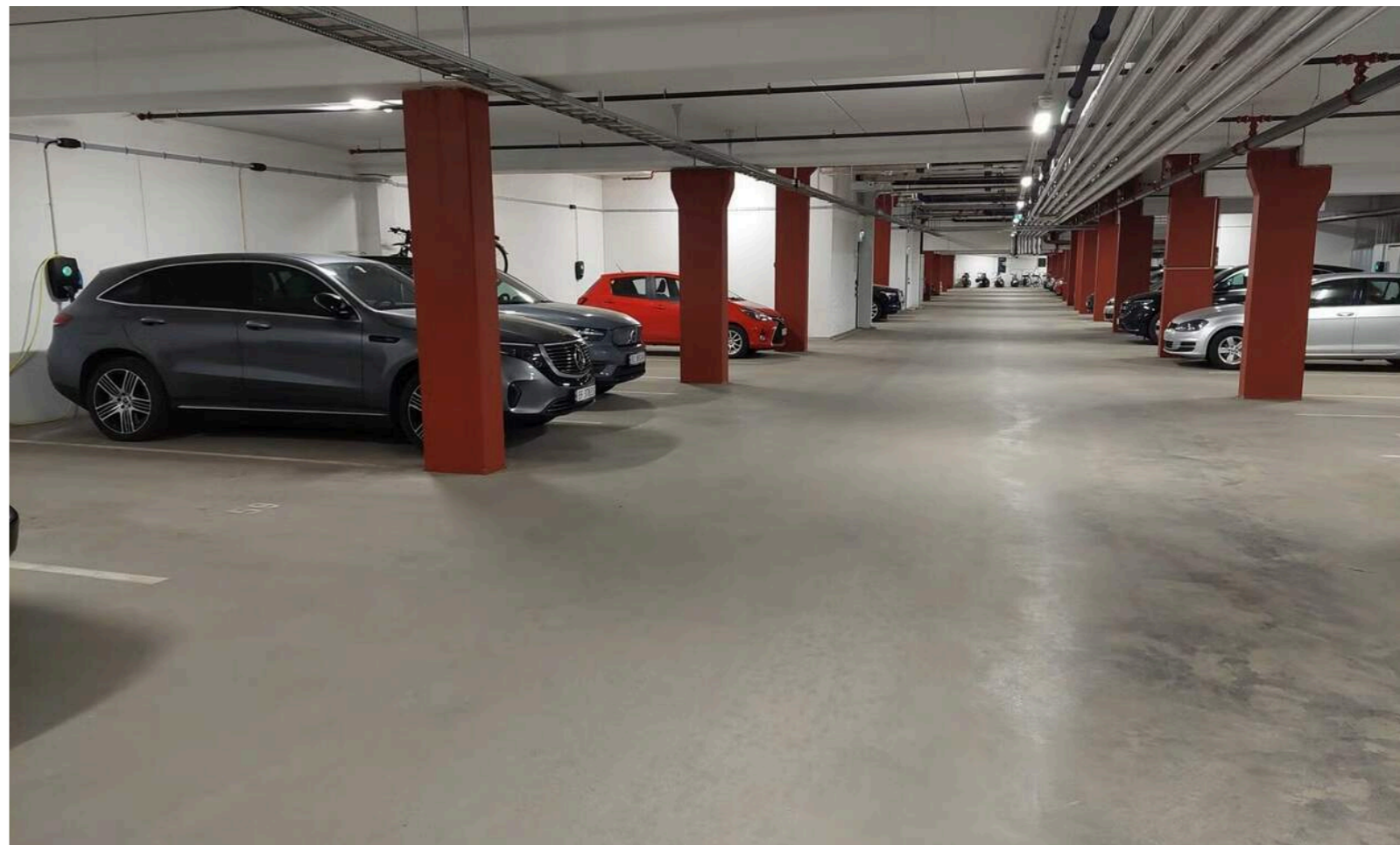
BARNEHAGER

Begby Doremi barnehage (1-5 år) 65 barn	6 min 0.5 km
Begbyenga barnehage (0-5 år) 84 barn	17 min 1.5 km
Bjørneklova barnehage (1-5 år) 67 barn	21 min 1.9 km



BOLIGMASSE





VELKOMMEN TIL KOMPANIVEIEN 8

Vi starter utendørs...

Parkering

Parkeringsplass med el-bil lader medfølger.

Parkering skal skje på anviste plasser i borettslagets garasjekjeller. De som disponerer garasjeplass, må følge de bestemmelser som blir vedtatt. Parkeringsplasser på felles uteareal med Lyngen borettslag er i hovedsak beregnet til beboernes gjester.

Tomtestørrelse

2 280 m²

Beskrivelse av tomt

areal: 2 280 kvm, eierform: fellestomt. Tomten er pent opparbeidet med beplantning, asfalterte adkomstveier og steinlagte gangveier.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Malte trevinduer med 3-lags glass. Vinduene er beslått utvendig med aluminium.

Malt hoved ytterdør.

Skyvebalkongdør i malt tre med 3-lags glass. Døren er beslått utvendig med aluminium.

Overbygd balkong med betongdekke belagt med tremmegulv. Det er rekkverk i stålkonstruksjoner.

Bygningen har flatt yttertak tekket med papp, folie eller tilsvarende.

Bærende yttervegg i betong og stålkonstruksjon med utfyllende bindingsverk.

Fasadene har stående bordkledning og fasadeplater.

Det er støpte fundamenter, og grunnmur av betong.

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

Takstmannen har utarbeidet en tilstandsrapport med gradering av eiendommens tilstand.

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

I følge tilstandsrapport er det registrert følgende avvik på tilstandsgrad:

TG 3:

- Ingen.

TG IU:

- Andre utvendige forhold: Bygningen har flatt yttertak tekket med papp, folie eller tilsvarende (ikke inspisert).

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

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

TG 2:

- Overflater gulv bad: Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Bygningssakskyndig

Lars-Petter Bjerkebekk (befaringsdato: Mandag, 7. april 2025)



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

Lord Philip Chesterfield



VELKOMMEN INN!

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

Innhold

Leiligheten ligger i 3. etasje og inneholder:

Entre, stue/kjøkken, grovkjøkken med opplegg for vaskemaskin, teknisk rom, 2 bad og 3 soverom.

Det medfølger en biloppstillingsplass i parkeringskjeller med el-bil lader, samt en bod på ca. 5 kvm.

Areal

Bruksareal:

1. etasje

BRA-i: 113 kvm

BRA-e: 5 kvm

Total BRA: 118 kvm

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

Standard

Denne moderne leiligheten kombinerer sjelden romfølelse med gjennomtenkte løsninger og kvaliteter som gjør hverdagen både komfortabel og lett å trives i. Her får du en fantastisk vestvendt balkong på hele 28 m² med svært gode solforhold, en smart planløsning over 118 m² BRA, og store oppholdsrom med god takhøyde. Leiligheten byr på tre soverom og to bad, med fleksible muligheter for hjemmekontor eller ekstra soverom ved behov.

Hverdagen forenkles av heis direkte til etasjen, garasjeplass med elbillader og et praktisk grovkjøkken som gir deg funksjonell arbeidsplass og oppbevaring. Boligen er oppført i 2021 med moderne standard, balansert ventilasjon og lavt vedlikeholdsbehov, og IN-ordningen gir mulighet til å redusere månedskostnadene.

Romslig flott stue med store vindusflater som gir svært gode lysforhold i rommet. Størrelsen på rommet innbyr også til et mangfold av muligheter for møblering og flere sittegrupper. Fra stuen er det utgang til veranda. På den store verandaen er det også plass til flere sittegrupper så her kan sommeren nytes.

Delikat kjøkken med lys innredning og glatte fronter. Laminat benkeplate og det er fliser på vegg over benken. Kjøkkenet har integrerte hvitevarer som kjøle- og fryseskapp, induksjonstopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Kjøkkenet har åpen løsning til stue og er avdelt med en meget praktisk "kjøkkenøy" som har stein benkeplate og mye oppbevaring. Praktisk benkeplass både til matlaging/baking og som serveringsbord når man har gjester. Avtrekk via balansert anlegg.

Innenfor kjøkkenet var vi et stort rom som er ment for grovkjøkken, lager eller bod. I dag er det også benyttet til vaskerom. Det er ikke sluk i dette rommet. Det er montert vannstoppesystem.

Boligen har 3 fine soverom. Hovedsoverommet har stor garderobeplass og det er direkte inngang til et av badene.



Flott flislagt bad som har varme i gulvet. Badet er etablert med vegghengt toalett, dusjhjørne med innfellbare dusjvegger, servant med skuffer under og speil med innfelt lys. Downlights i himling.

Bad nr. 2 er også pent flislagt med varmekabler i gulvet. Det er dusjhjørne med innfellbare dusjvegger, vegghengt toalett, servant med skuffer under og speil med innfelt lys.

Det er montert utvendig solskjerming/screens på vinduene.

Sentralanlegg for varmt vann og felles oppvarming av leilighetene med vannbåren gulvvarme.

Porttelefon med fjernbetjent åpning av hoveddør i blokka.

Det er forøvrig en bod i leiligheten og en i kjeller.

Det medfølger en garasjeplass i garasjeanlegget med el-bil lader.

Nyere leilighet med god standard, og som er godt funksjonelt utstyrt med blant annet balansert ventilasjonsanlegg og vannbåren gulv varme.

Med nærhet til turstier, lysløyper, barnehage, skole og enkel adkomst til Gamlebyen, sentrum og fergeforbindelser, får du her en bolig som kombinerer komfort, funksjonalitet og en beliggenhet som dekker behovene til både hverdag og fritid.

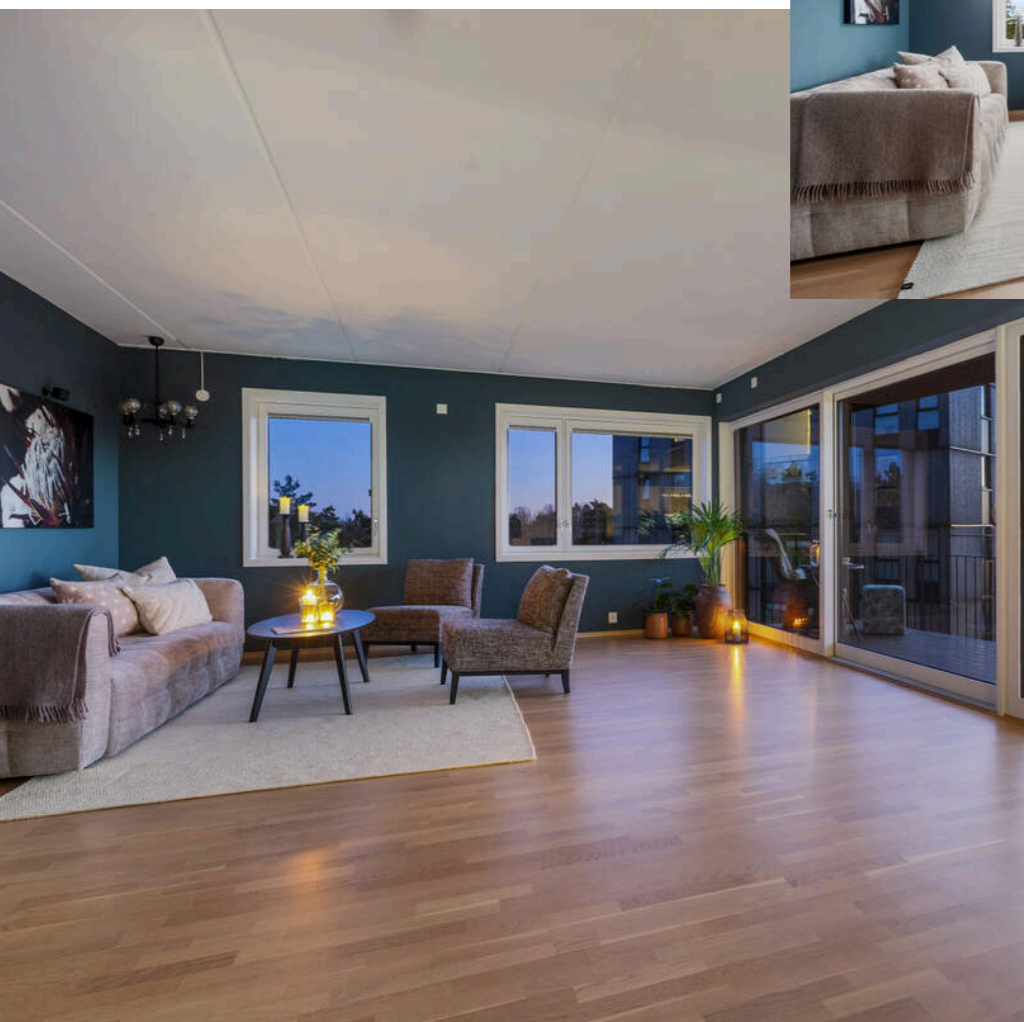
Oppvarming

Vannbåren gulvvarme i alle rom unntatt våtrom som har elektrisk gulvvarme. Felles sentralanlegg for varmtvann. A konto oppvarming er inkl. i felleskostnadene.

Det har vært en kontroll/service på Flexit-systemet i hver leilighet i regi av borettslaget. Det ble avdekket en feil i et element i Flexit-motoren som nå er rettet opp. Det antas betydelig nedgang i kWt pr. år.

Info energiklasse

Boligen er ikke energimerket, og kan risikere å få dårligste energiklasse som tilsvarer rød G. Interessenter gjøres oppmerksom på at de kan få laget energiattest innen ett år etter at kjøpsavtalen ble inngått, på selgers regning.



STUE

Leiligheten har en åpen planløsning med stue på hele 44,5 m². Rikelig med lysinnslipp og en stor skyvedør ut til balkongen gir enda bedre romfølelse.



