Kompaniveien 10, 1639 GAMLE FREDRIKSTAD



PROPR.NO

Selger
Stefan Vedvik Lindberg
47837773

Prisantydning
1 730 000 kr

Matrikkel
Kommunenr. 3107 Gnr. 603 Bnr. 320 Andelsnr. 38

Lys & moderne 2-roms fra 2022 – stor vestvendt balkong, heis & garasjeplass!

PRISANTYDNING
kr 1 730 000 kr

ANDEL AV FELLESGJELD
kr 1 425 000 kr

TOTALPRIS
kr 3 155 000 kr

TOTAL FELLESFORMUE
kr 31 361 kr

FELLESKOST/MND
kr 9 643 kr

BRUKSAREAL INTERNT (BRA-I)
49kvm

BRUKSAREAL EKSTERNT (BRA-E)
6kvm

BRUKSAREAL INNGLASSET BALKONG (BRA-B)
19kvm

ANTALL SOVEROM
1

ETASJE
3

BOLIGTYPE
Leilighet

EIEFORM
Andel

TOMTEAREAL
2 280kvm

EIET TOMT
Ja

BYGGEÅR
2022



Utsikt sett fra stuen mot byen



Stor balkong på 19 m² – som et ekstra rom” Sol fra ettermiddag til kveld





Stuen er romslig med stor skyvedør ut mot balkong. Ja





Tidsriktig, og vedlikeholdsfri fasade med spiler på balkong.



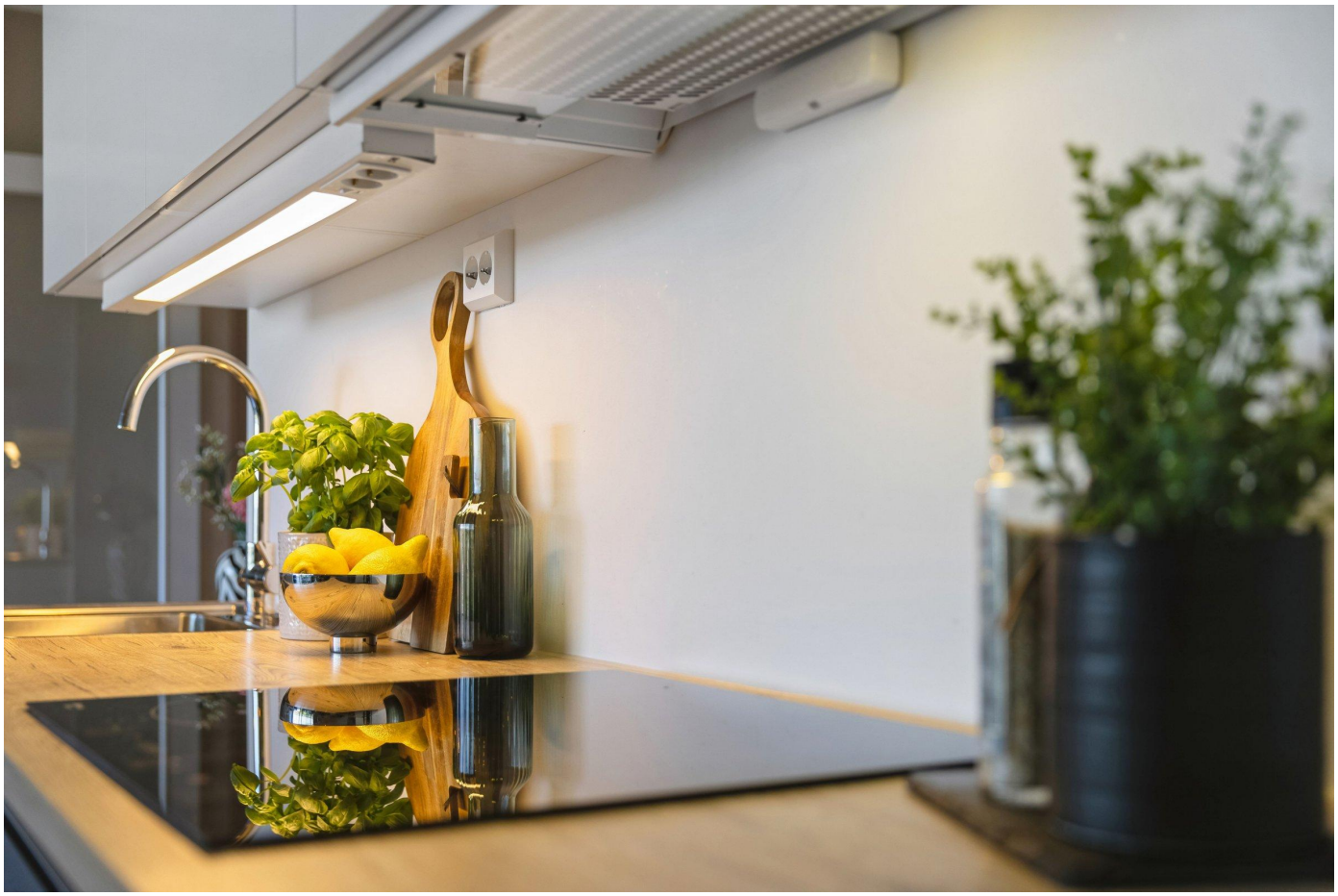
Stor nok balkong til både loungegruppe & spisegruppe.



Luftig stue med store vindusflater & balkongdør.



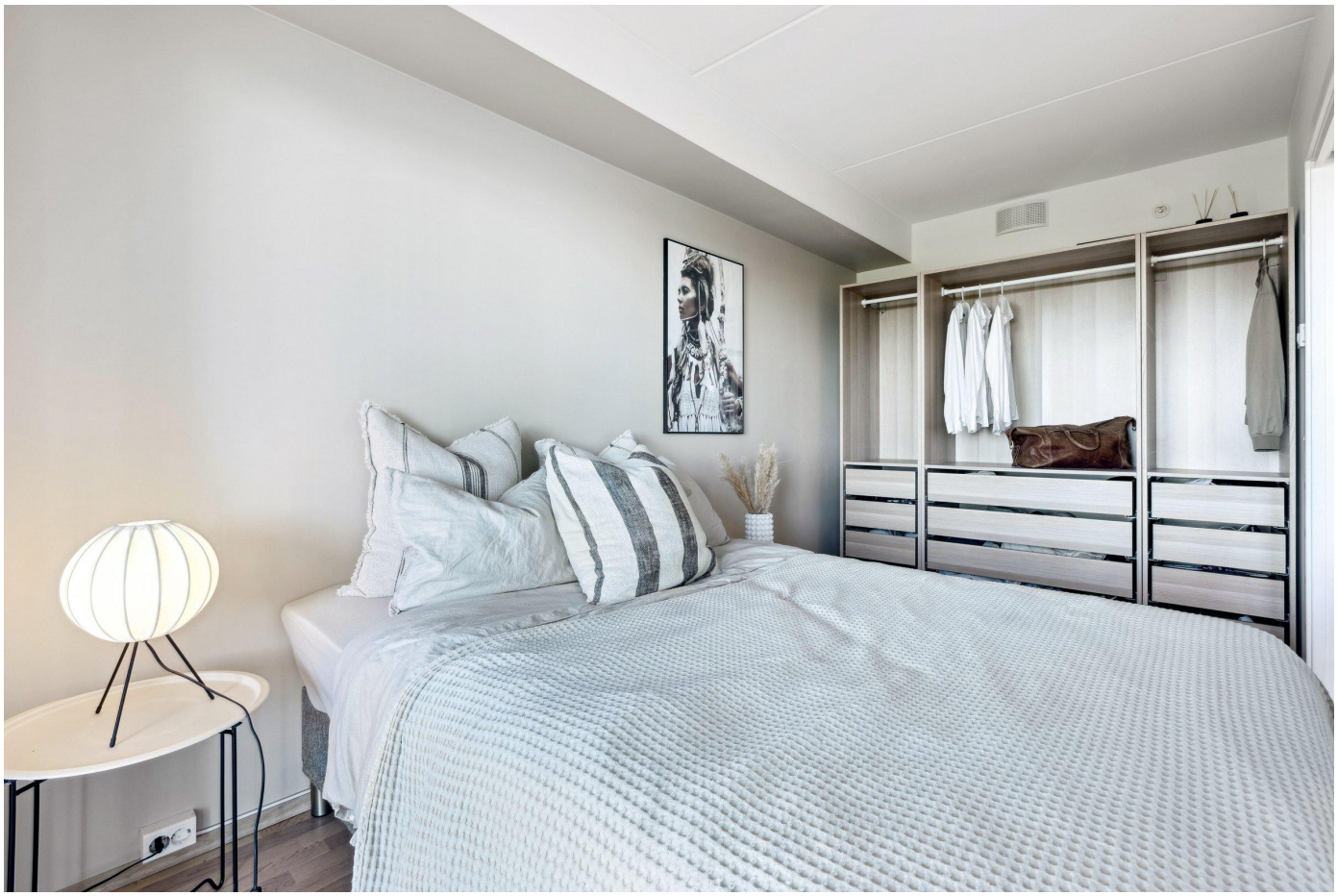
Gang med teknisk/kles rom.



HTH kjøkken



HTH kjøkken



Luftig å stort soverom med skyvedør på hver side. Samt et gulv til tak vindu som gir mye dagslys.



Stort & fint bad på 6m2



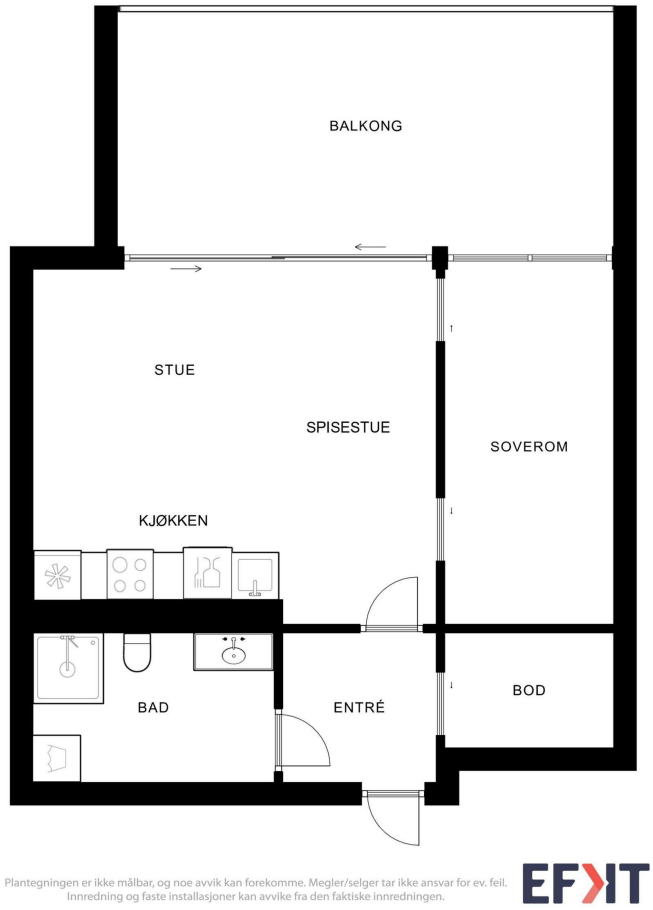
Dusj med nedsenk & hjørnesluk.



Teknisk rom / bod



Boligen disponerer egen P-plass i oppvarmet garasjeanlegg, mulighet for lader til elbil.



Plantegning

Om boligen

Velkommen til Begbyåsen!

Denne lyse og moderne leiligheten i 3. etasje kombinerer det beste fra nytt og praktisk:
49 m² med gjennomtenkt planløsning, heis, garasjeplass og en fantastisk vestvendt balkong på hele 19 m².

Her får du sol fra ettermiddag til kveld – perfekt til middager ute, kvelder med venner eller stille morgener med kaffekoppen.

Høydepunkter:
• Arealeffektiv og gjennomført leilighet med vannbåren gulvvarme
• Stor balkong som kan brukes store deler av året
• Heis, garasjeplass m/lademulighet og bod i kjeller
• Ingen gjenboere og stille omgivelser
• Livsløpsstandard og balansert ventilasjon

Bygget ble oppført i 2022 og fremstår moderne, trygt og veldrevet. Fellesarealene er pent opparbeidet, og borettslaget tilbyr individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning) for deg som ønsker lavere månedlige kostnader.

Beliggenhet

Leiligheten ligger i Begbyåsen, bare 10 minutter unna sentrum i Fredrikstad. Ett nytt og populært boligområde med nærhet til både natur og by.

• Dagligvare og Begby senter ligger bare noen minutter unna.
• Flotte turområder og lysløype rett utenfor døren.
• Kort vei til golfbane, idrettslag og bussforbindelser til sentrum.

Her bor du i rolige omgivelser med alt du trenger innen rekkevidde – perfekt for både unge voksne, par og deg som ønsker en enkel og moderne hverdag.