KJØKKEN

Moderne kjøkken fra HTH med integrerte hvitevarer. Kjøkkenet er oppgradert med kjøkkenøy og benkeplate i stein fra Norema



GROVKJØKKEN

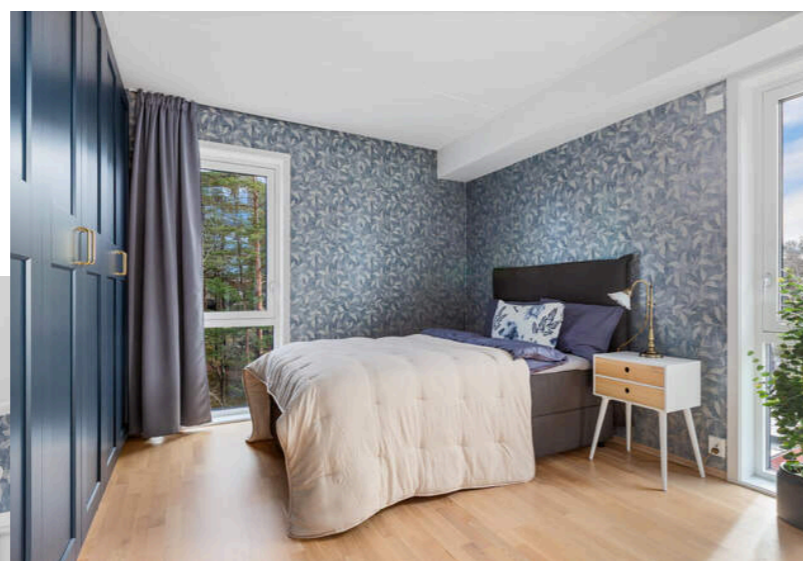
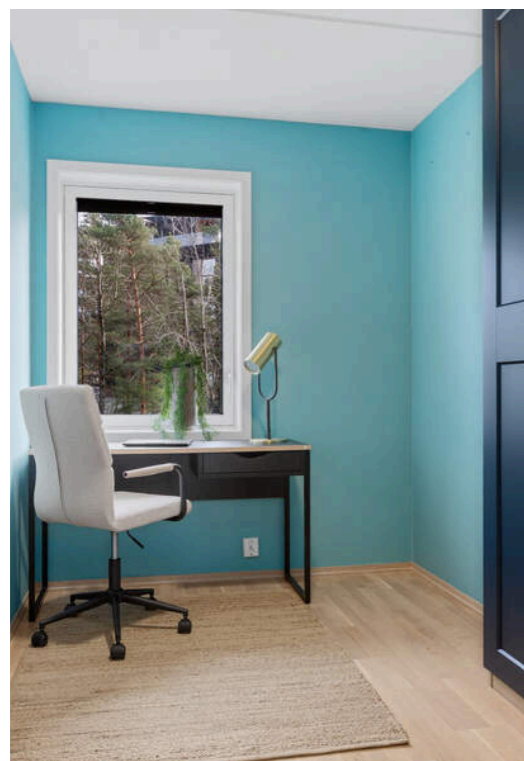
Hverdagsluksus - et praktisk grovkjøkken med god arbeidsplass og hyllesystem.



BAD 1

Baderommet er innredet med hvit baderomsinnredning, dusjhjørne med innfellbare dusjvegger og speil med belysning.





SOVEROM

Boligen har 3 gode soverom.

BAD 2

Badet som er tilknyttet hovedsoverommet er tidløst med delikat, lys innredning.





BOD

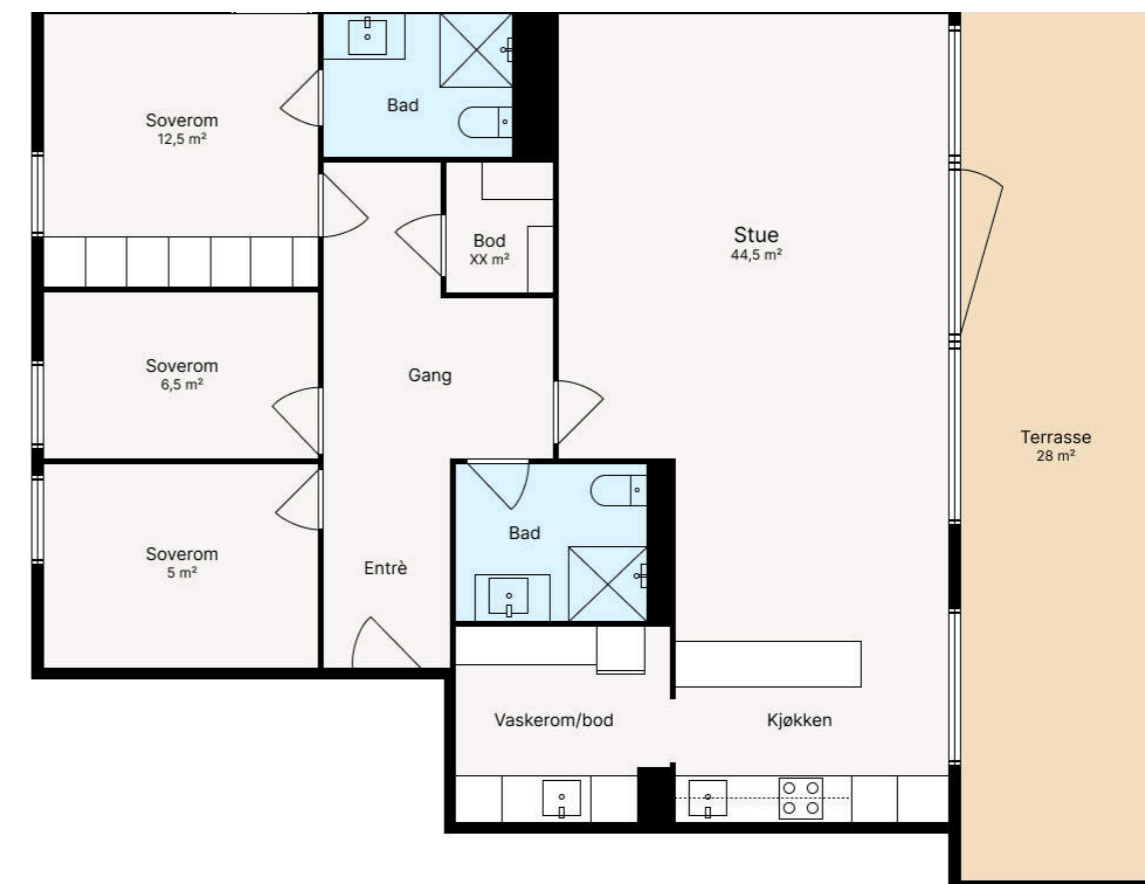
Med leiligheten følger det en stor bod med direkte tilgang fra garasjeanlegget.



KOMPANIVEIEN 8

Leiligheten ligger i 3. etasje.

PLANTEGNINGER



Plantegningen er en illustrasjon av boligen og avvik kan forekomme.

KJERNEINFORMASJON

ØKONOMI

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning

Om borettslaget

borettslag: granitten borettslag, orgnr.: 927752778
andelsnr.: 32

andel fellesgjeld: 3025000, andel fellesformue: 47198, total gjeld: 92602500, oppdatert pr: 31.12.2024

nb: vær oppmerksom på andel fellesgjeld som beløper seg til 3 025 000,-

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

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

Borettslaget har avtale med Ista om avregning av forbruk til oppvarming av varmtvann og gulvvarme.

Installering av varmepumpe er ikke tillatt.

Det vil bli anlagt rundkjøring fra riksveien når antall boenheter i Begbyåsen har nådd 290 boenheter.

Styret har inngått avtale med PlugPay for avregning og belastning av strøm. for elbil ladere.

Gneisen Utomhussameie har ansvar for alt utomhus.

Borettslaget har avtale med OBOS Open Net, som innebærer at andelseier kan velge å inngå avtale om innholdstjenester med en leverandør man selv velger.

Ved solskjerming skal det være sorte Zipscreens inntil vinduene med lik profil. Eventuell vindskjerming skal det også være sorte screens av samme profil (uttrekkbar vindskjerm ikke tøyduk ikke tillatt). Det kan ikke være glass på verandaene tilhørende endeleilighetene. Grunnen er at fasaden må fremstå enhetlig, og alle kan ikke pålegges å ha dette montert.

Borettslaget har elsykler til utlån.

Boligen har IN-ordning (individuell nedbetaling). Det betyr at du som kjøper kan innfri hele eller deler av fellesgjelden, og dermed redusere de månedlige felleskostnadene tilsvarende. Dette kan innbetales to ganger årlig.
Regneeksempel
Utgangspunkt:
- Pris: 3 900 000 kr
- Fellesgjeld: 3 000 000 kr
- Månedlige felleskostnader: ca. 18 000 kr

Dersom fellesgjelden på 3 000 000 kr innfris via IN-ordningen:
- Fellesgjelden reduseres til 0 kr
- Rente- og avdragsdelen av felleskostnadene faller bort
- Du betaler da kun ordinære driftskostnader på ca. kr. 6100,-

Fellesskostnader pr. mnd

18.500,-

Fellesskostnader inkluderer

renter og nedbetaling felles lån, kommunale avgifter og eiendomsskatt, forsikring, drift/vedlikehold, forretningsfører, garasje, akonto oppvarming mm.

Andel fellesgjeld

3.025.000,- per tirsdag, 31. desember 2024

Lånebetingelser fellesgjeld

Borettslagets samlede fellesgjeld er ifølge regnskap pr. 31.12.2024 kr 92.602.500,-

Det er mulig med individuell helt eller delvis nedbetaling av andel felles gjeld.

Lånene er fordelt som følger:

Lånenr: OBOS02-98207988731.

Type: Annuitetslån.

Restløpetid: 37 år 1 md.

Terminer pr år: 12

Avdragsfrihet til: 01.06.2028.

Flytende rente pt 5,45%.

Andel fellesformue

47.198,- per tirsdag, 31. desember 2024

Forkjøpsrett

Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget - utpekt av OBOS - forkjøpsrett. OBOS BBL har forkjøpsrett på beste prioritet for andeler som omfattes av OBOS Bostart-vilkårene.

Styregodkjennelse

Kjøper av andelen må godkjennes av borettslagets styre for å ta boligen i bruk. Kjøper bærer selv risikoen for at godkjenning blir gitt og må videreselge boligen for egen regning og risiko dersom styret ikke godkjenner kjøper som ny andelseier. Overtakelse, hjemmeloverføring og oppgjør vil uansett bli gjennomført i henhold til kontrakt.

Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjananse for de øvrige beboerne. Dyrehold tillates kun etter søknad til styret og undertegning av borettslagets dyreholdserklæring.

Forsikring

Forsikringsselskap tryg forsikring

Polisenummer7984719

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 primær

1.545.705,- for 2023

Formuesverdi sekundær

6.182.819,- for 2023

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i fellesutgiftene.

Info eiendomsskatt

Inngår i felleskostnadene.

Info formuesverdi

Formuesverdien justeres normalt sett årlig, og det henvises til Skatteetatens websider for mer informasjon.

Andre utgifter

Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: Strøm og innboforsikring

Diverse

Samarbeidspartnere
Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgoppdrag. 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.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 17.06.2022.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

Fredag, 17. juni 2022

Regulerings- og arealplaner

Kommuneplan Fredrikstad 2020 - 2032

Formål: 1110 - Boligbebyggelse

Godkjent/vedtatt: 18.06.2020

Reguleringsplan, navn:

1136 Haugstenåsen B04 og B05

Formål: 1113 - Boligbebyggelse og blokkbebyggelse

Godkjent/vedtatt: 09.02.2017

Vei/Vann/Avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER**Betalingsbetingelser**

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

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

Lovanvendelse

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

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

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

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

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

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

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

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen.

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

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

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

ØVRIGE KJØPSFORHOLD**Overtakelse**

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

Budgivning

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

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ikke nøl med å ta kontakt dersom det er behov for bistand for å gi bud.

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

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen.

Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Innbo og løsøre

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

Eier

Ann-Britt Styrvold Andersen
Freddy Veflen Andersen

Tilbud på lånefinansiering

Vi bistår mer enn gjerne med kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse da vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe. Vi kan således ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne den banken som tilbyr deg best vilkår.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1% av salgssum for gjennomføring av salgsoppgaven. Selger betaler i tillegg alle utlegg og andre utgifter, samt evt. boligselgerforsikring.

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeidlingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppgave. Våre samarbeidspartnere er: Söderberg & 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.

Kjerneinformasjon

Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Personopplysningsloven

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

Hvitvaskingsreglene

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

Dato salgsoppgave
9.3.2026






VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Kompaniveien 8, 1639 GAMLE FREDRIKSTAD
-  FREDRIKSTAD kommune
-  gnr. 603, bnr. 320
-  Andelsnummer 32

Sum areal alle bygg: BRA: 118 m² BRA-i: 113 m²



Befaringsdato: 07.04.2025

Rapportdato: 09.04.2025

Oppdragsnr.: 12472-1672

Referansenummer: VU1075

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 bygningsakkyndige 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. Bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndiges 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 bygningsakkyndige 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.: 12472-1672

Befaringsdato: 07.04.2025

Side: 2 av 22

Kompaniveien 8, 1639 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr 603 - Bnr 320
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 fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsgbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovighet (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.: 12472-1672

Befaringsdato: 07.04.2025

Side: 3 av 22

Kompaniveien 8, 1639 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr 603 - Bnr 320
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.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

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.



Oppdragsnr.: 12472-1672

Befaringsdato: 07.04.2025

Side: 4 av 22

Kompaniveien 8, 1639 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr 603 - Bnr 320
3107 FREDRIKSTAD

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG



Beskrivelse av eiendommen

Granitten Borettslag består av 65 andelseiligheter oppført i 2021. Generelt oppført i kjente konstruksjoner og med en byggemetode som er vanlig i dag.

Leiligheten ligger i tredje etasje, og inneholder entré, stue/kjøkken, grovkjøkken, 2 bad, 3 soverom og et teknisk rom. Leiligheten innehar en nyere god standard, og er godt funksjonelt utstyrt med blant annet balansert ventilasjonsanlegg og vannbåren gulv varme.