Annet

Opplev boligen på visning – meld deg på i dag.

Visning etter avtale, ta kontakt så ordner vi en privatvisning som passer din kalender.

Omkostninger

1 730 000 kr (Prisantydning)
1 425 000 kr (Andel av fellesgjeld)
---
3 155 000 kr (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger
8 200 kr (HELP boligkjøperforsikring (valgfritt))
545 kr (Tinglysing av pantedokument)
545 kr (Tinglysing av skjøte)

---

9 290 kr (Omkostninger totalt)

---

3 164 290 kr (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses én låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning.

Det tas forbehold om endringer i offentlige og private gebyrer.

Selger er selv ansvarlig for følgende gebyr:

545 kr (Panterett med urådighet)
6 570 kr (Eierskiftegebyr)

Boligkjøperforsikring

Det gjøres oppmerksom på at kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring. Dette er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste 5 årene. Forsikringen har ingen egenandel.
Boligkjøperforsikring tegnes senest ved kontraktinngåelse.
Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell.

Boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring er tegnet av eier og egenerklæring er vedlagt. Kjøper plikter å lese selgers egenerklæring og er kjent med sin undersøkelsesplikt i henhold til avhendingsloven § 3-10.

Lovanvendelse:

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg

grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler.

Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med en bygningssakyndig før det legges inn bud.
Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått.
Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jfr. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Tinglyste servitutter

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/ avtaler som for eksempel rett for kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen og vil ikke bli slettet ved salg av eiendommen.

Forbehold

Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i dokumenter som kan være interessante for handelen, slik som reguleringskart med bestemmelser, grunnboksutskrift og evt. servitutter / heftelser, husordensregler, regnskaper, budsjetter, innkalling og referat fra siste års sameiermøte etc. Disse dokumentene ligger vedlagt eller kan oversendes på etterspørsel.

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann samt opplysninger innhentet fra kommunen, evnt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis.

Det er ikke kontrollert om tomtegrenser stemmer med de grenser/gjerder/ beplantning som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/ rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente.

Proprs standard kjøpekontrakt legges til grunn for avtalen. Standardkontrakt kan fås ved henvendelse til Propr.

Om det er spørsmål vedrørende nåværende eller

fremtidig fellesgjeld, reguleringer eller offentlige planer henvises det til vedlagte dokumenter.

Oppgjør

Håndteres av et profesjonelt oppgjørsfirma med lisens fra Finanstilsynet.

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Kompaniveien 10, 1639 GAMLE FREDRIKSTAD

FREDRIKSTAD kommune

gnr. 603, bnr. 320

Andelsnummer 38

Sum areal alle bygg: BRA: 55 m² BRA-i: 49 m²



Befaringsdato: 05.06.2025 **Rapportdato:** 11.06.2025 **Oppdragsnr.:** 22477-1025 **Referansenummer:** QI5718

Foretak: HAALAND TAKST AS **Takstingeniør:** Norvald Haaland **Vår ref:**

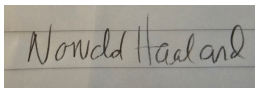
Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Haaland Takst AS

Haaland Takst AS utføre Tilstandsrapport, reklamasjonstakst, næringstakst og skadetakst både for private og bedriftskunder. Haaland takst tar også på seg mindre prosjektleder oppdrag og bygge oppdrag. Med 30 års erfaring innen tømrer/byggebransjen både innen nybygg og rehabilitering av små og store byggeprosjekt har Norvald stor innsikt i det byggetekniske. Videreutdannet som fagskole ingeniør på teknisk fagskolen inne bygg og anlegg. Takst utdanning fra byggmesterens takstseringsforbund som er et forbund som er fokusert på høy faglig kunnskap med byggmester erfaring.



Rapportansvarlig



Norvald Haaland

norvald@htakst.no

909 64 988





Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling 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 iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten er 3 år gammel og godt ivaretatt så tilstanden er bra .

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2022

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass og utvendige aluminiumsbeslag.

Hovedytterdøren er malt, har kikkhull, og det er en skyvebalkongdør i malt tre med utvendige aluminiumsbeslag, 3-lags glass og tilgang fra stuen.

Bygningen har en stor terrasse med adgang fra stue/kjøkken. Terrassen har terrassebord lagt på tilfarere og rekkverk i stål. Det er skillevegger opp til taket mot naboer. Borettslaget har planer om behandling av overflatene på terrassebordene i nær fremtid.

INNVENDIG Gå til side

Her er den rettskrevne og forbedrede versjonen av teksten din, med justeringer for klarhet, flyt og korrekt språkbruk:

Innvendig har boligen parkettgulv. Veggene har malte flater, og innvendige tak består av malte plater. Bod har systemhimling, mens badet har lakkerte stålplater i himlingen. Etasjeskiller er av betongdekke.

Boligen ligger i tredje etasje, minimum tre etasjer over bakkenivå, og radonmålinger er ikke relevante. Ifølge NS 3600 kreves det ikke radonmåling fra tredje etasje og oppover.

Innvendig har boligen glatte, malte dører, skyvedører til soverom og bod, samt en dør med glassfelt mellom stue og entré.

VÅTROM Gå til side

Badet består av et ferdig baderomskabinett med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Veggene er flislagt, og taket består av lakkerte stålplater med innfelte spotter. Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 45 mm. Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Rommet er utstyrt med innredning som inkluderer nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/dusjhjørne, dusj montert på vegg og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Det er balansert ventilasjon i rommet.

Badet er av typen baderomskabin i stål, og det er ikke praktisk mulig å bore hull for fuktsøk. En baderomskabin er en forhåndsprodusert enhet som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et komplett og ferdig bad. Enkle fuktmålinger er utført uten forhøyede verdier.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og push-åpnere på overskap. Benkeplaten er i laminat. Integrerte hvitevarer inkluderer kjøl-/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn. Det er vannstoppsystem under benken og komfyrvakt. Kjøkkenventilatoren har kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør-system). Disse er kontrollert i rørskap.
Avløpsrør er også av plast.
Boligen har balansert ventilasjon.
Det er installert fjernvarme.
Det er et sentralanlegg for varmtvann.
Vannbåren varme er installert i alle gulv, unntatt på badet hvor det er varmekabler.
Hovedstrøm: 63 A, 13 automatsikringer.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Tomt er fellesarealer.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

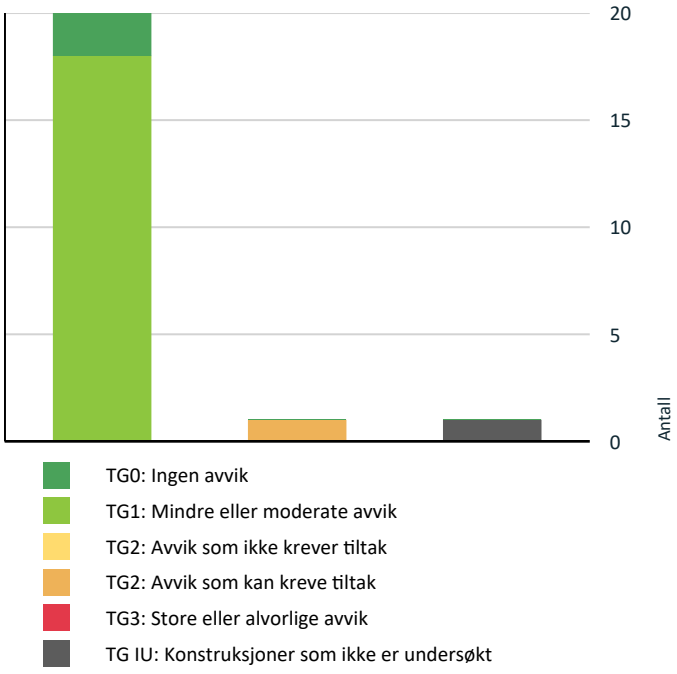
Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2022

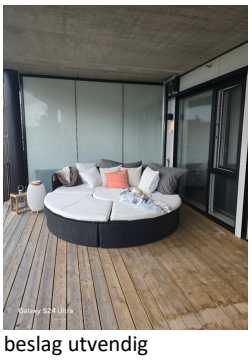
Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Utvendig aluminium.



Vindu med aluminiums beslag utvendig

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør med kikkehull og skyvebalkongdør i malt tre med aluminium beslag utvendig med 3-lags glass med tilgang fra stue.



Inngangsdør med kikkehull

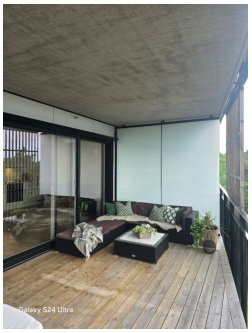


Heve/skyvedør til balkong

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilstandsrapport

Terrasse med adgang fra stue/kjøkken. Terrassebord som ligger på tilfarere. Rekkverk i stål. skillevegger mot naboer.



Terrasse ut fra stue/kjøkken.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte flater. Innvendige tak har malte plater. Himlig i bod har systemhimling, himling på bad er lakkert stålflater.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant. Leilighet ligger i 3.etasje og ifølge NS3600 kreves det ikke måling av radon fra 3.etasje og oppover.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører. skyvedører mot soverom og bod. Dør med glassfelt mellom stue og entre.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer. Bad består av ferdig baderomskabinett, med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har lakkerte stålplater med innbygget spotter.

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater Gulv**

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 45.

ETASJE > BAD

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



Hjørnesluk i dusj

ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

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





ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Det er balansert ventilasjon. Kullfilter på avtrekk ventilator.

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Badet har baderomskabin i betong og det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktsøk. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, vannstoppsystem under benk og komfyrvakt.



Kjøkkeninnredning

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Kullfilter på ventilator, I følge NS 3600 skal luft fra ventilator gå ut i fri luft.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

konsekvenser knyttet til kullfilter er vedlikeholdsbehov eller bytte disse filtrene regelmessig for å unngå dårlig inneklima og matlukt.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Tilstandsrapport

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



TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

TG 1 Varmesentral

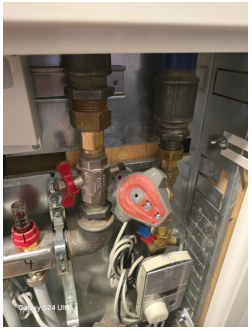
Det er installert fjernvarme.

TG 1 Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann.

TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren varme i alle gulv utenom bad der det er varmekabler.



Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

63AMP, 13 automatsikringer

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)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2022

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei Bygget er 3 år gammelt så ingen kontroll dem 5 siste årene.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

12. 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

Generell kommentar

Det er foretatt en enkel visuell befaring på anlegget og det er registrert avvik ved visuell kontroll.

For å avdekke tilstand på det elektriske anlegget anbefales at det foretas en teknisk tilstandsrapport av anlegget i.h.h.t krav i NEK- 405- 2- 3:2023.

Tilstandsrapport



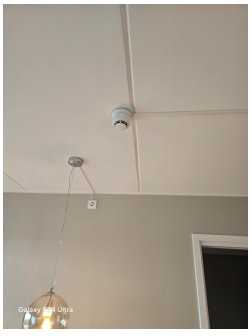
TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Det er sprinkleranlegg, brannslukker og brannvarsler.

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



Brannvarsler



Sprinkel ut og inne.

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

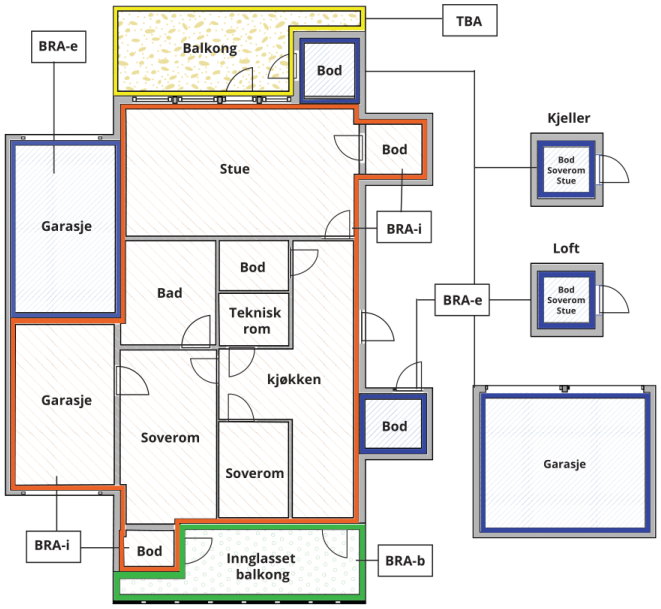
Hva er måleverdig areal?

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.





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	49	6		55	19
SUM	**49**	**6**			**19**
SUM BRA	**55**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, Bod, Bad, Stue/kjøkken, Soverom	Bod kjeller	

Kommentar

Areal er oppmålt på stedet med avstandsmåler. Leilighet var møblert ved befaring og møbler og interiør er ikke blitt flyttet på ved oppmåling.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

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 avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	45	2

Kommentar	
Boligbygg med flere boenheter	Bod på 6 kvadrat i kjeller, parkeringsplass for 1 bil i garasjeanlegg i kjeller.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.6.2025	Norvald Haaland	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3107 FREDRIKSTAD	603	320		0	2280.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Kompaniveien 10

Hjemmelshaver
Granitten Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0302/GRANITTEN BORETTSLAG	927752778	H0302		Lindberg Stefan Vedvik

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
38	31 361	1 425 000

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et nyere og attraktivt boligområde på Begbyåsen i Fredrikstad. Det er kort vei til dagligvareforretning og Begby senter, samt kort vei til busstopp og få kilometer inn til sentrum med alt av bymessige fasiliteter.

Adkomstvei

Adkomst fra offentlig vei til private veier inne på området.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via privat stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via privat stikkledninger.

Regulering

Regulert område

Om tomten

Fellesareal opparbeidet med asfalt og plen, parkering. Parkeringsanlegg i kjeller.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
288 365 000	2022

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.06.2025	
2	11.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, branncelle osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•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 slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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 omsluttede 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 godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

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

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

BMTF EIERSKIFTERAPPORT™

Hjemmelshaver	
Adresse	
GNR/BNR	

Jf. forskrift til avhendingslova, som gjelder for alle boliger som selges etter 1. Januar 2022, skal hjemmelshaver/eier av boligen besvare og levere de følgende spørsmålene til den bygningskyndige takstmannen som skal utføre tilstandsrapporten før tilstandsrapporten ferdigstilles.

	VÅTROM	1.Bad	2.Vasker.	3	4	5
	Hvilket år er membranen fra?	2022	1			
	Hvilket år er vanninstallasjonen fra?	2022				
	HULLBORING - VÅTROM	JA	NEI			
	Tillates det at det bores hull fra tilstøtende rom til våtrom?	◉	○			
	Dersom du ikke ønsker at den bygningskyndige skal bore hull i vegger må du angi en årsak: Våtrommet er bygget i Kabin. altså ikke plassbygd!					
Mrk:	*Etter forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) skal det bores hull på minimum 73 millimeter i en motstående vegg til alle våtrom som har minimum én definert våtsone.*					

	TOALETT	JA	NEI	*Merknad:*
	Ved innebygget sisterne på toalettet; Har du tilgjengelig dokumentasjon?	◉	○	

Slett alle felter

	KJØKKEN	JA	Nei	*Merknad:*
	Finnes det dokumentasjon på utførelse av vanninstallasjon?	◉	○	
	VARMTVANNSBEREDER	*Årstall:*		
	Når er varmtvannsberederen i fra?			
	VARMESENTRALANLEGG	*Årstall:*		
	Når er varmesentralanlegget i fra?	2022		
	OJETANK	JA	NEI	*Merknad:*
	Finnes det nedgravd oljetank på eiendommen?	○	◉	
	Er det pålegg om sanering av eventuell oljetank fra kommunen?	○	◉	
	Er en eventuell oljefyr til oppvarming tilpasset bruk av bioolje?	○	◉	
	Har en eventuell oljetank lekkasjesikring?	○	◉	
	VENTILASJONSANLEGG	Årstall:	*Merknad:*	
	Hvilket årstall var anlegget nytt?	2022		
	Hvilket årstall ble det sist inspisert?	2025		
	Hvilket årstall ble det sist rengjort?	2025		
	Hvilket årstall ble det sist fornyet?	2025		

	VANN OG AVLØPSRØR	Årstall	*Merknad:*	
	Når ble av vannrør installert?	2022		
	Når ble av avløpsrør installert?	2022		
	LOFT	Årstall:	*Merknad:*	
	Når er loftskonstruksjonen fra?			
		JA	NEI	*Merknad:*
	Er loftet innredet i ettertid?	○	○	
	Finnes dokumentasjon for utført arbeid på loft?	○	○	
	ROM UNDER TERRENG	*Årstall:*		
	Når er rom under terreng innredet?			
		JA	NEI	*Merknad:*
	Finnes det dokumentasjon for utført arbeid på rom under terreng?	○	○	
	HULLBORRING - ROM UNDER TERRENG	JA	NEI	
	Tillates det at det bores hull i yttervegger?	○	◉	
	Dersom du ikke ønsker at den bygningskyndige skal bore hull i vegger må du angi en årsak: Dette er et nybygg, dette må itilfelle avklares med Sameie.			

Mrk.	*Etter forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) skal det bores hull på minimum 73 millimeter i vegger som kan være utsatt for fukt. Dette gjelder yttervegger i rom under terreng.*			
	ELEKTRISK ANLEGG	*Årstall:*		
	Når ble det elektriske anlegget installert?	2022		
	Når ble det elektriske anlegget total rehabilitert?			
	Når ble siste El-kontroll utført?	2022		
	Andre merknader *(Eventuelle anmerkninger ved siste EL-kontroll angis også her):*			
	ELEKTRISK ANLEGG – Forts.	JA	NEI	
	Løses sikringene ofte ut?	○	◉	
	Har det noen gang har vært brann, brannt illøp eller varm gang i anlegget?	○	◉	
	Finnes det kursfortegnelse?	◉	○	

BMTF EIERSKIFTERAPPORT™

		JA	NEI	
	Er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse?	◉	○	
	Dersom det elektriske anlegget er montert etter 1999; skal samsvarserklæring legges frem.			
	Dokumentasjon på håndverkertjenester			
	Det må fremlegges dokumentasjon på bruken av kvalifiserte håndverkere dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene.			
	Andre tilleggsopplysninger som den bygningskyndige bør ha med i rapporten:			

04/06-24 Dato og Signatur: Stian V. Lindberg

Dato og Signatur:

Egenerklæring

Kompaniveien 10, 1639 GAMLE FREDRIKSTAD

24 Oct 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Kompaniveien 10	Kompaniveien 10	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

17/01-2022

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

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

Bodd i boligen fra overtakelse

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Tryg Forsikring Nuf-39, 7984719

Informasjon om selger

Selger

Lindberg, Stefan Vedvik

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Dette ble satt i tiltak & utbedret i parkeringskjeller

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 94912610

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Lindberg, Stefan Vedvik	**2025-10-24**

Identification

bankID Lindberg, Stefan Vedvik

Signicat

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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Lindberg, Stefan Vedvik	24/10-2025 08:39:57	BANKID

PROPR.NO

Informasjon fra forretningsfører

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes det automatisk inn opplysninger fra forretningsfører. Disse opplysningene inneholder normalt:

- Infobrev fra forretningsfører, som ofte oppsummerer de viktigste opplysningene i punktene under. OBS: Det er ingen garanti for at forretningsfører har fått med all info. Det forutsettes derfor at interessenter leser alle dokumentene grundig før budgivning/kjøp.
- Årsberetning
- Siste tilgjengelige regnskap
- Budsjett
- Vedtekter
- Husordensregler

Enkelte sameier og borettslag har ikke alle de overnevnte punktene tilgjengelig. I det følgende finner du en komplett pakke av de opplysninger forretningsfører har sendt til PROPR.no.

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 **Godkjennelse 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 Fürst Johansen foreslått.
Vedtak: Godkjent

4 **Godkjennelse 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 ferdselen 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 ferdselen 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 Fürst 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 Fürst Johansen /s/
protokollvitne

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(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
(1) Borettslaget har forretningskontor i Fredrikstad kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

(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:

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

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

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

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

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

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

(4) 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 husstandsfellesskap 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 husstandsfellesskapslovens § 3.

4. Borett og overlating av bruk

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

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

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

(4) 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, parabolantenner 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 handikapplass. 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 handikapplassen som er nærmest den garasjeplassen som den med behov for handikapplass 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 offentliges 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/forretningsfører.

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

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

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning
(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader
(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

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

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

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

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

(6) Kostnader knyttet til drift og vedlikehold av ladepunkt for el-bil/ladbar hybridbil belastes 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 pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning 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 vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

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

7-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- 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 framtredende 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 TILKNYTTEDE GARASJEPLASSER OG SPORTSBODER
àjour 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

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 hensettes avfall i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør.

§ 7. Arbeider som krever autorisert personell

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

§ 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 godkjennelse 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 hensettes i oppganger, portrom, plen og lekeområder. Private gjenstander skal ikke oppbevares i oppganger og korridorer.

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

§ 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 karmer, skade på blomster, planter, grøntanlegg m.v.

5. Kommer det inn skriftlige berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer gjennom lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe, f. eks. gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgir styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

§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. Gjentatte 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

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

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

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

Styrets tillatelse/avslag

1. Styret gir tillatelse til å holde …….. på de underskrevne vilkår.
2. Styret avslår søknaden på grunn av ……

……

…….., den ……../…… Styrets leder: ……..

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

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:

21. mai 2025 kl. 18:00, Begby I.L. klubbhus, Smaragdveien 7.

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. Godkjennelse av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjennelse av møteinnkallelsen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegat til OBOS' generalforsamling

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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Geir Erik Nordhaug er valgt.

Sak 2

Godkjennelse 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 eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Jan Edvin Blomkvist foreslått. Protokollvitner foreslås valgt blant de fremmøtte andelseierne.

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 2024

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 126.000 for perioden 2024/2025

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 126.000.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

På valg: Per Olav Gretland (leder), Geir Erik Nordhaug (nestleder) og John Nilsen (styremedlem)

Innstilling

Styret har fungert som valgkomité og har avgitt nedenstående innstilling til nytt styre

Per Olav Gretland foreslås som leder for 1 år

Anette F. Johansen og Espen Hansen foreslås som nye styremedlemmer.

Gunnar Erik Pettersen og Martin Hammer foreslås som nye varamedlemmer

Roller og kandidater

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

- Per Olav Gretland

Valg av 2 styremedlemmer Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlemmer:

- Anette F. Johansen
- Espen Hansen
- Trine Ingfrid Marie Normann

  Jeg har bred erfaring og kunnskap både boliger privat og via jobb.
  Bla som økonom ved bygg og eiendomsenheten.

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

- Gunnar Erik Pettersen
- Kjell Øystein Solheim
- Martin Hammer

Sak 8

Valg av delegat til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegat til OBOS' generalforsamling. Delegat og varadelegat sitter i ett år og må være andelseier.

Innstilling

Styrets innstilling fremkommer under.

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:

- Bjørn Aage Adamsen

Styrets årsrapport

Saker styret har behandlet siden årsmøte i mai 2024

Styret har bestått av

Per Olav Gretland (leder)

Geir Erik Nordhaug (styremedlem, nestleder ut 2024)

Bjørn Aage Amundsen (styremedlem, HMS ansvarlig, nestleder i 2025)

Gunn Heidi Stenli (styremedlem)

John Nilsen (styremedlem)

Anette F. Johansen (vara)

Geir Helge T Johansen (vara)

Styret har hatt 10 styremøter.

Drøftet om vi skal bytte til Altibox/Viken Fiber.

Virker interessant - også prismessig. Men vi har 5 års bindingstid fra 1.11.21 og 3 måneders oppsigelse. Taes opp om ett år.

Byttet forsikringsselskap, 3 telefonmøter i den forbindelse med to styremedlemmer. Enstemmig fra alle styremedlemmer om bytte av forsikringsselskap – til Storebrand

Vedlikeholdsavtale med Enøk Systemer AS.

Tegnet avtale med Enøk Systemer AS. Firmaet var her i uke 16, service på Flexitviftene og skifting av filter. Mye tilrettelegging fra vår side. Varsle beboere på Vibbo. Mye koordinering med beboere som ikke svarte på liste.

Enøk på befaring i Teknisk rom 7.april 2025. Carrier aggregat hadde stoppet slik at vannbåren varme gikk på strøm. Ren Bolig går vaktmester runder jevnlig. Aggregatet stoppet 21.janar 2025. Det oppdaget de ikke i løpet av 3 måneder. Enøk ringte leverandør og fikk startet aggregatet slik at vi ikke lenger får like høy strømforbruk.

Sprinkleranlegg avlesning av trykket hver uke.

Styreleder kontroll røkluker i alle oppganger hver måned.

Aktiv ventilasjon var i borettslaget mandag 3.mars mellom kl 11 og 12, for å gi oss uforpliktende tilbud på rengjøring av ventilasjonskanalene. Vi ble kontaktet av dem fordi de samtidig skulle på befaring på Lyngen. Var ikke nødvendig med noe rengjøring nå.

Valg av nytt styre.

Styret har jobbet som valgkomite før årsmøte. Forespurt flere personer til styreverv og som varamedlemmer.

Fjerning av tre.

Beboere i oppgang 10 ønsker å fjerne et stort furutre på vestsiden av blokka. Vi har tatt dette opp med kommunen, og saken er avsluttet.

Flytting glass og metall ut av skuret.

Geir sjekket prisen for å bytte ut den tredje brønnen med glass og metall. Styret har drøftet dette, men vi syntes prisen var for høy.