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

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2021

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Malte trevinduer med 3-lags glass. Vinduene er beslått utvendig med aluminium.
Malt hovedytterdør.
Skyvebalkongdør i malt tre med 3-lags glass. Døren er beslått utvendig med aluminium.
Overbygd balkong med betongdekke belagt med tremmegulv. Det er rekkverk i stålkonstruksjoner.
Bygningen har flatt yttertak tekket med papp, folie eller tilsvarende.
Bærene yttervegg i betong og stålkonstruksjon med utfyllende bindingsverk.
Fasadene har stående bordkledning og fasadeplater.
Det er støpte fundamenter, og grunnmur av betong.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulv med parkett.
Vegger med tapet og malte plater.
Himlinger med malte betongelementer og malte plater.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Felles trapperom med både trapper og personheis.
Malte glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

BAD
Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Plast/stålsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Mekanisk avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg.

BAD 2

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Plast/stålsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Mekanisk avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

GROVKJØKKEN

Arbeidsbenk av laminert benkeplate med oppvaskkum. Benkeskap med glatt front. Det er montert vannstoppesystem. Opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplate av laminat, og benkeplate av stein.
Det er integrerte hvitevarer slik som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn.
Det er montert komfyrvakt og vannstoppesystem.
Avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er avløpsrør av plast.
Balansert ventilasjon.
Sentralanlegg for varmt vann.
Porttelefon med fjernbetjent åpning av hoveddør i blokka.
Felles oppvarming av leilighetene med vannbåren gulvvarme.
Elektrisk anlegg med 63 AHS, overspenningsvern og diverse kurser med jordfeilautomater.
Brannslukningsapparat og røykvarsler.
Sprinkelanlegg.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

Oppdragsnr.: 12472-1672

Befaringsdato: 07.04.2025

Side: 5 av 22

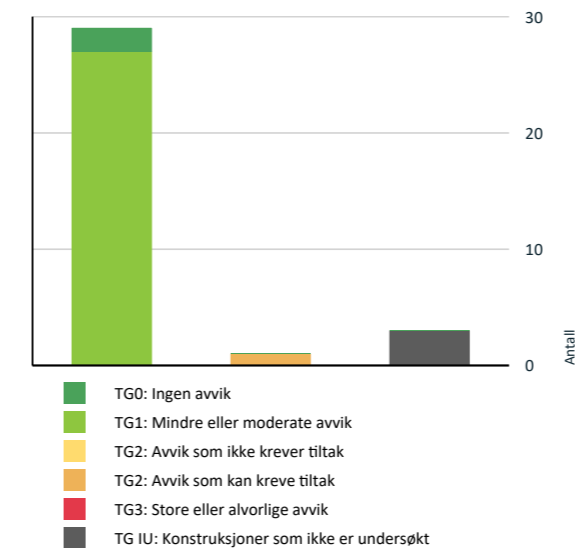
Kompaniveien 8, 1639 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr 603 - Bnr 320
3107 FREDRIKSTAD

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG



Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- Våtrom > 3. etasje > Bad 2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)
- AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**
- Våtrom > 3. etasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

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.

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

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Utvendig > Andre utvendige forhold** [Gå til side](#)
- Våtrom > 3. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 12472-1672

Befaringsdato: 07.04.2025

Side: 6 av 22

Kompaniveien 8, 1639 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr 603 - Bnr 320
3107 FREDRIKSTAD

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG



Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2021

Kommentar
Opplysninger tatt ut fra
Eiendomsverdi AS

UTVENDIG

TO 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Vinduene er beslått utvendig med aluminium.

TO 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.



TO 1 Balkongdør

Bygningen har skyvebalkongdør i malt tre med 3-lags glass. Døren er beslått utvendig med aluminium.



TO 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Fra stuen er det utgang til en overbygd balkong med betongdekket belagt med tremmegulv. Det er rekkverk i stålkonstruksjoner.

Oppdragsnr.: 12472-1672

Befaringsdato: 07.04.2025

Side: 7 av 22

Kompaniveien 8, 1639 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr 603 - Bnr 320
3107 FREDRIKSTAD

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG



Tilstandsrapport



TO 1J Andre utvendige forhold

Bygningen har flatt yttertak tekket med papp, folie eller tilsvarende (ikke inspisert). Bærene yttervegg i betong og stålkonstruksjon med utfyllende bindingsverk. Fasadene har stående bordkledning og fasadeplater. Det er støpte fundamenter, og grunnmur av betong. Original drenering.

INNVENDIG

TO 1 Overflater

Gulv med parkett.
Vegger med tapet og malte plater.
Himlinger med malte betongelementer og malte plater.

Vedlikehold ol;
Ingen spesielle merknader utover normale elde og brukslitasje med tanke på alder.

TO 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Ved stikkprøve ble det målt en høydeforskjell på ca. 6 mm gjennom rommet i stue/kjøkken, og en høydeforskjell på ca. 8 mm gjennom rommet i entreen.

Boligen er møblert, og det er kun foretatt stikkprøver. Det er derfor ikke foretatt nivellering over alt.

TO 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TO 1 Innvendige trapper

Felles trapperom med betongtrapp belagt med banebelegg. Rekkverk i stålkonstruksjon. I tillegg er det personheis mellom de ulike etasjene (ikke tilstandsvurdert).

Oppdragsnr.: 12472-1672

Befaringsdato: 07.04.2025

Side: 8 av 22

Kompaniveien 8, 1639 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr 603 - Bnr 320
3107 FREDRIKSTAD

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG



Tilstandsrapport



TO 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.



VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: Ferdigattest.



3. ETASJE > BAD

TO 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

3. ETASJE > BAD

TO 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Oppdragsnr.: 12472-1672

Befaringsdato: 07.04.2025

Side: 9 av 22

Kompaniveien 8, 1639 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr 603 - Bnr 320
3107 FREDRIKSTAD

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG



Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Hullyd kan forekomme på lokale områder spesielt under storformatfliser. Det kan også opptre langs sidekanter på golv med påstøp eller avretningsmasser. På trebjelkelagsgolv kan det opptre hulllyder av ulike årsaker. I disse tilfellene er erfaring at flisen kan sitte godt fast og må knuses helt for å få de fjernet. Begrepet hulllyd kan altså brukes på forhold som ikke er en feil, mangel eller kvalitetsforringelse og hvor flislaget ikke trenger utbedring.

3. ETASJE > BAD

TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plast/stålsluk og ukjent tettesjikt/membran.



3. ETASJE > BAD

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

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

3. ETASJE > BAD

TO 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg.

3. ETASJE > BAD

TO 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Baderommet er utført med prefabrikkert baderomskabinett. Det er derfor ikke mulig å borre hull for fuktmålinger.

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.

3. ETASJE > BAD 2

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: Ferdigattest.

Oppdragsnr.: 12472-1672

Befaringsdato: 07.04.2025

Side: 10 av 22

Kompaniveien 8, 1639 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr 603 - Bnr 320
3107 FREDRIKSTAD

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG



Tilstandsrapport



3. ETASJE > BAD 2

TO 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

3. ETASJE > BAD 2

TO 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

3. ETASJE > BAD 2

TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plast/stålsluk og ukjent tettesjikt/membran.



3. ETASJE > BAD 2

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

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

3. ETASJE > BAD 2

TO 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg.

3. ETASJE > BAD 2

TO 1J Tilliggende konstruksjoner våtrom

Oppdragsnr.: 12472-1672

Befaringsdato: 07.04.2025

Side: 11 av 22

Kompaniveien 8, 1639 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr 603 - Bnr 320
3107 FREDRIKSTAD

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG



Tilstandsrapport

Baderommet er utført med prefabrikkert baderomskabinett. Det er derfor ikke mulig å borre hull for fuktmålinger.

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

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TO 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplate av laminat, samt benkeplate av stein. Det er integrerte hvitevarer slik som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn. Det er montert komfyrvakt og vannstoppesystem.



Komfyrvakt



Vannstoppesystem

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TO 1 Avtrekk

Det er avtrekk via balansert anlegg.

3. ETASJE > GROVKJØKKEN M/OPPLEGG FOR VASKEMASKIN

TO 1 Overflater og innredning

Arbeidsbenk av laminert benkeplate med oppvaskkum. Benkeskap med glatt front. Det er montert vannstoppesystem.

Merk; Det er plassert vaskemaskin på grovkjøkkenet, men rommet er ikke konstruert som et våtrom/ eller tilstandsvurdert som et våtrom. Det er blant annet ikke sluk i rommet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Oppdragsnr.: 12472-1672

Befaringsdato: 07.04.2025

Side: 12 av 22

Kompaniveien 8, 1639 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr 603 - Bnr 320
3107 FREDRIKSTAD

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG



Tilstandsrapport

TO 1 Vannledninger

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



TO 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TO 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

Eier opplyser at det skal foretas sjekk av anlegget i regi av borettslaget 15.04.2025, og at det er Flexit som skal utføre sjekken.



TO 1 Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann.

Tilstandsgrad er satt med hensyn til alder.

TO 1 Porttelefon

Porttelefon med fjernbetjent åpning av hoveddør til felles trappeoppgang.

TO 1 Vannbåren varme

Det er felles oppvarming av leilighetene med vannbåren gulvvarme i alle rom med unntak av våtrommene. Som energikilde benyttes felles energibrønn.

Oppdragsnr.: 12472-1672

Befaringsdato: 07.04.2025

Side: 13 av 22

Kompaniveien 8, 1639 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr 603 - Bnr 320
3107 FREDRIKSTAD

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG



Tilstandsrapport



TO 1 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 elektrivirksomhet, 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 elektrivirksomhet.

Elektrisk anlegg med 63 AHS, overspenningsvern og diverse kurser med jordfeilautomater.

1. 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)?

Ja

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeid på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Inntak og sikringskap

3. 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?

Nei



TO 0 Branntekniske forhold

Oppdragsnr.: 12472-1672

Befaringsdato: 07.04.2025

Side: 14 av 22

Kompaniveien 8, 1639 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr 603 - Bnr 320
3107 FREDRIKSTAD

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG



Tilstandsrapport

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 bygningsakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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. I tillegg er leiligheten utstyrt med sprinkelanlegg.

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

Oppdragsnr.: 12472-1672

Befaringsdato: 07.04.2025

Side: 15 av 22

Kompaniveien 8, 1639 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr 603 - Bnr 320
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

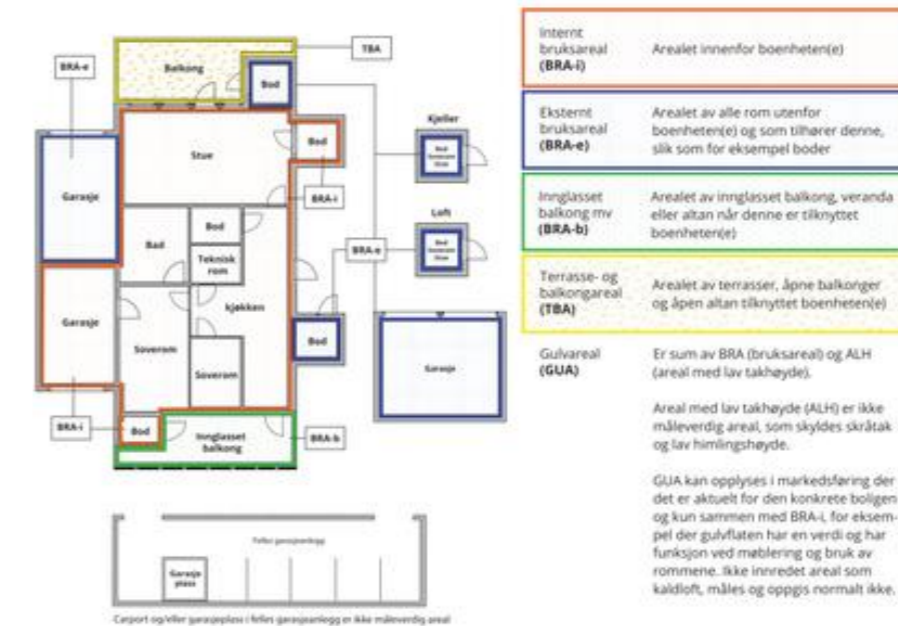
Hva er måleverdig areal?

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.



Areal 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 bygningkonstruksjoner 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige 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.: 12472-1672

Befaringsdato: 07.04.2025

Side: 16 av 22

Kompaniveien 8, 1639 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr 603 - Bnr 320
3107 FREDRIKSTAD

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG



Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3. etasje	113			113	28
Kjeller		5		5	
SUM	113	5			28
SUM BRA	118				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. etasje	Entré, Stue/kjøkken, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Bad, Bad 2, Teknisk rom, Grovkjøkken m/opplegg for vaskemaskin		
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. 5 m² i felles bodarealer i kjeller. I henhold til gammel standard er ikke dette arealet medtatt i rubrikk for areal, men inngår i ny arealstandard. 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.

Takhøyden i stue/kjøkken ble målt på tilfeldig valgt sted til 2,52 meter.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Oppdragsnr.: 12472-1672

Befaringsdato: 07.04.2025

Side: 17 av 22

Kompaniveien 8, 1639 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr 603 - Bnr 320
3107 FREDRIKSTAD

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG



Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk 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:

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	110	3

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.4.2025	Lars Petter Bjerkebekk	Takstingeniør
	Andersen Freddy Veflen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eierforhold
3107 FREDRIKSTAD	603	320		0	2280.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Kompaniveien 8

Hjemmelshaver

Granitten 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	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/GRANITTEN BORETTSLAG	927752778		OBOS Eiendomsforvaltning AS	Andersen Ann-Britt Styrvold, Andersen Freddy Veflen

Oppdragsnr.: 12472-1672

Befaringsdato: 07.04.2025

Side: 18 av 22

Kompaniveien 8, 1639 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr 603 - Bnr 320
3107 FREDRIKSTAD

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG



Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
32	5 000	3 025 000	47 198 31.01.2025	3 025 000 31.12.2024

Årsregnskap

Regnskapsår	2023	Samlet aksjekapital:		325 000
Omløpsmidler:		2 656 348	Samlet innskuddskapital:	144 280 061
Kortsiktig gjeld (-)	-	673 698	Langsiktig gjeld (+):	+ 102 627 500
Disponible midler:		1 982 650	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:	246 907 561

Kommentar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Granitten borettslag har en sentral beliggenhet på Begbyåsen ca. 3,5 km øst for Fredrikstad sentrum. Herfra er det kort avstand til barnehage, skole og dagligvare, og det er kort avstand til fine friluftslivs- og turområder og lysløype. Kort avstand til Golfbaneanlegg, og kort gangavstand 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

Eiendommen ligger innenfor regulert område. Se plananalysen for mer informasjon.

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 befaringdagen.

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

Eier/revkurent 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/revkurent, 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.

Kompaniveien 8, 1639 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr 603 - Bnr 320
3107 FREDRIKSTAD

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG



Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
288 365 000	2022

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg Forsikring	7984719			
Kommentar Det er felles forsikring av bygningen gjennom borettslaget. Egen innboforsikring må tegnes.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	09.04.2025	

Kompaniveien 8, 1639 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr 603 - Bnr 320
3107 FREDRIKSTAD

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG



Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

v) **Tilstandsgrad TG1U:** 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 brukeren 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 tjenestetyster.

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 dampsperran 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. rivning).

- 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 lyttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden 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.

Kompaniveien 8, 1639 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr 603 - Bnr 320
3107 FREDRIKSTAD

Witek AS
Roald Amundsens gate 36
1723 SARPSBORG



Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets 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.

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

Oppdragsnr.: 12472-1672

Befaringsdato: 07.04.2025

Side: 22 av 22

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/personvernerklæring/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/VU1075>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



Egenerklæring

Kompaniveien 8, 1639 Gamle fredrikstad

02 Apr 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Kompaniveien 8	Kompaniveien 8	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

 Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

Juni 2023

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.

1 1/2 år

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 selger

Selger

Andersen, Ann-Britt Styrvold

Selger

Andersen, Freddy Veflen

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Side 1

Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

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

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

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

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

6 Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

 Ja Nei

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

Side 2



- 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 varmelegg eller ventilasjonsanlegg?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 16 **Er det utført arbeid på varmelegg 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

Side 3



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 sjanse for eiendommen eller nabolaget?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger



- 31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Side 4

Egenerklærings skjema

Name	Date	Name	Date
Andersen, Ann-Britt S	2025-04-02	Andersen, Freddy Veflen	2025-04-02
Identification		Identification	
 Andersen, Ann-Britt S		 Andersen, Freddy Veflen	

Egenerklærings skjema

Signed by:		
Andersen, Ann-Britt S	02/04-2025	BANKID
Andersen, Freddy Veflen	15:59:29	BANKID
	02/04-2025	
	16:44:29	



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

Meglerhuset Borg AS
Proaktiv - Meglerhuset Borg
v/Nina Aamodt

Ordre 8401489 1967/3006 08.04.25

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 25.03.2025.

Boligselskap: 1967 Granitten Borettslag
Organisasjonsnr: 927.752.778
Andelseier: Freddy Veflen Andersen Ann-britt Styrvoid Anders
Leieobjektnr: 3006
Adresse: Kompaniveien 8, 1639 GML FREDRIKSTAD
Andelsnummer: 32
Borettsinnskudd: kr 3.025.000,-
Hjemmeside: vibbo.no/granitten

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

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

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Eventuelle andre forkjøpsrettsklausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 7984719.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
Dersom kjøper ønsker å nedbetale sin andel fellesgjeld (eventuelt deler av gjelden), bes selskapets rådgiver kontaktes for nærmere opplysninger.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv – måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Energiavregning: Borettslaget har avtale med Ista om avregning av forbruk til oppvarming av varmtvann og gulvvarme. Ved eierskifte må måler avleses og eierskifteskjema fylles ut. Eierskifteskjema finnes på Ista sine nettsider, <https://www.ista.com/no/nettbaserte-tjenester/bestill-flytteavlesning/v/ista>. Avregning foretas årlig på høsten. Avregningsperiode 1.7.- 30.6. Ved sp.m. om avregning kontakt Ista på support@ista.no. Tel. 22 88 59 00.
- Garasje følger leiligheten: Ja/delvis. Se vedtektene hvilke andeler som er tilknyttet plassene. Garasjeleie/administrasjonskostnader belastes etter gjeldende satser.
- Bod følger leiligheten: Ja
- For leiligheter hvor det ikke er stikkontakt i bodene, må andelseier selv kontakte elektriker om dette ønskes satt inn (denne må tilknyttes andelseiers strømabonnement).
- Installering av varmepumpe er ikke tillatt.
- Nøkkelbestilling: Send epost til ostfold@obos.no Vedlegg kopi av gyldig legitimasjon og kopi av nøkkel (med numre) som ønskes bestilt.

- Det vil bli anlagt rundkjøring fra riksveien når antall boenheter i Begbyåsen har nådd 290 boenheter.
- Forsikringsavtale: Tryg nr. 7984719.
- Mulighet for individuell nedbetaling av fellesgjeld: send epost til oef@obos.no Oppgi leil.nr. navn, borettslag og beløp du vil nedbetale.
- Andre bemerkninger:
- Brikke til el-billadere ute: Alle som har fått utdelt brikker i forbindelse med ladere i kjellerområdet. Styret har inngått avtale med PlugPay for avregning og belastning av strøm. for elbil ladere. Se invitasjon fra Zaptec sin skyløsning Zapcloud for tilgang til felles ladere utendørs. De som ikke har bestilt ladere må legges inn/inviteres inn
- Gneisen Utomhussameie - sameiepart i felles Utomhussameie sammen med Lyngen borettslag. Gneisen Utomhussameie har ansvar for alt utomhus. Tilleggende borettslag Granitten har to styremedlemmer hver fra Lyngen Borettslag og Granitten Borettslag. En velforening for alle boligselskapene i Begbyåsen vil ivareta lekeplasser og alt annet utomhus.
- Bredbånd/TV: Borettslaget har avtale med OBOS Open Net, som innebærer at andelseier kan velge å inngå avtale om innholdstjenester med en leverandør man selv velger.
- Ved solskjerming skal det være sorte Zipscreens inntil vinduene med lik profil. Eventuell vindskjerming skal det også være sorte screens av samme profil (uttrekkbar vindskjerm ikke tøyduk ikke tillatt)
- Det kan ikke være glass på verandaene tilhørende endeleilighetene. Grunnen er at fasaden må fremstå enhetlig, og alle kan ikke pålegges å ha dette montert.
- Andelseiere i første boligetasje som disponerer et begrenset utomhusareal utenfor boligen har en eksklusiv bruksrett til dette arealet, og derved vedlikeholdsplikt (herunder gressklipping) Vedt.4-1(4)
- Det tillates plantet like hekker for uteplassene i for dem med leilighet i 1. etg. Nevnte uteplasser skjøttes av andelseier.
- Reklamasjonshåndtering og endring av bruker ved eierskifter: Viscenario. Boligselger må selv registrere eierskifte på nettsiden for at kjøper skal få tilgang til FDV- og reklamasjonsportalen for boligen. Har du kjøpt leilighet og ikke fått tilgang kontkat selger eller styret.
- Ingen planer for endring av felleskostnader.
- Borettslaget har elsykler til utlån.
- Ordinært årsmøte avholdes 21.5.2025 kl. 18.00 på Begby IL klubbhus

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type rente	Rente
* OBOS02-98207988731 A	92.602.500,-	37 år 1 md.	12	01.06.2027	Flyt	5,45%	

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 19.383,- pr. md.	
Herav:	
Garasje	150,-
Felleskostnader	4.606,-
Akonto oppvarming	888,-
Kapitalkostnader OBOS02	13.739,-

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. Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN-ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader. Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrukk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagesmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret	Innberetningspliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
930,-	163.660,-	47.198,-	3.025.000,-	

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Lånenummer	Restsaldo	Kapital- kostnader	Avdragsfrihet til og med	Estimert endring etter avdragsfrihet
* OBOS02-98207988731	3.025.000,-	13.310,-	01.06.2027	2.515,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 3.026.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.04.2025

Kapitalkostnader

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

Avdragsfrihet

Datoen i denne kolonnen viser til datoen for når avdrag på boligselskapets lån forfaller. Vær oppmerksom på at selskapet normalt vil starte innkreving av et høyere beløp 1 til 6 måneder før denne datoen, slik at man har penger til å betale avdraget ved forfall.

Estimert endring i felleskostnader

Det gjøres oppmerksom på at estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se for øvrig egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:

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

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som framgår 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 styregodkjenning av ny andelseier sendes til styret v/Per-olav Grefland Kompaniveien 4, 1639 GML FREDRIKSTAD, e-post: pegretla@online.no.

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

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen

OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

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

Noen viktige punkter:

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

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

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 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 ansvarsfraskrivelse 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 borettslaget til nevnte bolig. Vi har sendt separat melding til OBOS avdeling Forkjøp som håndterer forkjøpsretten for andelseierne i borettslaget og forkjøpsberettigede OBOS-medlemmer.

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

Kjøpers nåværende adresse: _____

Kjøpers e-postadresse: _____

Husstanden består av ant. personer: _____

Husdyr: _____ Kjøretøy: _____

Avtalt overtakelsesdato: _____

Telefonnummer kjøper: _____

Svar på søknaden returneres til oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den ____ / ____ 20 ____

Borettslagets stempel og underskrift

HUSORDENSREGLER FOR**GRANITTEN BORETTSLAG**

Vedtatt i styremøte 11.10.2021, sist endret 30.4.2024

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

§ 1 Hensikt

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

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

§ 2 Ro

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

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

Skal det arrangeres selskapelige sammenkomster i boligen bør naboene varsles på forhånd.

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

Det er ikke tillatt med røyking innendørs i fellesarealene.

§ 3 Bruk av balkongene

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

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

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

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

Det er ikke lov å ha jacuzzi på verandaen.

§ 4 Parkering

Parkering skal skje på anviste plasser i borettslagets garasjekjeller. De som disponerer garasjeplass, må følge de bestemmelser som blir vedtatt. Parkeringsplasser på felles uteareal med Lyngen borettslag er i hovedsak beregnet til beboernes gjester.

Det er ikke lov å oppbevare dekk, felger eller liknende på parkeringsplassene.

I felles garasjeanlegg er det kun bil og evt sykkel som skal stå på oppmerket parkering. Med tilbehør til bil, for eksempel takstativ/skistativ/skiboks, ikke-brannfarlige rekvisita og verktøy og dekk/hjul lagres i bod.

Det skal ikke oppbevares brannfarlige væsker i garasjeanlegget.

Det skal ikke utføres bilreparasjoner eller brannfarlige arbeider av noe slag i garasjeanlegget.

Biloppstillingsplassen skal holdes ryddig slik at brannmannskaper er sikret god fremkommelighet ved eventuell slokkeinnsats.

Lading av el-biler skal kun gjøre på ladepunkter som er spesielt tilrettelagt for dette.

§ 5. Rensing av sluk på terrasse/balkong

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

§ 6. Avfallshåndtering

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

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

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

§ 7. Arbeider som krever autorisert personell

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

§ 8. Fasadeendringer

Arbeider som kan medføre endring av fasade eller flate mot fellesareal, som utskifting av vinduer og dører (på eller ut til fellesareal), utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, parabol, endring av utvendige farger etc, kan bare gjennomføres etter godkjenning fra styret.

§ 9. Endringer av fellestekniske installasjoner

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

§ 10. Brannforebyggende sikkerhet

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

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

§ 11. Orden i fellesområdene

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

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

§ 12 Dyrehold

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

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

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

§13. Brudd på husordensreglene

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

§ 14 Endring av husordensreglene

Husordensreglene kan endres av borettslagets generalforsamling. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Forslag av endring av reglene må sendes styret innen den frist som fremgår av borettslagets vedtekter. Generalforsamlingen kan ikke behandle endringsforslag som ikke er nevnt i innkallingen.

Søknad om dyrehold

Undertegnede adresse søker herved om rett til å holde

.....

Erklæring

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

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

....., den/..... Medeiers underskrift:

Styrets tillatelse/avslag

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

Vedtekter

for Granitten borettslag org. nr. 927 752 778

vedtatt i stiftelsesmøte 05.07.2021, sist endret på generalforsamling 22.05.2023

1. Innledende bestemmelser**1-1 Formål**

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget har forretningskontor i Fredrikstad kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

(3) Borettslaget er sameier i realsameie på gnr. 603 bnr. 313 sammen med Lyngen borettslag på gnr. 603 bnr. 319. Sameiet har egne vedtekter som regulerer bruken av felles utomhusarealer, gjesteplasser, trafo og forholdet mellom sameierne.

(4) Borettslaget er sameier i realsameie på gnr. 603 bnr. 309

sammen med boligselskapene på felt B1-B5. Sameiet har egne vedtekter som regulerer bruken av felles utomhusarealer, og forholdet mellom sameierne.

2. Andeler og andelseiere**2-1 Andeler og andelseiere**

(1) Andelene skal være på kroner 5 000,-.

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

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

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

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

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

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

(6) For enkelte andeler gjelder særlige OBOS Bostart-vilkår om forkjøpsrett og prisregulering. **Vedlegg 1** angir hvilke andeler som til enhver tid omfattes av OBOS Bostart-vilkårene. For andeler med OBOS Bostart-vilkår, gjelder følgende særlige regler for overføring og prisregulering:

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

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

- Den prisregulerte kjøpesummen fastsettes slik:

Indeksregulert Opprinnelig kjøpesum
- Andel fellesgjeld på det tidspunkt OBOS BBL skal overta andelen
= Prisregulert kjøpesum

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

- Månedsindeks (Jan.2003=100).
- Område Fredrikstad/Sarpsborg, og hvis Fredrikstad/Sarpsborg ikke lenger utgjør et eget område, gjelder det mest avgrensede statistiske området eller region som prosjektet er en del av.
- Boliger i alt.

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

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

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

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

Prisreguleringen gjelder kun når OBOS BBL overtar en andel som omfattes av OBOS Bostart-vilkårene, jf. Vedlegg 1.

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett. OBOS BBL har forkjøpsrett på beste prioritet for andeler som omfattes av OBOS Bostart-vilkårene, jf. Vedlegg 1 samt vedtektene punkt 3-3.

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

3-2 Interne forkjøpsberettigede

(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.

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

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

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

3-3 Forkjøpsrett til andeler med OBOS Bostart-vilkår

- Ved ethvert eierskifte av en andel med OBOS Bostart-vilkår, har OBOS BBL, eller den som OBOS BBL utpeker, forkjøpsrett på beste prioritet og til Prisregulert kjøpesum, jf. punkt 2-2 nr. 6.