HMS ansvarlig har hatt gjennomgang av fellesområdene. Mangler er tatt opp de det gjelder.

Et møte om budsjett, samt et møte om årsregnskap og årsmøteforberedelser med Obos. Økning av felleskostnadene med 5%.

Økonomidrøftinger på hvert styremøte.

Feiing i garasjen høst og vår.

3 styremedlemmene deltatt på møte i Begby Lokalsamfunnsutvalg.

Oppfølging av diverse reklamasjoner.

Varmekablene i oppkjørselen fra garasjen, Utelysene som ikke virket pga års-uret, to vannlekkasjer i garasjen.

Støpt igjen plantehullet i garasjen.

Sådd plen på vestsiden av Hus 6. Fjernet tisler og trillet ut jord på sydsiden av Hus 6 for å lage gresseng.

Sammen med Gneisen er det arrangert 2 dugnader.

Fuktmåling i garasjen

Pågått måling gjennom et år. Vi har fått rapporten fra firma som har hatt målingen.

Årshjul

Per Olav Og Gunn Heidi har laget en oversikt over hva vi gjør/bør gjøre gjennom et helt år. Det gjelder oppgaver for styret. HMS, antall styremøter, sjekking av røkluker, sprinkelanlegg mm.

Hærverk ved utgang i oppgang 2

Politianmeldelse, forsikring, takst, reparasjon

Oppsigelsen av avtalene med Ren Bolig

Sagt opp vaskeavtalen med Ren Bolig. Laget ny avtale med Renholdspartner med gyldighet fra 01.05.25

Energisparing

Nye krav. Oppfyller vi de nye energikravene? Vi kan søke om støtte fra Enova til å kartlegge. Geir Erik har sett nærmere på dette. Vi kan vente til 2035. Hele direktivet er ikke på plass enda. Forslag om at alle husstander skal ha energiklasse A. Vi har B.

Sjekk av brannslokningsapparater. Boligselskap trenger ikke å ha brannøvelse.

Poengtering av utleie av parkeringsplasser. Skal kun skje til beboere i Granitten borettslag.

Gjennomført sommerfest med pizza i garasjen. Lyngen var invitert. Bjørn Halstensen sang og spilte sammen med Eva Iselin Erichsen.

Lucia samling med gløgg og lussekatter. Lyngen og Furukrona invitert. Bjørn Halstensen og Oda Gondrosen underholdt

Geir Helge har laget 6 parkbord. Plassert 1 gruppe ved hver inngang, 2 ved inngang 10.

Erling Hansen har laget bokhyller i søppelskuret, etter ønske fra styret. Blitt et meget populært tiltak

Innkjøp av trekrakker til å bruke dersom man trenger å ta på brodder i vinterhalvåret. De er laget i Halden fengsel.

Innhentet diverse serviceavtaler.

Vært tilgjengelig ved gjennomføring av vedlikehold/service.

Fredrikstad LHL har tatt initiativet til å montere hjertestarter godt synlig på Lyngens søppelbod.

Informert beboere på Vibbo om viktige vedlikehold i leilighetene, og saker vi har behandlet på styremøter.

Samarbeidsmøter med Lyngen borettslag og Gneisen sammen med Obos.

Bestilt nye skilt til parkeringsplass som viser hvor de forskjellige oppgangene er.

Fått på plass tre hyggelige karer som nabohjelpere, Kjell Solheim, Svein Veland og Espen Hansen.

Til generalforsamlingen i Granitten Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Granitten Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, 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 rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, 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 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 rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Sarpsborg, 6. mai 2025
PricewaterhouseCoopers AS



Linda Kristin Arvesen
Statsautorisert revisor

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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**1 982 651**	**1 258 520**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		6 123 732	12 773 523
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	15	-5 710 000	-12 015 000
Innsk. øremerk. bankkto		-3 669	-2 119
Økning egenkapital i fellesanlegg		-22 705	-32 274
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**387 358**	**724 130**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**2 370 009**	**1 982 650**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	2 580 100	2 656 348
Kortsiktig gjeld	-210 091	-673 698
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**2 370 009**	**1 982 650**

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		5 359 838	4 746 870	4 926 120	5 283 000
Innkrevde felleskostnader	2	2 983 704	2 983 704	2 983 880	3 126 769
Andre inntekter	3	13 191	17 420	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**8 356 733**	**7 747 994**	**7 910 000**	**8 409 769**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-16 920	-16 920	-17 000	-18 000
Styrehonorar	5	-120 000	-120 000	-120 000	-126 000
Revisjonshonorar	6	-8 750	-7 500	-8 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-125 700	-119 375	-127 000	-132 000
Konsulenthonorar	7	-36 791	20 633	-5 000	-15 000
Kontingenter		-13 000	-13 000	-14 000	-14 000
Drift og vedlikehold	8	-414 476	-469 516	-442 000	-406 000
Forsikringer		-197 564	-177 390	-185 000	-237 000
Kommunale avgifter	9	-1 170 462	-1 053 737	-1 133 000	-1 297 000
Kostnader sameie	14	-106 436	-124 172	-125 000	-146 000
TV-anlegg/bredbånd		-14 625	-14 625	-15 000	-16 000
Andre driftskostnader	10	-408 999	-316 092	-341 500	-382 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 633 723**	**-2 411 695**	**-2 532 500**	**-2 798 000**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**5 723 010**	**5 336 299**	**5 377 500**	**5 611 769**
Innbetalt andel fellesgjeld		5 710 000	12 015 000	0	0
DRIFTSRESULTAT		**11 433 010**	**17 351 299**	**5 377 500**	**5 611 769**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	50 561	169 095	0	0
Finanskostnader	12	-5 359 838	-4 746 870	-4 926 000	-5 283 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-5 309 277**	**-4 577 775**	**-4 926 000**	**-5 283 000**
ÅRSRESULTAT		**6 123 732**	**12 773 523**	**451 500**	**328 769**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		6 123 732	0		
Til annen egenkapital		0	12 773 523		

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

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	268 965 000	268 965 000
Tomt		19 400 000	19 400 000
Andel egenkapital i fellesanlegg	14	54 979	32 274
Miljøbankkonto, øremerket		108 528	100 028
SUM ANLEGGSMIDLER		**288 528 508**	**288 497 302**
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		573	0
Forskuddsbetalte kostnader		218 326	187 647
Andre kortsiktige fordringer	15	21 699	172 005
Energiavregning		0	30 866
Driftskonto OBOS-banken		1 077 110	1 445 524
Sparekonto OBOS-banken		252 602	820 306
Sparekonto OBOS-banken II		1 009 791	0
SUM OMLØPSMIDLER		**2 580 100**	**2 656 348**
SUM EIENDELER		**291 108 608**	**291 153 650**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 65 * 5 000		325 000	325 000
Opptjent egenkapital	17	49 371 124	43 247 392
SUM EGENKAPITAL		**49 696 124**	**43 572 392**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	96 917 500	102 627 500
Borettsinnskudd	19	144 182 500	144 182 500
Avsetning bomiljøtiltak	20	102 392	97 561
SUM LANGSIKTIG GJELD		**241 202 392**	**246 907 561**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		141 917	196 831
Påløpte renter		28 864	476 867
Energiavregning	16	39 310	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**210 091**	**673 698**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**291 108 608**	**291 153 650**
Pantstillelse	21	288 365 000	288 365 000
Garantiansvar	14	0	6 875

Fredrikstad,30.4.2025
Styret i Granitten Borettslag

Per-Olav Gretland /s/ Gunn Heidi Stenli /s/ Geir Erik Nordhaug /s/

John Nilsen /s/ Bjørn Aage Adamsen /s/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD
Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 861 304
Garasje	122 400
Kapitalkostnader på IN-lån	5 348 248
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	11 590
Overført til kapitalkostnader	-5 359 838
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**2 983 704**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Miljøfond	9 020
Nettinnbetalinger	1 800
Diverse viderefakturering	2 371
SUM ANDRE INNTEKTER	**13 191**

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 2023/2024, og er på kr 120 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 11 286, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 750.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-22 501
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-14 290
SUM KONSULENTHONORAR	**-36 791**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-99 641
Drift/vedlikehold VVS	-15 845
Drift/vedlikehold elektro	-1 338
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-4 829
Drift/vedlikehold heisanlegg	-102 087
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-36 418
Drift/vedlikehold brannsikring	-82 103
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-68 387
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-3 636
Kostnader dugnader	-193
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-414 476**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-546 208
Vann- og avløpsavgift	-624 254
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 170 462**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-1 200
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-18 430
Driftsmateriell	-3 560
Renhold ved firmaer	-323 429
Andre fremmede tjenester	-21 631
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 900
Andre kostnader tillitsvalgte	-11 286
Andre kontorkostnader	-976
Gaver	-12 456
Bank- og kortgebyr	-2 452
Velferdskostnader	-11 680
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-408 999**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 577
Renter av sparekonto i OBOS-banken	45 756
Andre renteinntekter	228
SUM FINANSINNTEKTER	**50 561**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-5 359 838
SUM FINANSKOSTNADER	**-5 359 838**

NOTE: 13
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
GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG
Selskapet eier 5234/10150 deler av Gneisen Utomhussameie.
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.

NOTE: 15
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregningskonto	21 699
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**21 699**

NOTE: 16
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-254 028
SUM INNTEKTER	**-254 028**

KOSTNADER

Strøm	214 866
SUM KOSTNADER	**214 866**

Uoppgjorte avregninger	-148
SUM ENERGIAVREGNING	**-39 310**

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: 17
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	2 106 124
Egenkapital fra IN tidligere	41 555 000
Egenkapital fra IN 2024	5 710 000
Reduksjon EK fra IN	0
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**49 371 124**

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: 18
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,28 %. Løpetiden er 40 år.

Opprinnelig, 2021	-144 182 500	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	0	
Nedbetalt tidligere, IN	41 555 000	
Nedbetalt i år, IN	5 710 000	
		-96 917 500
SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN		**-96 917 500**

Lånet er et annuitetslån. Lånet er avdragsfritt fram til 2027.
For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimatet forutsetter at avdrags- 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. Dersom 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**	**Første avdrag er 30/06-2027**
	Potensiell endring i felleskostnader fra 01/06-2027	
1010		250
5001		300
1003		550
2004		600
2005		700
2007		800
1007, 1009		850
1012, 2009, 4003		1 000
1004, 3009		1 050
2012, 3004		1 100
3012, 4004, 4009		1 150
2003		1 200
1008, 4011, 4012		1 250
3011		1 300
1011, 1013, 2008		1 350
3008		1 400
1005, 4008, 5010		1 450
3003		1 550
2002, 2010, 3010, 5006		1 600
2011, 3007, 4005		1 650
1002		1 800
4002, 4007		1 950
6003		2 100
1001, 6002		2 150
5003, 5007		2 250
2006		2 350
3006, 5004		
5008		2 500
4001, 4006		2 550
6001		2 750

NOTE: 19
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 2021	-144 182 500
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-144 182 500**

NOTE: 20
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-102 392
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-102 392**

NOTE: 21
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	144 182 500
Pantelån	96 917 500
Beregnede IN-forpliktelser	47 265 000
TOTALT	**288 365 000**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

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

Resultatanalyse 2024
Granitten Borettslag

	Regnskap	Budsjett	Differanse kr	Differanse %
Driftsinntekter				
Kapitalkostnader	5 359 838	4 926 120	-433 718	-9 %
Innkrevde felleskostnader	2 983 704	2 983 880	176	0 %
Andre inntekter	13 191	0	-13 191	100 %
Sum driftsinntekter	**8 356 733**	**7 910 000**	**-446 733**	**-6 %**
Driftskostnader				
Personalkostnader	-16 920	-17 000	-80	0 %
Styrehonorar	-120 000	-120 000	0	0 %
Revisjonshonorar	-8 750	-8 000	750	-9 %
Forretningsførerhonorar	-125 700	-127 000	-1 300	1 %
Konsulenthonorar	-36 791	-5 000	31 791	-636 %
Kontingenter	-13 000	-14 000	-1 000	7 %
Drift og vedlikehold	-414 476	-442 000	-27 524	6 %
Forsikringer	-197 564	-185 000	12 564	-7 %
Kommunale avgifter	-1 170 462	-1 133 000	37 462	-3 %
Kostnader sameie	-106 436	-125 000	-18 564	15 %
TV-anlegg/bredbånd	-14 625	-15 000	-375	3 %
Andre driftskostnader	-408 999	-341 500	67 499	-20 %
Sum driftskostnader	**-2 633 723**	**-2 532 500**	**101 223**	**-4 %**
Driftsresultat før IN	**5 723 010**	**5 377 500**	**-345 510**	**-6 %**
Innbetalt andel fellesgjeld	5 710 000	0	-5 710 000	100 %
Driftsresultat	**11 433 010**	**5 377 500**	**-6 055 510**	**-113 %**
Finansinntekter/-kostnader				
Finansinntekter	50 561	0	-50 561	100 %
Finanskostnader	-5 359 838	-4 926 000	433 838	-9 %
Res. finansinnt./-kostnader	**-5 309 277**	**-4 926 000**	**383 277**	**-8 %**
Årsresultat	**6 123 732**	**451 500**	**-5 672 232**	**-1 256 %**

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 21.05.25
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 ekstraordinær generalforsamling i Granitten Borettslag

---

Møtedato: 20.10.2021

Møtetidspunkt: 13.00

Møtested: Digitalt

Til stede: Tommy Larsen med fullmakt fra OBOS Nye Hjem som eier av alle andelene.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Kari-Anne Pedersen.