- Forkjøpsrett kan ikke gjøres gjeldende når en andel med OBOS Bostart-vilkår overdras til OBOS BBL, jf. punkt 3-5.

Når en andel med OBOS Bostart-vilkår, etter samtykke fra OBOS BBL, er tatt ut av ordningen, opphører OBOS BBL's forkjøpsrett til andelen.

3-4 Behandlingsregler og frister

(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i pkt 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt. 3-3(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 opptil 5 x Rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.

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

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

3-5 Rettsovergang til nærstående

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 husstandsfelleskapslovens § 3.

4. Boret og overlating av bruk**4-1 Boretten**

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

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

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

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

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

(6) Borettslagets parkeringsbehov ivaretas gjennom at det gis bruksrett til garasjeplass i borettslagets garasjekjeller. Det fremgår av egen liste hvilke andeler som er tilknyttet de ulike plassene. Listen følger som vedlegg til vedtektene (Vedlegg 1). Ajourhold av listen er ikke å anse som vedtektsendringer i punkt 11-1(1) s forstand, og kan gjøres av styret/forretningsfører.

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

Følgende tre garasjeplasser inngår ikke i borettslagets opprinnelige finansieringsplan: 45, 53 og 65. Disse er fullt ut finansiert av opprinnelig kjøper av plassen. Bruksretten til disse plassene kan omsettes til andelseiere i Granitten borettslag.

Samtlige parkeringsplasser i garasjekjelleren kan leies ut internt i borettslaget.

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

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

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

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

(9) Samtlige andeler i borettslaget disponerer en bod hver i fellesanlegg utenfor leiligheten. Disse bodene kan kun omsettes/selges sammen med borettslagsandelen de er knyttet til, da boden ivaretar det offentlige krav til bodplass for andelene. Fordelingen av boder fremgår av vedlagt liste (Vedlegg 1). Ajourhold av listen er ikke å anse som vedtektsendringer i punkt 11-1 (1) s forstand, og kan gjøres av styret/forretningssfører.

Noen andelseiere har kjøpt ekstra bod. Bruksretten til de ekstra bodene kan omsettes til andelseiere i Granitten borettslag.

(10) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

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

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

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

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

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskifting 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 trygghende 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 vedlikeholdspunkt

(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 vedlikeholdspunkt 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 vedlikeholdspunkt, 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 følger av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens § 5-18.

6. Felleskostnader og pantessikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

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

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

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

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

(6) Kostnader knyttet til drift og vedlikehold av ladepunkt for el-bil/ladbar hybridbil belastes i henhold til forbruk.

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

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 15. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med én måneds skriftlig varsel.

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

6-3 Borettslagets pantessikkerhet

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 besluttes 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 vedlikeholdspunkt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg

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

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

7-3 Fravikelse

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

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller 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
- Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

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

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes 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.

VEDLEGG 1 GRANITTEN BORETTSLAG OVERSIKT OVER TILKNYTTETE GARASJEPLASSER OG SPORTSBODER åjour pr: 1.5.2022

Leil.nr	Andel	Bruksrett til plass nr.	Merknad	Bruksrett til bod nr.	Merknad bod plassering
1001	1	1	El-bil lader	1	Foran p-plass
1002	2	2		2	Foran p-plass
1003	3	3		3	Foran p-plass
1004	4	4	El-bil lader	4	Foran p-plass
1005	5	5		5	Foran p-plass
2001	14	6	HC-plass	6	Foran p-plass
2002	15	7		7	Foran p-plass
2003	16	8		8	Foran p-plass
2004	17	11		11	Foran p-plass
2005	18	21		21	Foran p-plass
3001	27	9	El-bil lader	9	Foran p-plass
3002	28	12		12	Foran p-plass
3003	29	13	El-bil lader	13	Foran p-plass
3004	30	14		14	Foran p-plass
3005	31	15		15	Foran p-plass
4001	40	16	El-bil lader	16	Foran p-plass
4002	41	17	El-bil lader	17	Foran p-plass
4003	42	18		18	Foran p-plass
4004	43	19		19	Foran p-plass
4005	44	25		25	Foran p-plass
5001	52	10	El-bil lader/HC-plass	10	Foran p-plass
5002	53	20	El-bil lader	20	Foran p-plass
5003	54	23 og 53	Plass 23 el-bil lader Plass 53 omsettelig	23	Foran p-plass
5004	55	24 og 65	Plass 65 omsettelig/ el-bil lader	24	Foran p-plass
1006	6	68		41	I eget rom
1007	7	50		62	I eget rom
1008	8	66		63	Egen plass i garasje
1009	9	67		65	Egen plass i garasje
1010	10	61		58	I eget rom
2006	19	35		35	I eget rom
2007	20	63		60	I eget rom
2008	21	64		61	I eget rom
2009	22	34		34	I eget rom
2010	23	62		59	I eget rom
3006	32	58		55	I eget rom
3007	33	37	El-bil lader	37	I eget rom
3008	34	54	El-bil lader	51	I eget rom
3009	35	55		52	I eget rom
3010	36	56		53	I eget rom
4006	45	45 og 57	El-bil lader Plass 45 omsettelig	54	I eget rom
4007	46	36		36	I eget rom
4008	47	59		56	I eget rom
4010	48	26	HC plass	26	Foran p-plass
4009	49	60		57	I eget rom

5005	56	61		58	Foran p-plass
5006	57	62		59	Foran p-plass
5007	58	63		60	Foran p-plass
5008	59	64		61	Foran p-plass
6001	62	65		62	Foran p-plass
6002	63	66		63	Foran p-plass
6003	64	67	El-bil lader	64	Egen plass i garasje
6004	65	22	HC plass	22	Egen plass i garasje
1011	11	38	El-bil lader	38	Ved siden av p-plass
1012	12	39		39	Ved inngang til bodrom
1013	13	40		40	Eget rom
2011	24	41		41	Foran p-plass
2012	25	42	El-bil lader	42	Eget rom
2013	26	43	El-bil lader	43	Eget rom
3011	37	44 og 45	Plass 44 el-bil lader	44	Eget rom
3012	38	46		45	Eget rom
3013	39	47		46	Eget rom
4011	50	48		47	Eget rom
4012	51	49		48	Eget rom
5009	60	51		49	Eget rom
5010	61	52		50	Eget rom



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 1967
Granitten Borettslag

Velkommen til årsmøte i Granitten Borettslag

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

Dato for årsmøtet:

22. mai 2024 kl. 18:00, Begby Idrettslags klubbhus, Smaragdveien 7, 1639 Gamle Fredrikstad.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallelsen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Vedtektsendring i punkt 8-1 (3) – styrets medlemmer og roller
8. Utbedringer Granitten
9. Valg av tillitsvalgte
10. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
11. Valg av valgkomité

Med vennlig hilsen,
Styret i Granitten 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 foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Jan Edvin Blomkvist er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Jan Edvin Blomkvist foreslått. Protokollvitne velge blant fremmøte andelseiere.

Sak 4

Godkjennelse av møteinnkallelsen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallelsen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjennelse av årsrapport og årsregnskap for 2023.
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

Vedlegg
1. Granitten årsrapport 2023.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 120.000 for perioden 2023/ 2024.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr. 120.000

Sak 7

Vedtektssendring i punkt 8-1 (3) – styrets medlemmer og roller

Forslag fremmet av:
Iren Rummelhoff Sandberg

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Vedtektssendringen foreslås for å tydeliggjøre rollene i styret, herunder sekretær og kasserer.

Jeg mener bla. at rollen som sekretær er viktig.

Sammen med leder kan sekretær ivareta informasjonsbiten ut mot

boretslagets medlemmer.

(I vårt sittende styre er i dag kasserer ivaretatt under betegnelsen "Økonomiansvarlig", slik jeg har forstått det.

Med vedtektssendringen får vi på plass en klar rollefordeling i styret.

Mener også at vedtektssendringen er viktig i forbindelse med fremtidige valg- og rekrutteringsprosess til styret.

Jeg har fremmet forslag på to alternativer. Det er da opptil generalforsamlingen å velge.

Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget. Vedtektene idag anses ansees tilfredsstillende og i h.t. boretslagsloven.

Forslag til vedtak

Forslag nr. 1 eller nr. 2 med følgende takstendring:

Forslag nr. 1)

Styret velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger

styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder, sekretær og

kasserer blant sine styremedlemmer.

Eller forslag nr. 2 med direktevalg på rollene.

Generalforsamlingen velger styreleder og inntil 4 styremedlemmer

i følgende roller: nestleder, sekretær, kasserer og styremedlem og inntil

to varamedlemmer.

Sak 8

Utbedringer Granitten

Forslag fremmet av:

Tor Kristian Andersen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Se vedlegg

Styrets innstilling

Styret innstilling / svar fremkommer i vedlegg "Styrets svar til Tor Kristian Andersen"

Forslag til vedtak

Se vedlegg

Vedlegg

2. Styrets svar til Tor Kristian Andersen.pdf

3. Forslag fra Tor Kristian Andersen til generalforsamling 2024.pdf

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Styret skal i h.t vedtektene bestå av leder, 2 - 4 styremedlemmer samt inntil 2 varamedlemmer. 1 år er hele styret på valg

Innstilling

Valgkomiteen i 2023/2024 består av:

- Valdemar Johansen- komiteens leder.
- Iren H. Sandberg- Komiteens sekretær.
- Tore Hollung- Komitemedlem

Under komiteens innstillingsprosess har Iren Sandberg trådt til side grunnet inhabilitet.

Valgkomiteens innstilling til styret i Granitten Borettslag følger under.

*** varamedlemmer forutsettes å gis fullstendig møterett og tilgang til styrets saksdokumenter og protokoller/referater. Vara skal ikke ha møteplikt.*

Roller og kandidater**Valg av 1 styreleder** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

6 av 29

- Per-Olav Gretland

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Gunn Heidi Stenli
- Hans Kristian Sandberg

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Anette Führ Johansen
- Geir Helge Tangberg Johansen

Valg av 2 styremedlem for 1 år Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem for 1 år:

- Geir Erik Nordhaug
- John Nilsen

Sak 10

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS' 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:

- Per-Olav Gretland

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Geir Erik Nordhaug

Sak 11

Valg av valgkomité

Det skal velges valgkomité bestående av leder og to medlemmer

Roller og kandidater

7 av 29

Valg av 1 leder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som leder:

- ingen kandidat

Valg av 2 medlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem:

- ingen kandidater
- ingen kandidater.

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

På ordinær generalforsamling 22.5.2023 ble følgende styre valgt:

Styret

Leder	Per-Olav Gretland	Kompaniveien 4
Nestleder	Geir Erik Nordhaug	Kompaniveien 8
Styremedlem	Geir Helge Tangberg Johansen	Thorbjørnrødveien 7
Styremedlem	Daniel Alexander N. Guillermo	Kompaniveien 8
Styremedlem	Gunn Heidi Stenli	Kompaniveien 8
Varamedlem	John Nilsen	Kompaniveien 8

Styremedlem Daniel Guillermo trakk seg fra sitt verv en uke etter generalforsamlingen og varamedlem John Nilsen har trådt inn og fungert som styremedlem ut perioden.

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert		
Per-Olav Gretland		Kompaniveien 4
Varadelegert		
Geir Erik Nordhaug		Kompaniveien 8

Valgkomiteen

Tore Hollung	Kompaniveien 4
Valdemar Asle Johansen	Kompaniveien 10
Iren Rummelhoff Sandberg	Kompaniveien 10

Styret

Styret nås via Vibbo.no eller epost: granitten@styrommet.no

Vibbo

På Vibbo.no 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 Granitten Borettslag

Borettslaget består av 65 andelsleiligheter.

Granitten Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 927752778, og ligger i Fredrikstad kommune. Gnr. 603 bnr. 320.

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.

Granitten 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

Det har i året vært avholdt 10 styremøter f.o.m. 22.5.2023 til 6.5.2024. I tillegg har vi hatt uformelle møter i forbindelse med saker vi har jobbet med.

- Jobbet med reklamasjon av manglende isolasjon i yttervegger i 1.etasje på hus 4 og 5.
- Reklamasjon i forbindelse med vannlekkasje i garasjeanlegg.
- Måling av fuktighet i garasjeanlegg.
- Arrangert sosialt treff med pizza for beboerne i august/september
- Luciakonsert i samarbeid med Obos
- 12 ettersyn av røykluker i alle oppganger
- Ukentlige sjekk av trykk og alarmfunksjon i sprinkleranlegg
- Montering av brannavstillere i alle etasjer i alle tre hus.
- Jobbet for å få plen rundt hus 6.
- Fakturakontroll.
- Budsjettering
- Regnskapskontroll ift budsjett.
- 2 filterbytter – Geir Helge har kjøpt inn filter og bistått de fleste beboere.
- Geir Helge har laget to parkbord. Det kommer ytterligere fire.
- Innhentet tilbud og inngått avtale for service/oppfølging av ventilasjon/sprinkleranlegg.
- Påbegynt fjerning av blomsterbed i garasjenedkjørsel.
- Støymåling på hus 6 er vedtatt dekket av borettslaget.
- Vedtatt at matteservice skal skje hver 14.dag i stedet for månedlig.
- Alle i styret stiller opp dersom noen av beboerne trenger hjelp/assistanse.

Styret planlegger husvask vår 2025.

Vi er i ferd med å innhente tilbud på vindusvask i alle fem oppganger.

Vi har innhentet tilbud på å legge epoxybelegg i innganger fra garasjen til heisen. Vi har fått et minste tilbud på kr 250.000. Dette er så kostbart at vi synes det er for tidlig å gå videre med det på nåværende tidspunkt.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er kr. 502.000 mer enn budsjettert som skyldes økt innkreving av kapitalkostnader.grunnet renteoppgangen gjennom hele 2023.

Driftskostnadene er kr. 386.000 lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at strømkostnader ikke blitt belastet borettslaget, men er betalt av den av andelseierne..

Finanskostnader er kr. 963.000 enn budsjettert og skyldes i hovedsak rentøkningen som fant sted gjennom hele 2023.

Resultat

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2023 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

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 frem budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 442.000 til vedlikehold som omfatter fellesområder og felles installasjoner.