Møtet ble åpnet av Kari-Anne Pedersen

---

1 Konstituering

A Valg av møteleder
Som møteleder ble Kari-Anne Pedersen foreslått.
Vedtak: Valgt.

B 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.

C Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
Til å føre protokoll ble Monica Bodin-Wilhelmsen foreslått, og som protokollvitne ble Tommy Larsen foreslått.
Vedtak: Valgt.

D Godkjenning av møteinnkallingen
Det ble foreslått å godkjenne den måten generalforsamlingen var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.
Vedtak: Godkjent.

---

2 Forslag

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,-.

Vedtak: Antall andeler reduseres til 65, godkjent.

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

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			

Vedtak: Ny bygge- og finansieringsplan godkjennes.

Møtet ble hevet kl.: 1315. Protokollen signeres elektronisk via Scrive

Møteleder: Kari-Anne S. Pedersen /s/
Fører av protokollen: Monica Bodin-Wilhelmsen /s/
Protokollvitne: Tommy Larsen /s/

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

§ 3 Sameiebrøk og sameiere

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

I fellesskap betegnes de 2 borettslagene som **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, levegger, markiser eller lignende. Bakgrunnen for dette er et ønske om en enhetlig utforming av hele utearealet, både hva gjelder typer beplantning og materialvalg.

Det tillates balkonger som krager ut over Sameiets eiendom.

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

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

§ 6
Rettslige disposisjoner

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

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

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

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

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

§ 7
Ordinært sameiermøte

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet.

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

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

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

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

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

§ 8

Møteform årsmøte

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

§ 9
Ekstraordinært sameiermøte

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

§ 10
Sameiermøtets vedtak

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

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

Blanke stemmer anses som ikke avgitt.

Det kreves enighet i sameiermøtet for vedtak om blant annet:

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

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

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

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

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

§ 11
Styret

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

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av Sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på sameiermøtet. Styret kan ansette 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.

PROPTECH GROUP HOLDING AS
Propr AS v/Propr AS
Hovfaret 4, 0275 OSLO
E-post: dokumenter@propr.no

8545526 1967/3012 22.05.25

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 22.05.2025.

Boligselskap:	1967 Granitten Borettslag
Organisasjonsnr:	927.752.778
Andelseier:	Stefan Vedvik Lindberg
Leieobjektnr:	3012
Adresse:	Kompaniveien 10, 1639 GML FREDRIKSTAD
Andelsnummer:	38
Borettsinnskudd:	kr 1.425.000,–
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 spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv– måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- 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.
- Felleskostnader økte 5 % fra 1.1.2025, kun "felleskostnader" ikke parkering. Lånedel reguleres iht renten

- 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. Tilliggende borettslag Granitten har to styremedlemer 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 leiliget og ikke fått tilgang kontkat selger eller styret.
- Ingen planer for endring av felleskostnader.
- Borettslaget har elsykler til utlån.

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	12	01.06.2027	Flyt	5,28%

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 10.059,– pr. md.
Herav:

Garasje	150,-
Felleskostnader	3.061,-
Akonto oppvarming	376,-
Kapitalkostnader OBOS02	6.472,-

Etter kjente fremtidige endringer, blir summen av de totale felleskostnadene kr. 9.857,-

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN–ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader. Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrekk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret	Innberetnings-pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
	618,-	77.098,-	31.361,-	1.425.000,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Lånenummer	Restsaldo	Kapital-kostnader	Avdragsfrihet til og med	Estimert endring etter avdragsfrihet
* OBOS02-98207988731	1.425.000,-	6.270,-	01.06.2027	1.185,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 1.426.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.05.2025

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

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver 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 fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:

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

Melding om forkjøpsrett må inneholde:
Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Per-olav Gretland 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.

Hilsen OBOS

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

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

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

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

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

Noen viktige punkter:

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

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

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

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

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

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

Styregodkjenning

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

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

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

Oversikt over gebyrer fra 01.01.25

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

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

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

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

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

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

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

Utskrift borettslagsandeler

Andelsnummer 38 i GRANITTEN BORETTSLAG, Organisasjonsnummer 927752778

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	04.06.2025 kl. 21.13
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	04.06.2025 kl. 21.00

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2022/403445-1/200 12.04.2022 21:00 **HJEMMEL TIL ANDEL**

VEDERLAG: NOK 1 475 000
OMSETNINGSTYPE: Fritt salg
LINDBERG STEFAN VEDVIK
FØDT: 17.10.1991 IDEELL: 1/1

HEFTELSER

Heftelser i eiendomsrett:

2022/403466-1/200 12.04.2022 21:00 **PANTEDOKUMENT**

BELØP: NOK 1 079 000
PANTHAVER : OBOS-BANKEN AS
ORG.NR: 911 986 884

Rettigheter:

Ingen rettigheter registrert

OPPLYSNINGER FRA BORETTSLAGET

2021/1277013-2/200 13.10.2021 21:00 **REGISTRERING AV BORETTSLAGSANDEL**

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Grunnbok

Grunnbok er et register over tinglyste dokumenter vedrørende fast eiendom. Det er et grunnboksblad for hver eiendom i Norge. Betegnelsen grunnboksblad stammer fra den tid grunnboken ble ført manuelt, og da det faktisk var et blad for hver eiendom (kalt matrikkel).

Opplysningene i grunnboken er inndelt i fire avsnitt:

- Grunndata – Opplysninger om opprettelse av matrikkelenheten (eiendommen).
- Hjemmelsopplysninger – Hvem som eier eiendommen (har hjemmel) til matrikkel- enheten.
- Pengeheftelser – Opplysninger om pant i matrikkelenheten.
- Servitutter mv. – Opplysninger om tinglyste servitutter (rettigheter og forpliktelser, samt leieavtaler og festeavtaler) i eiendommen.

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes automatisk inn en utskrift av grunnboken, som inneholder det overnevnte. Denne benyttes til å verifisere at borettslaget har hjemmel til eiendommen, samt at den gir oversikt over borettslagets tinglyste pant (normalt relatert til borettslagets fellesgjeld og evt sikring av innskudd). I tillegg skal eiendommens tinglyste rettigheter og forpliktelser avdekkes.

Den utskriften du vil se på neste side er et utdrag fra grunnboken. Den tar for seg det første og det siste punktet, som handler om grunndata og servitutter. Eksempel på en servitutt kan være en tinglyst veirett, en tinglyst leiekontrakt, rett for kommunen til å anlegge ledninger eller vei mv. Det som er tinglyst på eiendommen, gjelder normalt sett felles for alle boligene i borettslaget.

I sidene etter utdraget vil du finne kopi av de tinglyste servitutter som kan bestilles elektronisk. Servitutter eldre enn ca 1950 er ikke tilgjengelig for bestilling, men kan hentes fra Statsarkivets nettsider. Merk at disse like fullt gjelder eiendommen, selv om mange har innhold som er gått ut på dato og at de kan være vanskelig å tyde (håndskrevet).

BORETTSLAGSREGISTERET

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes det også automatisk inn en utskrift fra borettslagsregistet. Denne

benyttes til å verifisere at eier har hjemmel til boligen, samt at den ikke er heftet med lån høyere enn verdien.

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 603, Bruksnummer 320 i 3107 FREDRIKSTAD kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	04.06.2025 kl. 21.13
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	04.06.2025 kl. 21.00

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2022/520644-1/200 13.05.2022 21:00 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**

VEDERLAG: NOK 288 365 000
Omsetningstype: Fritt salg
GRANITTEN BORETTSLAG
ORG.NR: 927 752 778

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

2022/520669-1/200 13.05.2022 21:00 **FELLES PANTEDOK BOR.INNSK**

Beløp: NOK 144 182 500
Panthaver: Fellesskapet av innskytere, jf. burettslagslova § 2-11 (1)
LØPENR: 14883719

2022/520669-2/200 13.05.2022 21:00 ** PRIORITETSBESTEMMELSE

VEKET FOR: PANTEDOKUMENT 2022/521512-1
Uteglemt registrert
19.05.2022 Arkivref. 22/19709-2
Rettet etter tingl. §18

2022/521512-1/200 13.05.2022 21:00 **PANTEDOKUMENT**

Beløp: NOK 144 182 500
Panthaver: OBOS-BANKEN AS
ORG.NR: 911 986 884

GRUNNDATA

2019/1131239-1/200 26.09.2019 21:00 **REGISTRERING AV GRUNN**

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3107 GNR: 603

BNR: 313

2020/121855-1/200 01.01.2020 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**

Tidligere:
KNR: 0106 GNR: 603 BNR: 320

2024/2473-1/200 01.01.2024 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**

Tidligere:
KNR: 3004 GNR: 603 BNR: 320

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Informasjon fra kommunen

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes det automatisk inn opplysninger fra kommunen som dreier seg om bygningen og området. Disse opplysningene inneholder normalt:

- Kart
- Reguleringsbestemmelser
- Ferdigattest
- Arealbekreftelse

Dokumentene som er mottatt fra kommunen ligger vedlagt i det følgende. Forskjellige kommuner har forskjellig praksis på hva de sender over/vurderer som relevant. Dokumentpakken vedlagt er komplett slik den er mottatt fra kommunen. Ved ønske om ytterligere opplysninger, kan kommunen kontaktes direkte.

I det følgende finnes en grov forklaring/oversikt på punktene over, og hva det er viktig å se etter.

KART

Kommunen har digitale kart, som normalt viser hva arealene er satt av til i følge gjeldende planverk. Her kan du også ofte finne info om veienes regulerte bredde (normalt bredere enn de er opparbeidet), grøntarealer, eiendommer avsatt for offentlige formål, byggegrenser etc.

REGULERINGSBESTEMMELSER

Svært mange eiendommer i Norge er regulert, enten enkeltvis eller som en del av et område. En regulering sier noe om hva kommunen tillater at arealene blir brukt til. Det kan gjelde høyder, bredder, utforming, utnyttelse (for eksempel skole, bolig, kontor etc) og andre muligheter og begrensninger.

Dersom eiendommen er regulert, vil du finne planen vedlagt. Dersom eiendommen ikke er regulert, vil kommuneplanen være førende for eiendommens utnyttelse. Kommuneplanen ligger normalt tilgjengelig på den aktuelle kommunens hjemmesider.

FERDIGATTEST

En ferdigattest er en bekreftelse på at kommunen har avsluttet et tiltak. Den innebærer i seg selv ingen godkjenning av det som

er uført i tiltaket, utover at kommunen ikke har registrert mangler i byggesaken.

Alle søknadspliktige tiltak avsluttes med en ferdigattest. Dette innebærer også tiltak som påbygg, endring i bæreskontruksjoner, fasadeendringer, innredning av arealer etc. De fleste kommuner har en mangelfull oversikt over relevante ferdigattester, særlig når det gjelder seksjoner, borettslagsandeler og aksjeboliger. Det er ofte uklart hva hver enkelt ferdigattest gjelder, da det ofte kun er referert til en byggesøknad.

Begrepet ferdigattest ble tatt i bruk på 80-tallet. Dokumentet ble før dette omtalt som «ekspedisjonsdokument».

Når man oppfører en bolig er det vanlig å søke om brukstillatelse/midlertidig brukstillatelse selv om mindre arbeid gjenstår (kan være opparbeidelse av utearealer, manglende nummerskilt eller annet som ikke er til hinder for forsvarlig bruk). Manglene vil fremgå av brukstillatelsen. Det er først når alt arbeid og all dokumentasjon er på plass, at det søkes om ferdigattest. Historien viser at svært mange byggetiltak ikke har gjennomført søknad om ferdigattest, men kun har midlertidig brukstillatelse. Det er fra lovgivers side bestemt at det ikke lenger er mulig å søke om ferdigattest på tiltak som er omsøkt før 1.januar 1998.

Ordet «midlertidig» relatert til brukstillatelse er noe villedende, da brukstillatelsen gjelder uten tidsbegrensning. Bakgrunnen har vært at denne skulle gjelde frem til ferdigattest foreligger. I de tilfeller der det ikke er eller kan utstedes ferdigattest, vil brukstillatelsen gjelde uavhengig av om den er betegnet som «midlertidig».

AREALBEKREFTELSE

Arealbekreftelse er simpelthen en bekreftelse på hvilken størrelse kommunen har registrert på tomten. Det er normalt medfølgende et kart/ målebrev, som viser tomtens grenser. Enkelte tomter, særlig om de er utskilt langt tilbake i tid, er ikke nøyaktig oppmålt. Dette medfører at grensene og arealene som fremkommer er omtrentlige.

Arealbekreftelsen viser tomten for en hel eiendom, ikke for seksjoner. Er boligen seksjonert (også dersom tomten er tillagt som tilleggsareal) vil disponibelt areal for den enkelte seksjon ikke fremkomme.

Arealplaner under arbeid

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Kompaniveien 10, 1639 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 603/320/0/0

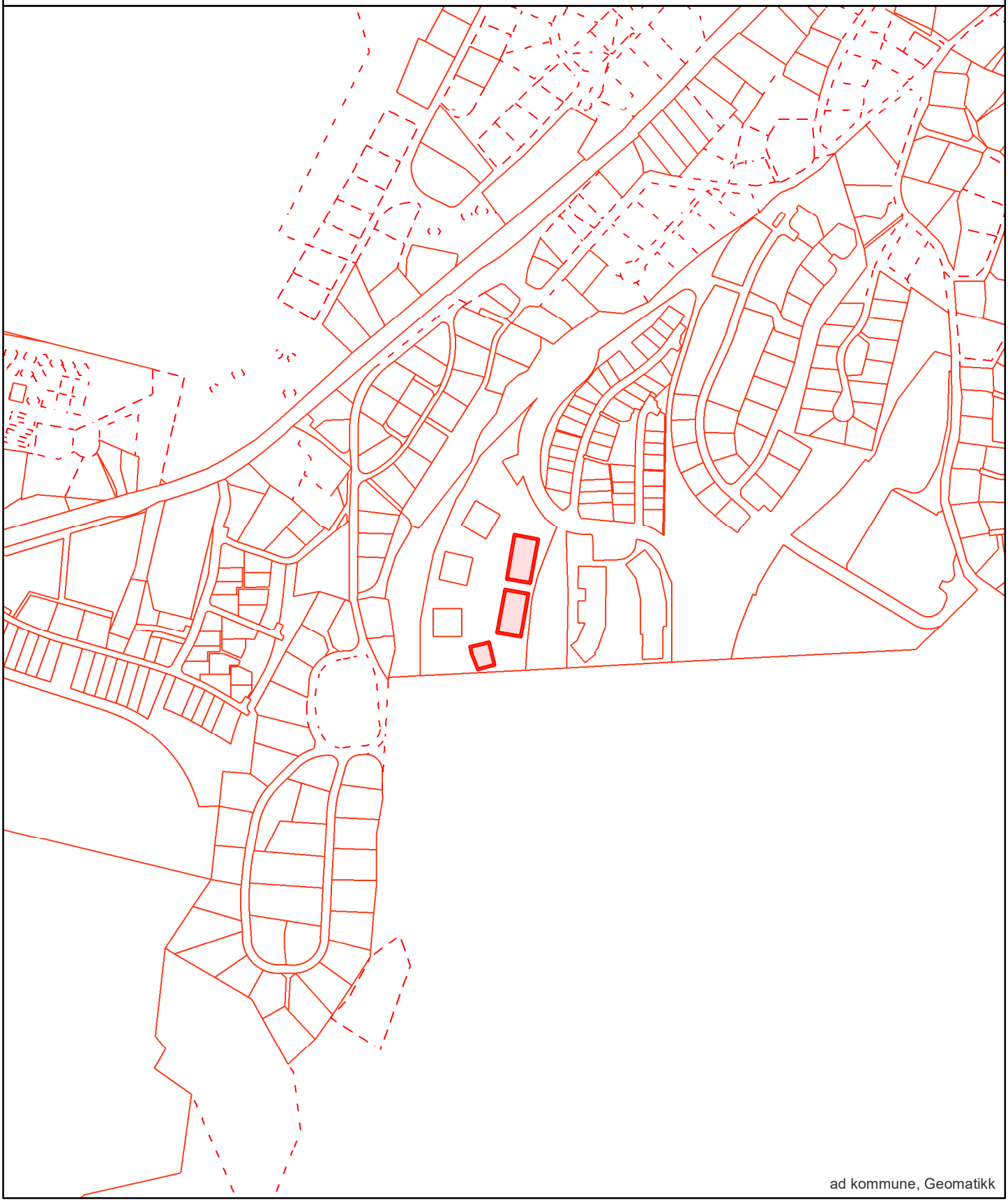
Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2025-05-22

N

Datakilde: Geovekst, FKB
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000

Planident:
Plannavn:

Det er ikke registrert pågående planarbeid på eiendommen eller i nærheten av eiendommen



ad kommune, Geomatikk

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 avgrensing

Det regulerte planområdet er på kartet vist med reguleringsgrense.

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

§ 12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg
- Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (Rp 1113)
- Lekeplass (R p1610)
- Energianlegg (1510)

§ 12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- Fortau (Rp 2012)
- Annen veggrunn – tekniske anlegg (Rp 2018)

§ 12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur
- Naturområde (Rp 3020)
- Turveg (Rp 3031)

§ 12-6. Hensynssone
- Gul støysone ihht. T1442 (H220)

3 Planavgrensning

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

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

a) Hovedatkomst, rundkjøring ved mer enn 290 boenheter, teknisk infrastruktur og lekearealer skal være etablert ihht. til rekkefølgebestemmelser innen områdereguleringsplan for Haugstenåsen (planID.: 0106 1003) før det gis brukstillatelse for nye boliger innen planområdet.

b) Før brukstillatelse for nye boliger gis skal det etableres støyreduserende tiltak på skytebaner på Regimentsmyra slik at grenseverdier for støy T-1442 (2012) blir tilfredsstilt for planområdet.

c) Felles leke- og uteoppholdsarealer innen L, og for hvert byggetrinn innen BB1 og BB2 skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før midlertidig brukstillatelse gis for det enkelte byggetrinn. Det tillates ikke skadelige fremmede arter ved planting og gjenplanting av uteoppholdsarealer og lekearealer.

d) Beplantning, tilsåing og evt. andre arbeider på felles uteoppholdsarealer og lekeplass som er årstidsavhengig skal være gjennomført senest første vekstsesong etter at boligene er tatt i bruk.

5 FELLESBESTEMMELSER

5.1 Kulturminner (pbl § 12-7, nr. 6)

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

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

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

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

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

5.4 Støy, (Jf. pbl § 12-7, nr. 3)

a) Støygrenseverdier i retningslinje T-1442/2012 tabell 3 skal gjelde for planen, med følgende unntak og presiseringer:

b) Utenfor fasader tillates støynivå opp til L_{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 Terrengbearbeiding (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
- Terrengopparbeiding 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=m^2 er påført plankartet.

b) Bebyggelsen skal oppføres innenfor byggegrenser og med maksimale høyder (BH k+) som vist på plankartet. Balkonger kan tillates inntil 2 m utkraget over byggegrensen.

c) Lengste fasadelengde for blokkbebyggelse innen BB1 skal ikke overstige 40 meter. Minste byggeavstand mellom hver blokk er 12 m. Det tillates oppført underordnede bygg eller bygningsdeler med en kortere byggeavstand.

d) Tekniske anlegg, pergola eller lignende skjermingskonstruksjoner kan overskride tillatt byggehøyde med inntil 3,5 meter og kan samlet utgjøre inntil 20% av underliggende takflate.

e) Det skal legges vekt på god kvalitet i den arkitektoniske utformingen, detaljering og materialbruk. Bebyggelsen skal ha et moderne formspråk og flate tak. Bygningene innen hvert av delfeltene skal vise likhetstrekk. Bebyggelsen skal fargesettes med avdempede fargetoner. Fargesetting som virker kontrasterende i forhold til seg selv eller omgivelsene tillates ikke.

f) I de ubebygde delene av BB1 og BB2 skal naturpreget med svaberg, lyng og furu i størst mulig grad bevares. Tilrettelegging for uteopphold tillates.

g) Terrenginngrep skal begrenses til å kun omfatte nødvendig sprengning for byggegrop og framføring av infrastruktur.

h) For blokker som ligger i fremste rekke mot vest- nordvest innen BB1 skal parkeringskjeller være inntrukket mot øst- sørøst i forhold til bygningsvolumene, og innpasses i landskapet slik at parkeringskjeller ikke dominerer fjernvirkningen.

i) Det tillates opparbeidet gjesteparkering innen feltene, jf § 6.4.

j) Renovasjonsteknisk plan av 07.03.2016 skal legges til grunn for utforming og dimensjonering av renovasjonsanlegg. Plassering av renovasjonsanlegg skal framgå av utomhusplan.

6.4 Parkering (pbl § 12-7. nr. 7)

a) Det skal anlegges minimum 1,2 p-plasser pr. boenhet.

b) Minimum 5 % av plassene skal forbeholdes bevegelseshemmede.

c) Minimum 5 % av p-plassene skal tilrettelegges for lading av el-bil.

d) Det skal avsettes minimum 2 sykkelplasser pr boenhet. Sykkelparkering skal være lett tilgjengelig og bør være overbygget.

e) Det kan anlegges gjesteparkering til BB1 og BB2 i de nordre delene av hvert delfelt. Disse skal vises i utomhusplan. Det kan opparbeides maksimum 0,3 gjesteparkeringsplass pr. boenhet.

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

a) Lekeplassen «L» skal være felles for beboere i Haugstenåsen, jf. pbl § 12-7. nr. 14.

b) Lekeplassen skal møbleres med f. eks. sandkasse, huskestativ og sittebenker.

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

a) Område E1-2 er avsatt til energianlegg og skal være tilgjengelige fra offentlig tilgjengelig kjøreveg.

b) I området E1 tillates oppført bygninger og konstruksjoner for transformatorstasjon eller anlegg for annen energiforsyning som f. eks. jordvarme, bioenergi eller tilsvarende fornybar energi.

c) Trafo innen E1 kan plasseres i forbindelse med kjøreadkomsten til parkeringskjeller til BB1 dersom dette er hensiktsmessig. Om nødvendig kan adkomsten til BB1 berøre E1.

d) Det tillates parkering innen E1.

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

7.1 Adkomster

a) Adkomster til «BB1» og «BB2» er vist med piler. Pilene er veiledende for adkomstenes plassering og kan justeres ± 15 m.

b) Adkomst til BB1, BB2 og E, samt kjøretilgang til eventuell renovasjonsløsning innen BB1 og BB2 tillates over formålene AVT1-2, T og F.

7.2 Annen 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.

Kommuneplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Kompaniveien 10, 1639 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 603/320/0/0

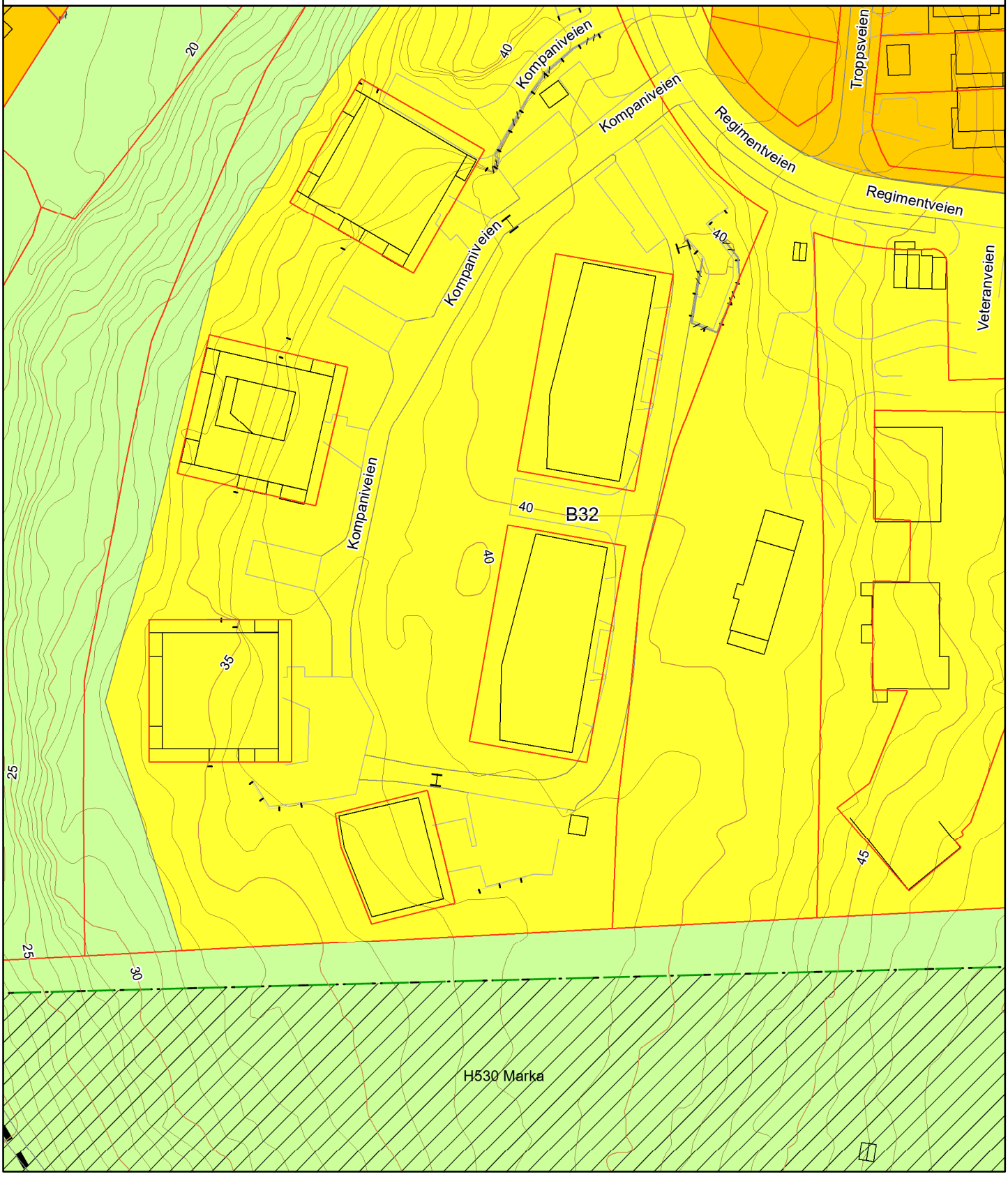
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-05-22