Kommunale avgifter i Fredrikstad kommune

Disse er økt slik fra 1.1.2024: Vannavgift 30,5 %, avløp 24,1 %, renovasjon 14,4% og feieavgift 32,3%. Eiendomsskatt er uforandret.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

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

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Granitten Borettslag.

Lån

Granitten Borettslag har lån i OBOS Banken. Det er forutsatt uforandret rente på 5,45 % p.a. (nom.) i 2024. Avdragsfrihet for lånet løper frem til 30.6.2027.

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

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret er økt med 5,3 % fra 1.1.2024.

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 uforandrede felleskostnader for året 2024.

Forøvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Granitten Borettslag

Uavhengig revisors beretning**Konklusjon**

Vi har revidert årsregnskapet for Granitten 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 avvirket.

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

Statss autoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Granitten Borettslag

GRANITTEN BORETTSLAG
ORG.NR. 927 752 778, KUNDENR. 1967

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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, 10. mai 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Linda K. Arvesen
 Statsautorisert revisor

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

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

	DISPONIBLE MIDLER				
	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		1 258 520	307 105	1 258 520	1 982 651
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		12 773 523	26 141 763	647 000	451 500
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	15	-12 015 000	-25 190 000	0	0
Innskudd øremerket. bankkonto		-2 119	-348	0	0
Økning egenkapital i fellesanlegg		-32 274	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		724 130	951 415	647 000	451 500
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 982 650	1 258 520	1 905 520	2 434 151
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		2 656 348	1 531 450		
Kortsiktig gjeld		-673 698	-272 930		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 982 650	1 258 520		

GRANITTEN BORETTSLAG
ORG.NR. 927 752 778, KUNDENR. 1967

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		4 746 870	2 697 842	3 784 000	4 926 120
Innkrevde felleskostnader	2	2 983 704	2 814 041	3 445 000	2 983 880
Ladeinntekter EL-bil		0	74 840	0	0
Andre inntekter	3	17 420	0	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		7 747 994	5 586 723	7 229 000	7 910 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-16 920	0	-17 000	-17 000
Styrehonorar	5	-120 000	0	-120 000	-120 000
Revisjonshonorar	6	-7 500	-5 750	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-119 375	-111 186	-117 000	-127 000
Konsulenthonorar	7	20 633	-26 094	-5 000	-5 000
Kontingenter		-13 000	-13 000	-13 000	-14 000
Drift og vedlikehold	8	-469 516	-211 531	-416 000	-442 000
Forsikringer		-177 390	-155 186	-175 200	-185 000
Kommunale avgifter	9	-1 053 737	-879 125	-990 800	-1 133 000
Ladekostnader elbil		0	-72 160	0	0
Kostnader sameie	21	-124 172	-42 970	-108 000	-125 000
Energi/fyring		0	-70 657	-533 000	0
TV-anlegg/bredbånd		-14 625	-13 613	-15 000	-15 000
Andre driftskostnader	10	-316 092	-330 015	-280 000	-341 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 411 695	-1 931 287	-2 798 000	-2 532 500
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		5 336 299	3 655 435	4 431 000	5 377 500
Innbetalt andel fellesgjeld	15	12 015 000	25 190 000	0	0
DRIFTSRESULTAT		17 351 299	28 845 435	4 431 000	5 377 500
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	169 095	4 170	0	0
Finanskostnader	12	-4 746 870	-2 707 842	-3 784 000	-4 926 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-4 577 775	-2 703 672	-3 784 000	-4 926 000
ÅRSRESULTAT		12 773 523	26 141 763	647 000	451 500
Overføringer:					
Til annen egenkapital		12 773 523	26 141 763		

GRANITTEN BORETTSLAG
ORG.NR. 927 752 778, KUNDENR. 1967

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger		268 965 000	268 965 000
Tomt		19 400 000	19 400 000
Andel egenkapital i fellesanlegg	21	32 274	0
Miljøbankkonto, øremerket		100 028	70 033
SUM ANLEGGSMIDLER		288 497 302	288 435 033
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		0	24 048
Forskuddsbetalte kostnader		187 647	169 566
Andre kortsiktige fordringer	14	172 005	17 755
Energiavregning	19	30 866	16 785
Driftskonto OBOS-banken		1 445 524	900 986
Sparekonto OBOS-banken		820 306	402 311
SUM OMLØPSMIDLER		2 656 348	1 531 450
SUM EIENDELER		291 153 650	289 966 483
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 65 * 5 000		325 000	325 000
Annen egenkapital	15	43 247 392	30 473 868
SUM EGENKAPITAL		43 572 392	30 798 868
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	102 627 500	114 642 500
Borettsinnskudd	17	144 182 500	144 182 500
Avsetning bomiljøtiltak	18	97 561	69 685
SUM LANGSIKTIG GJELD		246 907 561	258 894 685
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		196 831	71 528
Påløpte renter		476 867	22 300
Påløpte kostnader		0	179 102
SUM KORTSIKTIG GJELD		673 698	272 930
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		291 153 650	289 966 483

Granitten Borettslag			
Pantstillelse	20	288 365 000	288 365 000
Garantiansvar	21	6 875	94
Fredrikstad, 6.5.2024 Styret i Granitten Borettslag			

Per-Olav Gretland /s/	Geir Helge Tangberg Johansen /s/	Geir E. Nordhaug /s/
Gunn Heidi Stenli /s/	Daniel Alexander N. Guillermo /s/	

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektsføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet.

Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 861 304
Garasje	122 400
Kapitalkostnader på IN-lån	4 456 145
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	290 725
Overført til kapitalkostnader	-4 746 870
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 983 704

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Viderefakturering boligselskap	8 780
Nettinnbetalinger	8 640
SUM ANDRE INNETEKTER	17 420

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-16 920
SUM PERSONALKOSTNADER	-16 920

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 120 000.

I tillegg har styret fått dekket blomster for kr 540 og bevertning for kr 8180, 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**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	20 633
SUM KONSULENTHONORAR	20 633

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-41 711
Drift/vedlikehold VVS	-81 853
Drift/vedlikehold elektro	-4 525
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-7 613
Drift/vedlikehold heisanlegg	-116 655
Drift/vedlikehold brannsikring	-184 981
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-28 679
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-3 500
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-469 516

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-546 208
Vann- og avløpsavgift	-507 529
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 053 737

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-700
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-15 218
Renhold ved firmaer	-267 954
Andre fremmede tjenester	-13 076
Andre kostnader tillitsvalgte	-8 720
Andre kontorkostnader	-1 709
Bankgebyr	-2 459
Velferdskostnader	-6 255
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-316 092

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	5 148
Renter av sparekonto i OBOS-banken	15 511
Andre renteinntekter	148 436
SUM FINANSINNTEKTER	169 095

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-4 746 870
SUM FINANSKOSTNADER	-4 746 870

NOTE: 13**AKSJER OG ANDELER****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2021	268 965 000
SUM BYGNINGER	268 965 000

Tomten ble kjøpt i 2022.

Gnr.603/bnr.320

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

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto	23 601
Opparbeidet renter fra OBOS Eiendom	148 404
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	172 005

NOTE: 15**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	1 692 392
Egenkapital fra IN tidligere	29 540 000
Egenkapital fra IN 2023	12 015 000
Reduksjon EK fra IN	0
SUM ANNEN EGENKAPITAL	43 247 392

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREV LÅN**

OBOS-banken AS

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,30 %. Løpetiden er 40 år.

	-144 182
Opprinnelig, 2021	500
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	0
Nedbetalt tidligere, IN	29 540 000
Nedbetalt i år, IN	12 015 000
	-102 627 500
SUM PANT- OG GJELDSBREV LÅN	-102 627 500

Lånet er et annuitetslån. Lånet er avdragsfritt fram til 2027.

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret.

Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Hvis avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Leilighetsnr	OBOS-banken AS Potensiell endring i felleskostnader fra 01/06-2027	Første avdrag er 30/06-2027
1010		250
5001		450
2004		650
1009		850
2007		950
2009		1 000
1012, 4003		1 050
1004, 3009		1 100
2012, 3004		1 150
2003, 3012, 4004, 4009		1 200
4011, 4012		1 250
1008		1 300
1011, 1013, 2008, 3011		1 400
3008		1 450
1003, 1005, 4008, 5010		1 500
3003		1 600
2002, 2005, 2010, 3010, 5006		1 650
1007, 2011, 3005, 4005		1 700
3007		1 850
1002		1 900
4007		2 000
4002		2 050
6002, 6003		2 200
1001		2 250
5003, 5007		2 300
2006		2 450
3006, 5004, 5008		2 550
4001, 4006		2 650
6001		2 850
NOTE: 17		
BORETTSINNSKUDD		
Opprinnelig 2021		-144 182 500
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD		-144 182 500

NOTE: 18**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-97 561
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-97 561

NOTE: 19**ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-248 832
SUM INNETEKTER	-248 832

KOSTNADER

Administrasjon	23 603
Strøm	256 095
SUM KOSTNADER	279 698

Uoppgjorte avregninger

0

SUM ENERGIAVREGNING

30 866

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

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

NOTE: 20**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	144 182 500
Pantelån	102 627 500
Beregnete IN-forpliktelser	41 555 000
TOTALT	288 365 000

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

Bygninger	268 965 000
Tomt	19 400 000
TOTALT	288 365 000

NOTE: 21**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/ LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 5234/10150 deler av Gneisen Utomhussameie.

Granitten Borettslag

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i sameiet. Garantiansvaret refererer seg til til den samlede gjelden i sameiet.

Selskapets andel av driftskostnadene og i sameiet er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie". Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.

Annen informasjon om borettslaget**Forsikring**

Borettslagets eiendommer er forsikret i Tryg Forsikring med avtale nr.7984719. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no) vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **01.03 og 01.09** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. (via epost: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)) Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Hvis fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier.

Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

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.

Svar til Tor Kristian Andersen

Punkt 1. Mener du alle vannbrett?

Punkt 2. Mener du alle kledningsbord?

Punkt 3. Luftavsug i garasjen fungerer som det skal, dersom eksosmengden er stor nok starter viftene.

Punkt 4. Vask av vinduer i trappeoppganger, der blir det i disse dager hentet inn tilbud og det vil skje i løpet kort tid.

Punkt 5. Mattebytte er bestilt hver 14. dag i stedet for månedlig, ordningen vil komme i gang i løpet av kort tid.

Punkt 6. Varmekabler i garasjen fungerer slik de er ment. Vi har nå fjernet jorden i blomsterbedet, og vil i løpet av kort tid støpe igjen dette, slik at ferdselen blir fri.

Punkt 7. Strøing av uteområder vinterstid; vi ordnet med strøkasser både i garasjenedgang og ved søppelbod.

Punkt 8. Forsikringene våre er i orden så vidt vi vet, forsikring på leilighetene hviler på hver enkelt eier.

Punkt 9. Vår «formue» bygges opp fordi vi vil få større kostnader med vedlikehold, renhold og diverse frem i tid.

Punkt 10. Vann i garasje; vi kan ikke lage hull i garasjegulvet da vi vil måtte sette inn oljeutskiller. Vi kan heller ikke gjøre det da vi vil ødelegge radonsperren vår. Vi har undersøkt med tilsvarende borettslag og garasjene er bygget på samme måte.

Punkt 11. Kullfilter kan ikke brukes i våre vifter. Da vil vi måtte bytte ut alle viftene i borettslaget.

Punkt 12. Tilbakemeldinger fra styremøtene har vi lagt ut fortløpende på Vibbo, samtidig vil alle få mere informasjon i årsrapporten.

Forslag

- pkt.1 Vannbrett – Venter på svar
- pkt. 2 Kapping av kledningsbord på blokkene.
- Pkt. 3 Luft-avsug i garasjen.
- Pkt. 4 Vask av vinduer i trappoppgangene.
- Pkt. 5 Matter innganger og kjellere.
- Pkt. 6 Nedkjøring til garasjen.
- Pkt. 7 Strøing av uteområdene.
- Pkt. 8 Forsikringer? Underskrifter/protokoller?
- Pkt. 9 Andel av formue i boligselskap/sameie.
- Pkt. 10 Vann i garasje.
- Pkt. 11 Flexit
- Pkt. 12 Referater etter styremøter.

FORSLAG TIL VEDTAK

- Pkt. 1 Det må omgående utbedres før det blir vannskader i kledningen. Vannbrettene er ikke fagmessig riktig utført. Det er nå vi har garanti på bygningsmassen. Når den er over, må vi bekoste feil og mangler selv!
- Pkt. 2 Ref. Pkt. 1.
- Pkt. 3 Montering av filter, og sensorer slik at viftene starter ved for mye eksos.
- Pkt. 4 Ble lovet av Tommy, OBOS.
- Pkt. 5 Bør byttes oftere.
- Pkt. 6 Varmekabler fungerer ikke tilfredsstillende.
Nedgangen må utbedres, slik at ferdsele blir fri.
- Pkt. 7 Må benytte grus eventuelt is-fjerner. Henviser til vinterens resultat i garasjen og oppganger.
- Pkt. 8 Er det ordnet opp i?
- Pkt. 9 Hva er bakgrunn for så stor kapital «på bok»? Kan det ikke kjøpes inn uten kostnad for andelseierne? Terrassebeis, Sko-koster ved inngangs-parti etc.
- Pkt.10 Her må noe gjøres, så vi blir kvitt vannet som samler seg opp. Sak for Byggherren.
- Pkt. 11 Gå over til kullfilter. Lenger holdbarhet. Stopper svevestøv og gasser. Fjerner lukt.
- Pkt. 12 Referater/tilbakemeldinger fra styremøter savnes.

Kompaniveien 4, 20.04.2024
Med hilsen
Tor Kristian Andersen

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 22.05.24

Selskapsnummer: 1967 Selskapsnavn: Granitten Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

Protokoll fra ordinær generalforsamling i Granitten Borettslag

Møtedato: 22.5.2024

Møtetidspunkt: Kl. 18.00

Møtested: Begby I.L. klubbhus

Til stede: 29 andelseiere, 0 representert ved fullmakt, totalt 29 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Jan Edvin Blomkvist.

Møtet ble åpnet av Per-Olav Gretland.

1 Valg av møteleder

Som møteleder ble Jan Edvin Blomkvist foreslått.