N

Planident: 913
Ikrafttredelsesdato: 15.6.2023
Plannavn: Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035

Datakilde: Geovekst, FKB
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000

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



Reguleringsplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Kompaniveien 10, 1639 GAMLE FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 603/320/0/0

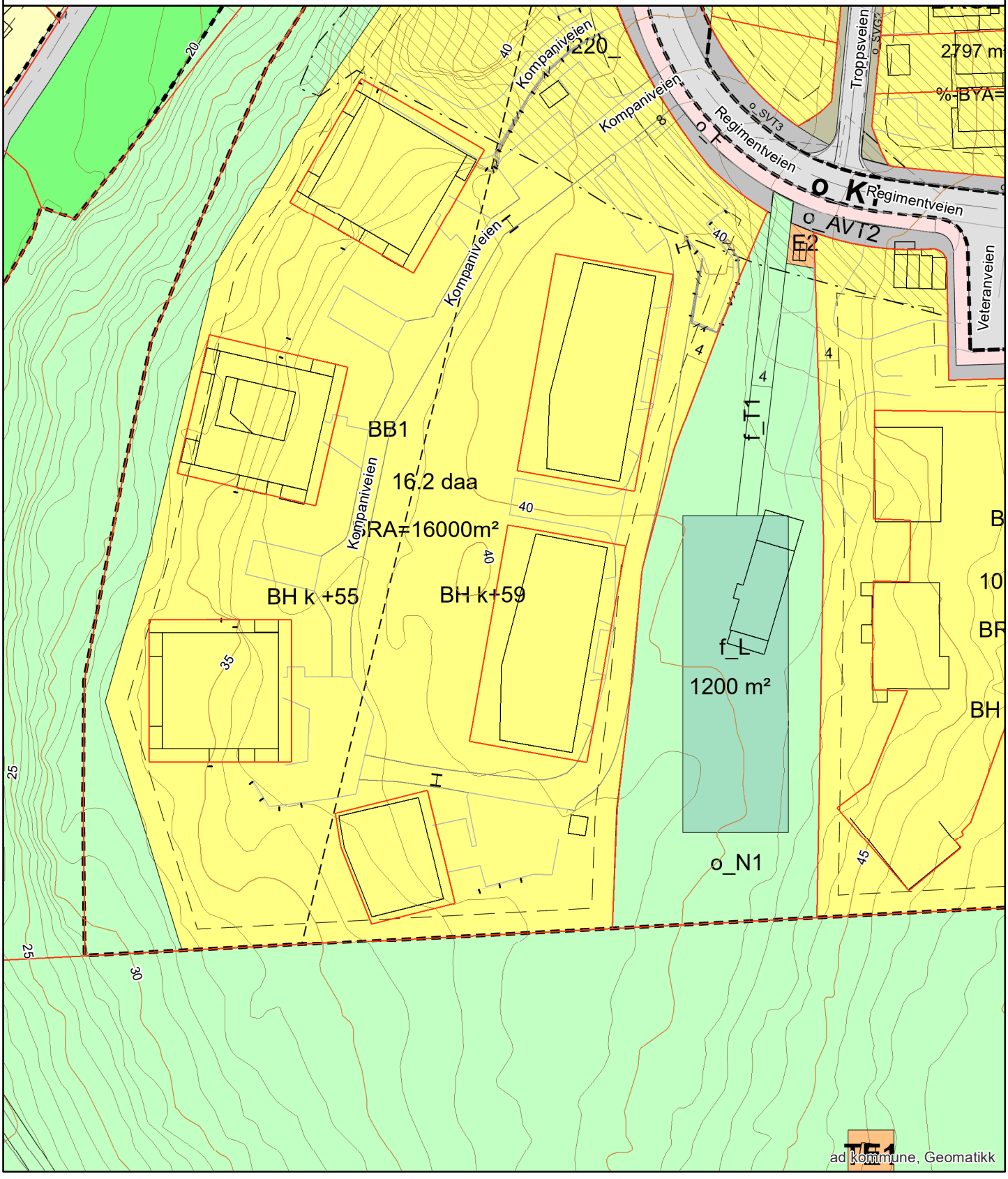
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-05-22

N

Planident: 1136
Ikrafttredelsesdato: 9.2.2017
Plannavn: Haugstenåsen B04 og B05

Datakilde: Geovekst, FKB
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000

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



Kommuneplanens arealdel
Fredrikstad kommune
2020 - 2032

Nasjonal plan-ID: 3004 909

Saksbehandling ihht Plan- og bygningsloven	Saksnr	Dato	Sign.
Vedtak om oppstart av planarbeidet	PS 108/17	FSK 01.06.2017	MAAU
Varsel om oppstart og kunngjøring			
med høring og offentlig ettersyn av planprogramet	17/7665	09.06-19.09.2017	MAAU
Fastsetting av planprogrammet	PS 170/17	FSK 09.11.2017	MAAU
1.gangs behandling	PS 8/19	FSK 31.01.2019	MAAU
Høring og offentlig ettersyn	17/7665	til 01.04.2019	AKHE
2.gangs behandling	PS 171/19	BS 06.12.2019	AKHE
Ny høring og offentlig ettersyn	19/23074	til 17.02.2020	AKHE
Egengodkjent	PS 64/20	18.06.20	AKHE

Koordinatsystem: Euref89, sone 32N, høydegrunnlag NN2000
Kartgrunnlag: Geovekst FKB
Digital plan er utarbeidet av Fredrikstad kommune, virksomhet Geomatikk
Dato: 27.07.2020

TEGNFORKLARING

PBL § 11 Kommuneplanens arealdel

Nåværende Framtidig

BEBYGGELSE OG ANLEGG (pbl §11-7, nr 1)

- BA Bebyggelse og anlegg
- B Boligbebyggelse
- FR Fritidsbebyggelse
- S Sentrumsformål
- Forretninger
- OP Offentlig eller privat tjenesteyting
- FT Fritids- og turistformål
- Råstoffutvinning
- N Næringsbebyggelse
- IA Idrettsanlegg
- AA Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg
- Uteoppholdsareal
- G Grav og urnelund
- KB Kombinert bebyggelse og anleggsformål

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (pbl §11-7, nr 2)

- V Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)
- H Havn
- P Parkering
- KS Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastruktur

GRØNNSTRUKTUR (pbl §11-7, nr 3)

- GP Blågrønn struktur
- Naturområde
- Turdrag
- Friområde
- Park
- Kombinerte grønnstrukturformål

FORSVARET (pbl §11-7, nr 4)

- Forsvaret

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL (LNF) (pbl §11-7, nr 5)

- LNF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdsaktiviteter næringsvirksomhet basert på gårdens resursgrunnlag
- LNF-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (pbl §11-7, nr 6) (pbl §11-7, nr 3)

- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- SH Småbåthavn
- Naturområde
- FS Friluftsområde

HENSYNSSONER (pbl §11-8)

a) Sikrings-, støy- og faresoner

- H310 Hensynssone ras- og skredfare
- H320 Hensynssone flomfare
- H370 Hensynssone høyspenningsanlegg
- H380 Hensynssone militært område

b) Infrastruktursone

- H410 Krav vedrørende infrastruktur

c) Soner med angitt særlige hensyn

- H510 Hensynssone landbruk
- H530 Hensynssone friluftsliv
- H550 Hensynssone landskap
- H560 Hensynssone naturmiljø
- H570 Hensynssone kulturmiljø

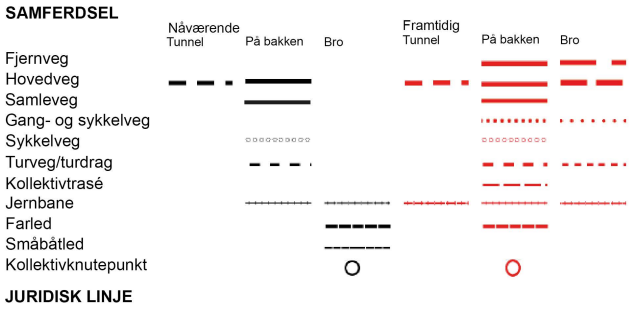
d) Båndleggingsone

- H710 Båndlegging for regulering etter plan- og bygningsloven
- H720 Båndlegging etter lov om naturvern
- H730 Båndlegging etter lov om kulturminner