Vedtak: Godkjent

2 Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Vedtak: Godkjent

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

Som fører av protokoll ble Jan Edvin Blomkvist foreslått. Som protokollvitne ble Anette Først Johansen foreslått.

Vedtak: Godkjent

4 Godkjenning av møteinnkallelsen.

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

Vedtak: Godkjent

5 Behandling av årsrapport og regnskap 2023

Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2022 ble gjennomgått og foreslått godkjent.

Vedtak: Godkjent

Overføring av årets resultat til balansen

Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent

6 Fastsettelse av honorarer

Styrehonorar til det sittende for perioden 2023/ 24 styret ble foreslått satt til kr 120.000.

Vedtak: Godkjent

7 Vedtektsendring punkt 8-1 (3) Styrets medlemmer og roller

Forslag fra Irene Rummelhoff Sandberg

Vedtektsendringen foreslås for å tydeliggjøre rollene i styret, herunder sekretær og kasserer.

Jeg mener bla. at rollen som sekretær er viktig.

Sammen med leder kan sekretær ivareta informasjonsbiten ut mot borettslagets medlemmer.

(I vårt sittende styre er i dag kasserer ivaretatt under betegnelsen "Økonomiansvarlig", slik jeg har forstått det.)

Med vedtektsendringen får vi på plass en klar rollefordeling i styret.

Mener også at vedtektsendringen er viktig i forbindelse med fremtidige valg- og rekrutteringsprosess til styret.

Jeg har fremmet forslag på to alternativer. Det er da opptil generalforsamlingen å velge.

Punkt 8-1 (3) lyder i dag:

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

Forslag til vedtak

Forslag nr. 1 eller nr. 2 med følgende tekstendring:

Forslag nr. 1: Punkt 8-1 (3) i vedtektene skal lyde:

Styret velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg.

Styret skal velge nestleder, sekretær og kasserer blant sine styremedlemmer.

Eller forslag nr. 2: (med direktevalg på rollene) Punkt 8-1 (3) i vedtektene skal lyde:

Generalforsamlingen velger styreleder og inntil 4 styremedlemmer i følgende roller: nestleder, sekretær, kasserer og styremedlem og inntil to varamedlemmer.

Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget. Vedtektene idag anses ansees tilfredsstillende og i h.t. borettslagsloven.

Flertallskrav: 2/3 av avgitte stemmer (blanke stemmer teller ikke med)

Vedtak: Ikke godkjent. Vedtatt i h.t. styrets innstilling

8 Diverse forslag fra Tor Kristian Andersen

Pkt.1 Vannbrett.

Det må omgående utbedres før det blir vannskader i kledningen. Vannbrettene er ikke fagmessig riktig utført. Det er nå vi har garanti på bygningsmassen. Når den er over, må vi bekoste feil og mangler selv!

Vedtak: Styret ser på saken.

Pkt. 2 Kapping av kledningsbord på blokkene.

Bygg Øst satte opp kledningsbordene for unngå sprut oppover veggene.

Vedtak: Styret ser på saken.

Pkt. 3 Luft-avsug i garasjen.

Montering av filter, og sensorer slik at viftene starter ved for mye eksos.

Styrets innstilling/svar: Luftavsug i garasjen fungerer som det skal. Hvis eksosmengden er stor nok starter viftene.

Vedtak: Styret ser på saken. Det undersøkes om de går unødig mye, og om de kan starte ved høy fuktighet i garasjen også, ikke bare ved høy co2.

Pkt. 4 Vask av vinduer i trappoppgangene. Ble lovet av Tommy, OBOS Nye Hjem, tidligere. Omfatter fjerning av sugekoppmerker.

Styrets innstilling/svar: Vask av vinduer i trappeoppganger, der blir det i disse dager hentet inn tilbud og det vil skje i løpet kort tid.

Vedtak: Styret følger opp saken med OBOS.

Pkt. 5 Matter innganger og kjellere bør byttes oftere.

Vedtak: Styret har opplyst at disse fra nå av vil bli vasket hver 14. dag.

Pkt. 6 Nedkjøring til garasjen. Varmekabler fungerer ikke tilfredsstillende. Nedgangen må utbedres, slik at ferdsele blir fri.

Styrets innstilling/svar: Varmekabler i garasjen fungerer slik de er ment. Vi har nå fjernet jorden i blomsterbedet, og vil i løpet av kort tid støpe igjen dette, slik at ferdsele blir fri.

Vedtak: Styret vil se på varmekablene.

Pkt. 7 Strøing av uteområdene, herunder hele gårdsplassen. Må benytte grus eventuelt is-fjerner. Henviser til vinterens resultat i garasjen og oppganger. Foreslår at det strøs med grus ikke sand.

Styrets innstilling/svar: Strøing av uteområder vinterstid; vi ordnet med strøkasser både i garasjenedgang og ved søppelbod.

Vedtak: Styret ser på saken

Pkt. 8 Forsikringer? Underskrifter/protokoller?

Styrets innstilling/svar: Forsikringene våre er i orden så vidt vi vet, forsikring på leilighetene hviler på hver enkelt eier.

Vedtak: OBOS bekrefter at borettslaget er tilfredsstillende forsikret. Den enkelte andelseier må i tillegg selv tegne forsikring for eget innbo og løsøre.

Pkt. 9 Andel av formue i boligselskap/sameie.

Hva er bakgrunn for så stor kapital «på bok»? Kan det ikke kjøpes inn uten kostnad for andelseierne? Terrassebeis, Sko-koster ved inngangs-parti etc.

Styrets innstilling/svar: Vår «formue» bygges opp fordi vi vil få større kostnader med vedlikehold, renhold og diverse frem i tid.

Vedtak: Borettslaget må ha tilstrekkelig midler til løpende drift og til fremtidig vedlikehold.

Pkt. 10 Vann i garasje.

Her må noe gjøres, så vi blir kvitt vannet som samler seg opp. Sak for Byggherren.

Styrets innstilling/svar: Vi kan ikke lage hull i garasjegulvet da vi vil måtte sette inn oljeutskiller. Vi kan heller ikke gjøre det da vi vil ødelegge radonsperren vår. Vi har undersøkt med tilsvarende borettslag og garasjene er bygget på samme måte.

Vedtak: Vann i garasje vil fordampe. Et visst fall i garasjegulv er «innenfor». Tatt til orientering.

Pkt. 11 Flexit. Gå over til kullfilter. Lenger holdbarhet. Stopper svevestøv og gasser. Fjerner lukt.

Styret innstilling/svar: Kullfilter kan ikke brukes i våre vifter. Da vil vi måtte bytte ut alle viftene i borettslaget.

Vedtak: Tatt til orientering

Pkt. 12 Referater etter styremøter. Referater/tilbakemeldinger fra styremøter savnes.

Styrets innstilling/svar: Tilbakemeldinger fra styremøtene har vi lagt ut fortløpende på Vibbo, samtidig vil alle få mere informasjon i årsrapporten.

Vedtak: Tatt til orientering

9 Valg av tillitsvalgte

På valg: hele styret. Valgkomitéens innstilling, samt styrets innstilling, ble presentert.

Som styreleder for 1 år, ble Per-Olav Gretland foreslått.

Vedtak: Godkjent

Som styremedlem for 2 år, ble Gunn Heidi Stenli foreslått.

Som styremedlem for 2 år, ble Hans Kristian Sandberg foreslått. Trakk seg under møtet

I tillegg ble det fremmet benkeforslag på Bjørn Aage Adamsen som styremedlem for 2 år.

Vedtak: Gunn Heidi Stenli og Bjørn Aage Adamsen ble valgt

Som styremedlem for 1 år, ble Geir Erik Nordhaug foreslått.

Som styremedlem for 1 år, ble John Nilsen foreslått.

Vedtak: Godkjent

Som varamedlem for 1 år, ble Anette Furst Johansen foreslått.

Som varamedlem for 1 år, ble Geir Helge Tangberg Johansen foreslått:

Vedtak: Godkjent

10 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Som delegert med varadelegert til generalforsamlingen i OBOS ble foreslått:

Delegert: Per-Olav Gretland

Varadelegert: Geir Erik Nordhaug

Vedtak: Godkjent

11 Valg av valgkomité for 1 år

Vedtak: Valgkomité ble ikke valgt

12 Representant i Gneisen Utomhussameie

Geir Helge Tangberg Johansen har trekker seg som borettslagets representant i sameiets styret.

Per Gunnar Karlsen ble valgt til å være borettslagets representant og innstilles som leder av sameiet 2024 /2025.

Laila Jensen fortsetter som styremedlem i Gneisen Utomhussameie.

Møtet ble hevet kl.: 20.00. Protokollen signeres av:

Jan Edvin Blomkvist /s/
møteleder/ fører av protokollen

Anette Furst Johansen /s/
protokollvitne

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling

Ekstraordinær generalforsamling i Granitten Borettslag avholdes onsdag 20. oktober 2021 kl. 13.00 digitalt.

TIL BEHANDLING FORELIGGER:**1. KONSTITUERING**

A) Valg av møteleder

B) Godkjenning av de stemmeberettigede

C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne

D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. FORSLAG

A) Redusere antall andeler

B) Bygge- og finansieringsplan – endring

Fredrikstad 20.10.2021
I styret for Granitten Borettslag

Anne Elisabeth Geitle /s/ Monica Bodin-Wilhelmsen /s/ Tommy Ragnar Larsen /s/

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

BESKYTTET

**Registreringsblankett
ved ekstraordinær generalforsamling i
Granitten Borettslag**

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

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

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

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

FULLMAKT

Eier av gir herved fullmakt til :

Fullmektigens navn :

å møte i ekstraordinær generalforsamling i Granitten Borettslag

.....
Eiers signatur

.....
(Dato)

BESKYTTET

A) Redusere antall andeler

Det ble i stiftelsesdokumentene ved en inkurie opplyst at borettslaget består av 67 andeler og det ble overført andelskapital for 67 andeler. Det korrekte antall andeler er 65. Korrekt antall andeler fremkommer også av bygge- og finansieringsplanene under sak B.

Det er innbetalt kr 10 000,- for mye i andelskapital til borettslaget. Andelskapitalen tilbakebetales OBOS Nye Hjem AS. Total andelskapital etter tilbakebetaling utgjør kr 325 000,-.

B) Bygge- og finansieringsplan – endring

Ved en gjennomgang ble det oppdaget avvik mellom opprinnelig bygge- og finansieringsplan og andel 15 i borettslaget. Under følger ny og oppdatert bygge- og finansieringsplan.

Den nye bygge- og finansieringsplanen legges frem for generalforsamlingen og foreslås godkjent.

Andel	Leil nr	BRAs	Opprinnelig salgspris	Innskudd (50 %)	Fellesgjeld (50 %)	Driftskostnader pr. mnd. (eks. p-plass)	Stipulerte kap. Kost. pr. mnd. år 1-5	Stipulerte felleskost. pr. mnd. år 1-5	Stipulerte felleskost. pr. mnd. fra år 6
1	1001	96	5 330 000	2 665 000	2 665 000	4 042	3 553	7 596	12 333
2	1002	84	4 490 000	2 245 000	2 245 000	3 766	2 993	6 760	10 751
3	1003	66	3 530 000	1 765 000	1 765 000	3 352	2 353	5 706	8 843
4	1004	47	2 585 000	1 292 500	1 292 500	2 915	1 723	4 639	6 936
5	1005	66	3 530 000	1 765 000	1 765 000	3 352	2 353	5 706	8 843
6	1006	96	5 330 000	2 665 000	2 665 000	4 042	3 553	7 596	12 333
7	1007	84	4 000 000	2 000 000	2 000 000	3 766	2 667	6 433	9 988
8	1008	66	3 100 000	1 550 000	1 550 000	3 352	2 067	5 419	8 174
9	1009	47	2 000 000	1 000 000	1 000 000	2 915	1 333	4 249	6 026
10	1010	66	3 100 000	1 550 000	1 550 000	3 352	2 067	5 419	8 174
11	1011	66	3 350 000	1 675 000	1 675 000	3 352	2 233	5 586	8 563
12	1012	47	2 485 000	1 242 500	1 242 500	2 915	1 657	4 572	6 781
13	1013	66	3 350 000	1 675 000	1 675 000	3 352	2 233	5 586	8 563
14	2001	111	6 150 000	3 075 000	3 075 000	4 387	4 100	8 487	13 954
15	2002	84	3 960 000	1 980 000	1 980 000	3 766	2 640	6 406	9 926
16	2003	66	3 680 000	1 840 000	1 840 000	3 352	2 453	5 806	9 077
17	2004	47	2 660 000	1 330 000	1 330 000	2 915	1 773	4 689	7 053
18	2005	81	3 900 000	1 950 000	1 950 000	3 697	2 600	6 297	9 764
19	2006	111	5 800 000	2 900 000	2 900 000	4 387	3 867	8 254	13 409
20	2007	84	4 300 000	2 150 000	2 150 000	3 766	2 867	6 633	10 455
21	2008	66	3 300 000	1 650 000	1 650 000	3 352	2 200	5 552	8 486
22	2009	47	2 400 000	1 200 000	1 200 000	2 915	1 600	4 515	6 649
23	2010	81	3 900 000	1 950 000	1 950 000	3 697	2 600	6 297	9 764
24	2011	81	4 000 000	2 000 000	2 000 000	3 697	2 667	6 364	9 919
25	2012	47	2 700 000	1 350 000	1 350 000	2 915	1 800	4 715	7 115
26	2013	66	3 550 000	1 775 000	1 775 000	3 352	2 367	5 719	8 874
27	3001	111	6 250 000	3 125 000	3 125 000	4 387	4 167	8 554	14 109
28	3002	84	4 740 000	2 370 000	2 370 000	3 766	3 160	6 926	11 140
29	3003	66	3 780 000	1 890 000	1 890 000	3 352	2 520	5 872	9 232
30	3004	47	2 735 000	1 367 500	1 367 500	2 915	1 823	4 739	7 170

BESKYTTET

31	3005	81	4 000 000	2 000 000	2 000 000	3 697	2 667	6 364	9 919
32	3006	111	6 050 000	3 025 000	3 025 000	4 387	4 033	8 421	13 798
33	3007	84	4 600 000	2 300 000	2 300 000	3 766	3 067	6 833	10 922
34	3008	66	3 450 000	1 725 000	1 725 000	3 352	2 300	5 652	8 719
35	3009	47	2 600 000	1 300 000	1 300 000	2 915	1 733	4 649	6 960
36	3010	81	3 950 000	1 975 000	1 975 000	3 697	2 633	6 331	9 842
37	3011	81	4 150 000	2 075 000	2 075 000	3 697	2 767	6 464	10 153
38	3012	47	2 850 000	1 425 000	1 425 000	2 915	1 900	4 815	7 349
39	3013	66	3 750 000	1 875 000	1 875 000	3 352	2 500	5 852	9 186
40	4001	111	6 350 000	3 175 000	3 175 000	4 387	4 233	8 621	14 265
41	4002	84	4 840 000	2 420 000	2 420 000	3 766	3 227	6 993	11 295
42	4003	66	3 880 000	1 940 000	1 940 000	3 352	2 587	5 939	9 388
43	4004	47	2 810 000	1 405 000	1 405 000	2 915	1 873	4 789	7 286
44	4005	81	4 100 000	2 050 000	2 050 000	3 697	2 733	6 431	10 075
45	4006	111	6 350 000	3 175 000	3 175 000	4 387	4 233	8 621	14 265
46	4007	84	4 800 000	2 400 000	2 400 000	3 766	3 200	6 966	11 233
47	4008	66	3 600 000	1 800 000	1 800 000	3 352	2 400	5 752	8 952
48	4009	47	2 810 000	1 405 000	1 405 000	2 915	1 873	4 789	7 286
49	4010	81	4 100 000	2 050 000	2 050 000	3 697	2 733	6 431	10 075
50	4011	103	6 300 000	3 150 000	3 150 000	4 203	4 200	8 403	14 003
51	4012	93	5 700 000	2 850 000	2 850 000	3 973	3 800	7 773	12 840
52	5001	111	6 600 000	3 300 000	3 300 000	4 387	4 400	8 787	14 654
53	5002	84	5 040 000	2 520 000	2 520 000	3 766	3 360	7 126	11 606
54	5003	93	5 500 000	2 750 000	2 750 000	3 973	3 667	7 640	12 529
55	5004	103	6 100 000	3 050 000	3 050 000	4 203	4 067	8 270	13 692
56	5005	111	6 650 000	3 325 000	3 325 000	4 387	4 433	8 821	14 732
57	5006	84	5 100 000	2 550 000	2 550 000	3 766	3 400	7 166	11 700
58	5007	93	5 550 000	2 775 000	2 775 000	3 973	3 700	7 673	12 607
59	5008	103	6 150 000	3 075 000	3 075 000	4 203	4 100	8 303	13 770
60	5009	103	6 500 000	3 250 000	3 250 000	4 203	4 333	8 537	14 314
61	5010	93	5 900 000	2 950 000	2 950 000	3 973	3 933	7 907	13 151
62	6001	111	6 850 000	3 425 000	3 425 000	4 387	4 567	8 954	15 043
63	6002	84	5 300 000	2 650 000	2 650 000	3 766	3 533	7 300	12 011
64	6003	93	5 750 000	2 875 000	2 875 000	3 973	3 833	7 807	12 918
65	6004	103	6 350 000	3 175 000	3 175 000	4 203	4 233	8 437	14 081
		5 184	288 365 000	144 182 500	144 182 500	238 464			

BESKYTTET

VEDTEKTER
for
GNEISEN UTOMHUSSAMEIE

Gnr 603 bnr 313 i Fredrikstad kommune

Vedtatt i konstituerende sameiermøte 01.11.2019, sist endret 3.4.2024

§ 1
Navn

Sameiets navn er Gneisen utomhussameie, heretter: **Sameiet**.

§ 2
Hva sameiet omfatter

Sameiet omfatter en felles utomhuseiendom på Begbyåsen i Fredrikstad.

Eiendomsgrensene for gnr 603 bnr 313 fremgår av matrikkelen.

De enkelte sameieres (boligselskaperens) eiendommer tilsvarer i all hovedsak fotavtrykkene til sameiernes bygninger. Utomhuseiendommen utgjør alt restarealet på Begbyåsen felt 4 inklusive to garasjekjellere under de enkeltes bygninger.

§ 3 Sameiebrøk og sameiere

Lyngen borettslag og Granitten borettslag eier eiendommen sammen. De eier en ideell andel av Sameiets eiendom, og er iht. vedtektene tildelt spesielle rettigheter og plikter til forskjellige deler av den.

I fellesskap betegnes de 2 borettslagene som **Sameiere/Sameierne**.

Det er fastsatt følgende **Sameiebrøk** basert på totalt antall kvm boligareal BRA på hver sameiers eiendom:

Lyngen borettslag, gnr 603 bnr 319	4916/10150
Granitten borettslag, gnr 603 bnr 320	5234/10150

§ 4
Formål

Sameiets formål er å eie og forvalte eiendommer som er felles for sameiernes bebyggelse.

§ 5**Fysisk bruk av sameiets eiendom**

Sameiets eiendom kan, uten hensyn til om det er undergitt eksklusiv bruksrett eller utgjør fellesareal, bare nyttes i samsvar med formålet, jf. § 4 og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruk av eiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Sameierne har enerett på bruk av hvert sitt garasjeanlegg.

På eiendommen tillates det ikke, uten Sameiets skriftlige samtykke, etablering av faste installasjoner, bygningsmessige tiltak, legging av heller el.lign., lagring av utstyr med mer.

Hekker og beplantning som ligger på eller grenser til Sameiets eiendom tilhører Sameiet og skal vedlikeholdes av sameiet. Det er ikke tillatt for Sameierne (eller beboere hos Sameierne) å etablere eller fjerne beplantning innenfor Sameiets eiendom eller i eiendomsgrensen. Beplantning innenfor Sameiernes egne eiendommer tillates etter forutgående samtykke fra styret i Sameiet. Det samme gjelder etablering av plattinger, leegger, markiser eller lignende. Bakgrunnen for dette er et ønske om en enhetlig utforming av hele utearealet, både hva gjelder typer beplantning og materialvalg.

Det tillates balkonger som krager ut over Sameiets eiendom.

Utebelysningen på Sameiets eiendom er koblet til de enkelte Sameiernes strømmålere, men drift- og vedlikehold av belysningen er Sameiets ansvar.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra Sameiets eiendom.

§ 6**Rettslige disposisjoner**

Sameiere har en ideell andel i Sameiet i henhold til sameierbrøk.

Den enkelte sameier kan bare pantsette eller selge sin sameieandel sammen med sameiers egen boligeiendom, dvs. sammen med en av følgende eiendommer: Gnr 603 bnr 319 og 320.

Salg av sameieandel er ikke bindende for Sameiet før den er godkjent av sameiets styre.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett til øvrige sameieres sameieandel utover det som uttrykkelig følger av disse vedtekter.

Sameierne kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av sameiet iht. sameielovens §§ 14 og 15.

§ 7**Ordinært sameiermøte**

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet.

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

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

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

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

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

§ 8**Møteform årsmøte**

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

§ 9**Ekstraordinært sameiermøte**

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

§ 10**Sameiermøtets vedtak**

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

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

Blanke stemmer anses som ikke avgitt.

Det kreves enighet i sameiermøtet for vedtak om blant annet:

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

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

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

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

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

§ 11**Styret**

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

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

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

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

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

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

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

§ 12**Styrets adgang til å forplikte sameiet**

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

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

§ 13
Ordensregler

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

§14
Vedlikehold

Sameiet har ansvar for å vedlikeholde og drifte eiendommen.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

§ 15
Fordeling av drifts- og vedlikeholdskostnader

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

Som felleskostnader regnes bl.a.:

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

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

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

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

§ 16
Betaling av felleskostnader

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

§ 17
Forsikring

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

§ 18
Revisor

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

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 19
Sameieloven

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

Detaljreguleringsplan for Haugstenåsen B04 og B05

Reguleringsbestemmelsene er vedtatt av Fredrikstad bystyre: 09.02.2017, sak 5/17.

Datert: 17.03.2016

Revidert: 08.06.2016, 05.12.2016

1 Planens avgrensning

Det regulerte planområdet er på kartet vist med reguleringsgrense.

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

§ 12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg

Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (Rp 1113)

Lekeplass (R p1610)

Energianlegg (1510)

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

Fortau (Rp 2012)

Annen veggrunn – tekniske anlegg (Rp 2018)

§ 12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur

Naturområde (Rp 3020)

Turveg (Rp 3031)

§ 12-6. Hensynssone

Gul støysone ihht. T1442 (H220)

3 Planavgrensning

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

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

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

5 FELLESBESTEMMELSER

5.1 Kulturminner (pbl § 12-7, nr. 6)

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

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

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

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

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

5.4 Støy, (jf. pbl § 12-7, nr. 3)

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

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

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

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

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

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

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

Av utomhusplan skal følgende minimum framgå:

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

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

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

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

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

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

6.4 Parkering (pbl § 12-7. nr. 7)

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

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

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

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

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

7 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5 NR.2)**7.1 Adkomster**

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

7.2 Annen veggrunn - tekniske anlegg (AVT1-2)

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

7.3 Fortau (F)

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

8 GRØNNSTRUKTUR (PBL § 12-5 NR. 3)**8.1 Turveg (T) (pbl § 12-7. nr. 4, 9 og 14)**

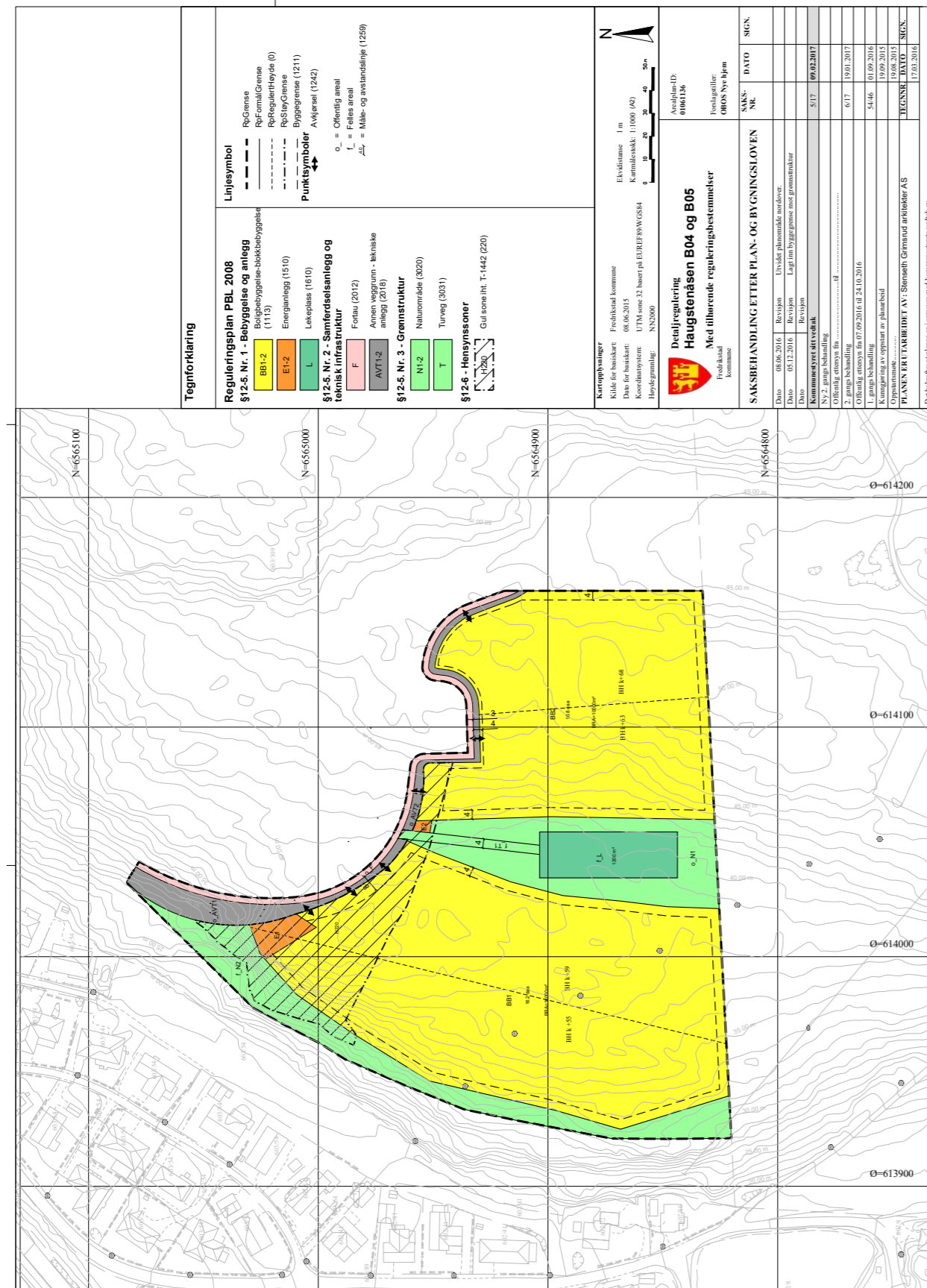
- a) Det skal i tilstrekkelig grad opparbeides stiadkomst fra BB1 og BB2 til lekeplassene L, samt tilstøtende friluftsområde i sør og øst. Plassering og utforming skal vises i utomhusplan, jf. pbl § 12-7. nr. 4.
- b) Turveg T1 skal være felles for alle beboere i området og skal være tilgjengelig for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

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

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

9 HENSYNSSONER (PBL § 12-6)

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



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 prioritert 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, advokat hjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvisning. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være tryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingslova § 3-4 skal eiendommen overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

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

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 Eiendomsmeistring 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 nettannonse, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

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

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

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Kompaniveien 8, 1639 GAMLE FREDRIKSTAD. Gnr. 603, bnr. 320, i GAMLE FREDRIKSTAD kommune, oppdragsnr.: 1700260030
Megler: Kai Roger Hagen, mobil: 90647394, e-post: kai.roger.hagen@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVANTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaverkr: _____
+ 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



 proaktiv.no



Kai Roger Hagen
Eiendomsmegler MNEF
906 47 394
kai.roger.hagen@proaktiv.no

PROAKTIV

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