e) Gjennomføringsone

- H810 Krav om felles planlegging

SAMFERDSEL



JURIDISK LINJE

- Byggegrense
- Forbudsgrense sjø (100 m-beltet)
- Strandlinje sjø
- Markagrense

Reguleringsplan

Spesifikasjon for tegneregler

Mars 2010

AREALFORMÅL

BEBYGGELSE OG ANLEGG

Formål	SOSI-kode	Kontform		Fargekode Hex	Fargekode RGB	Fargekode CMYK
1. Bebyggelse og anlegg	(1000)					
Bebyggelse og anlegg	1001			FFCC00	255-204-0	0-20-100-0
Boligbebyggelse	1110			FFFF33	255-255-51	0-0-80-0
Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse	1111			FFFF99	255-255-153	0-0-40-0
Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse	1112			FFFF33	255-255-51	0-0-80-0
Boligbebyggelse-blokkbebyggelse	1113					
Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse	1119					
Fritidsbebyggelse	1120			FFCC66	255-204-102	0-0-0-100
Fritidsbebyggelse-frittliggende	1121			FFE7AE	255-231-174	0-9-32-0
Fritidsbebyggelse-konsentrert	1122			FFCC66	255-204-102	0-0-0-100
Fritidsbebyggelse-blokk	1123					
Kolonihage	1124					
Sentrumsformål	1130		Sentrumsformål	CC9900	204-153-0	0-20-80-20
Kjøpesenter	1140		Kjøpesenter	CC99CC	204-153-204	0-20-0-20
Forretninger	1150		Forretninger	CCCCFF	204-204-255	20-20-0-0
Offentlig eller privat tjenesteyting	1160		Tjenesteyting	FF9999	255-153-153	0-40-40-0
Barnehage	1161		Barnehage			
Undervisning	1162		Undervisning			
Institusjon	1163		Institusjon			
Kirke/annen religionsutøvelse	1164		Religionsutøvelse			
Forsamlingslokale	1165		Forsamlingslokale			
Administrasjon	1166		Administrasjon			
Annen offentlig eller privat tjenesteyting	1169					
Fritids- og turistformål	1170		Fritid/Turistformål	9999CC	153-153-204	20-20-0-20
Ubebygd tomt	1171		Ubebygd tomt			
Fornøyelsespark	1172		Fornøyelsespark			
Campingplass	1173		Campingplass			
Leirplass	1174		Leirplass			
Råstoffutvinning	1200		Råstoffutvinning	CC9999	204-153-153	0-20-20-20
Steinbrudd og masseuttak	1201		Steinbrudd/masseuttak			
Næringsbebyggelse	1300		Næringsbebyggelse	9966FF	153-102-255	40-60-0-0
Kontor	1310		Kontor	CC99FF	204-153-255	20-40-0-0
Hotell/overnatting	1320		Hotell			
Bevertning	1330		Bevertning			
Industri	1340		Industri	CC66FF	204-102-255	20-60-0-0
Lager	1350		Lager			
Bensinstasjon/vegserviceanlegg	1360		Bensinstasjon/vegserviceanlegg			
Annen næring	1390		Næringsbebyggelse	9966FF	153-102-255	40-60-0-0
Idrettsanlegg	1400		Idrett	99CC00	153-204-0	20-0-80-20
Skianlegg	1410		Skianlegg			
Skiløype/trasé	1420		Skiløype			
Idrettsstadion	1430		Idrettsstadion	669900	102-153-0	20-0-80-40
Nærmiljøanlegg	1440		Nærmiljøanlegg	99CC00	153-204-0	20-0-80-20
Golfbane	1450		Golfbane	CCFF33	204-255-51	20-0-80-0
Motorsportanlegg	1460		Motorsport	669900	102-153-0	40-0-80-40
Skytebane	1470		Skytebane			
Andre idrettsanlegg	1490			99CC00	153-204-0	20-0-80-20
Andre typer bebyggelse og anlegg	1500			FF9933	255-153-51	0-40-80-0
Godsterminal	1501		Godsterminal			
Godslager	1502		Godslager			
Energianlegg	1510		Energianlegg			
Fjernvarmeanlegg	1520		Fjernvarmeanlegg			
Vindkraftanlegg	1530		Vindkraftanlegg			
Vann- og avløpsanlegg	1540		Vann- og avløpsanlegg			
Vannforsyningsanlegg	1541		Vannforsyningsanlegg			
Avløpsanlegg	1542		Avløpsanlegg			
Renovasjonsanlegg	1550		Renovasjonsanlegg			
Øvrige kommunaltekniske anlegg	1560					
Telekommunikasjonsanlegg	1570		Telekommunikasjonsanl.			
Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg	1590		Øvrige anlegg			
Uteoppholdsareal	1600		Uteopphold	66CC99	102-204-153	40-0-20-20
Lekeplass	1610		Lekeplass			
Gårdsplass	1620		Gårdsplass			
Parseilhage	1630		Parseilhage			
Annet uteoppholdsareal	1690		Annet uteopphold			
Grav- og urnelund	1700		Grav- og urnelund	CC6699	204-102-153	0-60-20-20
Krematorium	1710					
Nødvendige bygg og anlegg for grav- og urnelund	1730					
Kombinert bebyggelse og anleggsformål	1800			FFCC00	255-204-0	0-20-100-0
				FFFFFF	255-255-255	0-0-0-0
Bolig/forretning	1801	B/F		FFFF00	255-255-0	0-0-100-0
				CCCCFF	204-204-255	20-20-0-0
Bolig/forretning/kontor	1802	B/F/K		FFFF00	255-255-0	0-0-100-0
				CCCCFF	204-204-255	20-20-0-0
				CC99FF	204-153-255	20-40-0-0
Bolig/tjenesteyting	1803	B/T		FFFF00	255-255-0	0-0-100-0
				FF9999	255-153-153	0-40-40-0
Bolig/kontor	1804	B/K		FFFF00	255-255-0	0-0-100-0
				CC99FF	204-153-255	20-40-0-0
Forretning/kontor	1810	F/K		CCCCFF	204-204-255	20-20-0-0
				CC99FF	204-153-255	20-40-0-0
Forretning/kontor/industri	1811	F/K/I		CCCCFF	204-204-255	20-20-0-0
				CC66FF	204-102-255	20-60-0-0
				CC99FF	204-153-255	20-40-0-0
Forretning/industri	1812	F/I		CCCCFF	204-204-255	20-20-0-0
				CC66FF	204-102-255	20-60-0-0
Forretning/kontor/tjenesteyting	1813	F/K/T		CCCCFF	204-204-255	20-20-0-0
				CC99FF	204-153-255	20-40-0-0
				FF9999	255-153-153	0-40-40-0
Forretning/tjenesteyting	1814	F/T		CCCCFF	204-204-255	20-20-0-0
				FF9999	255-153-153	0-40-40-0
Næring/kontor	1820	N/K		9966FF	153-102-255	40-60-0-0
				CC99FF	204-153-255	20-40-0-0
Næring/kontor/industri	1821	N/K/I		9966FF	153-102-255	40-60-0-0
				CC99FF	204-153-255	20-40-0-0
				CC66FF	204-102-255	20-60-0-0
Næring/industri	1822	N/I		9966FF	153-102-255	40-60-0-0
				CC66FF	204-102-255	20-60-0-0
Næring/kontor/tjenesteyting	1823	N/K/T		9966FF	153-102-255	40-60-0-0
				CC99FF	204-153-255	20-40-0-0
				FF9999	255-153-153	0-40-40-0
Næring/tjenesteyting	1824	N/T		9966FF	153-102-255	40-60-0-0
				FF9999	255-153-153	0-40-40-0
Kontor/industri	1830	K/I		CC99FF	204-153-255	20-40-0-0
				CC66FF	204-102-255	20-60-0-0
Kontor/tjenesteyting	1831	K/T		CC99FF	204-153-255	20-40-0-0
				FF9999	255-153-153	0-40-40-0
Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål	1900			FFCC00	255-204-0	0-0-40-0
				FFFF99	255-255-153	0-20-100-0

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Formål	SOSI-kode	Kontform		Fargekode Hex	Fargekode RGB	Fargekode CMYK
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	(2000)					
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)	2001		(S)	999999	153-153-153	0-0-0-40
Veg	2010		Veg	CCCCCC	204-204-204	0-0-0-20
Kjøreveg	2011		Kjøreveg			
Fortau	2012		Fortau	FFCCCC	255-204-204	0-20-20-0
Torg	2013		Torg			
Gatetun	2014		Gatetun	F0DDDB	240-221-219	0-7-8-6
Gang-/sykkelveg	2015		Gang/sykkelveg			
Gangveg/gangareal	2016		Gangveg (G)			
Sykkelveg/-felt	2017		Sykkelveg/sykkelfelt			
Annen veggrunn - tekniske anlegg	2018		Annen veggrunn	999999	153-153-153	0-0-0-40
Annen veggrunn - grøntareal	2019			999966	153-153-102	0-0-20-40
Bane (nærmere angitt baneformål)	2020		Bane	CC9966	204-153-102	0-20-40-20
Trasé for jernbane	2021		Jernbane			
Trasé for sporveg/forstadsbane	2022		Sporveg			
Trasé for taubane	2023		Taubane			
Stasjons-/terminalbygg	2024		Stasjons-/terminalbygg			
Holdeplass/plattform	2025		Holdeplass			
Leskur/plattformtak	2026		Leskur/plattformtak			
Tekniske bygg/konstruksjoner	2027		Tekniske bygg			
Annen banegrunn - tekniske anlegg	2028		Annen banegrunn			
Annen banegrunn - grøntareal	2029			999966	153-153-102	0-0-20-40
Lufthavn	2030		Lufthavn	999999	153-153-153	0-0-0-40
Lufthavn - landings-/taxebane	2031					
Lufthavn - terminalbygg	2032		Lufthavnterminal			
Lufthavn - hangarer/administrasjonsbygg	2033		Lufthavnadm.bygg			
Landingsplass for helikopter	2034					
Havn	2040		Havn	99CCCC	153-204-204	20-0-0-20
Kai	2041		Kai			
Havneterminaler	2042		Havneterminal			
Havnelager	2043		Havnelager			
Hovednett for sykkel	2050		Hovednett for sykkel	FFCCCC	255-204-204	0-20-20-0
Kollektivnett	2060		Kollektivnett	CC9966	204-153-102	0-20-40-20
Trasé for nærmere angitt kollektivtransport	2061		Kollektivtransport			
Kollektivknutepunkt	2070		Kollektivknutepunkt			
Kollektivanlegg	2071		Kollektivanlegg			
Kollektivterminal	2072		Kollektivterminal			
Kollektivholdeplass	2073		Kollektivholdeplass			
Persdisk- /innfartsparkering	2074					
Parkeringsplasser	2080			B9B9B9	185-185-185	0-0-0-27
Rasteplass	2081		Rasteplass			
Parkeringsplasser	2082					
Parkeringshus/ -anlegg	2083		Parkeringshus			
Trasé for teknisk infrastruktur	2100			FFCC99	255-204-153	0-20-40-0
Energinett	2110		Energinett			
Fjernvarmenett	2120		Fjernvarmenett			
Vann- og avløpsnett	2140		Vann-/avløpsledning			
Vannforsyningsnett	2141		Vannforsyningsnett			
Avløpsnett	2142		Avløpsnett			
Overvannsnett	2143		Overvannsnett			
Avfallssug	2150		Avfallssug			
Telekommunikasjonsnett	2160		Telekommunikasjonsnett			
Andre tekniske infrastrukturtraséer	2180					
Kombinerte tekniske infrastrukturtraséer	2190					
Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtrasse	2800			CCCCCC	204-204-204	0-0-0-20
				FFFFFF	255-255-255	0-0-0-0
Angitte samferdselsanlegg og/eller tekniske infrastrukturtraséer kombinert med andre gitte hovedformål	2900			CCCCCC	204-204-204	0-0-0-20
				FFCC99	255-204-153	0-20-40-0

GRØNNSTRUKTUR

3. Grønnstruktur	(3000)					
Grønnstruktur	3001			99FF99	153-255-153	40-0-40-0
Naturområde	3020		Naturområde			
Turdrag	3030		Turdrag			
Turveg	3031		Turveg			
Friområde	3040		Friområde			
Badeplass/ -område	3041		Badeplass			
Park	3050		Park			
Vegetasjonsskjerm	3060		Vegetasjonsskjerm			
Kombinerte grønnstrukturformål	3800			99FF99	153-255-153	40-0-40-0
				FFFFFF	255-255-255	0-0-0-0
Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål	3900			66CC66	102-204-102	40-0-40-20
				99FF99	153-255-153	40-0-40-0

FORSVARET

4. Forsvaret	(4000)					
Forsvaret	4001		Forsvaret	CCCC99	204-204-153	0-0-20-20
Ulike typer militære formål	4010		Militære formål			
Skytefeltrelatert virksomhetsområde	4020		Skytefeltvirksomhetsområde			
Forlegninger/leir	4030		Forlegning			
Kombinerte militærformål	4800			CCCC99	204-204-153	0-0-20-20
				FFFFFF	255-255-255	0-0-0-0
Angitt militært formål kombinert med andre angitte hovedformål	4900			CCCC99	204-204-153	0-0-20-20
				FFFF99	204-255-153	20-0-40-0

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

5. Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift	(5000)					
Landbruks- natur- og friluftsformål samt reindrift (LNFR)	5001		LNFR	CCFF99	204-255-153	20-0-40-0
LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag	5100					
Landbruksformål	5110		Landbruk			
Jordbruk	5111		Jordbruk			
Skogbruk	5112		Skogbruk			
Setervirksomhet	5113		Setervirksomhet	33FF99	51-255-153	80-0-40-0
Gartneri	5114		Gartneri			
Pelsdyranlegg	5115		Pelsdyr			
Naturformål	5120		Naturformål	99FF66	153-255-102	40-0-60-0
Friluftsformål	5130		Friluftsformål			
Reindriftsformål	5140		Reindrift			
LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.	5200		LNFR-areal for B/F/N	CCFFCC	204-255-204	20-0-20-0
Spredt boligbebyggelse	5210					
Spredt fritidsbebyggelse	5220					
Spredt næringsbebyggelse	5230					
Naturvern	5300		Naturvern	00CC66	0-204-102	80-0-4-20
Jordvern	5400		Jordvern			
Særlige landskapshensyn	5500		Særlige landskapshensyn			
Vern av kulturminner og kulturmiljø	5600		Vern kulturminner/-kulturmiljø			
LNFR-formål kombinert med andre angitte hovedformål	5900			CCFF99	204-255-153	20-0-40-0
				FFFFFF	255-255-255	0-0-0-0

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE

Formål	SOSI-kode	Kontform		Fargekode Hex	Fargekode RGB	Fargekode CMYK
6. Bruk og vern av sjø og vassdrag	(6000)					
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	6001			CCFFFF	204-255-255	20-0-0-0
Ferdsel	6100		Ferdsel	66CCFF	51-204-255	60-20-0-0
Farled	6200		Farled			
Skipsled	6210		Skipsled			
Havneområde i sjø	6220		Havneområde i sjø			
Småbåthavn	6230		Småbåthavn			
Bøyehavn	6240		Bøyehavn			
Fiske	6300			6699FF	102-153-255	60-40-0-0
Fiskebruk	6310		Fiskebruk	9966FF	153-102-255	40-60-0-0
Kaste- og låssettingsplasser	6320		Kaste- og låssettingsplasser	6699FF	102-153-255	60-40-0-0
Oppvekstområde for yngel	6330		Oppvekstområde yngel			
Akvakultur	6400		Akvakultur	FFCCFF	255-204-255	0-20-0-0
Akvakulturanlegg i sjø og vassdrag	6410					
Akvakulturanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	6420					
Drikkevann	6500		Drikkevann	3399FF	51-153-255	80-40-0-0
Naturområde	6600		Naturområde	99FFFF	153-255-255	40-0-0-0
Naturområde i sjø og vassdrag	6610					
Naturområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	6620					
Friluftsområde	6700		Friluftsområde			
Friluftsområde i sjø og vassdrag	6710					
Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	6720					
Småbåtanlegg i sjø og vassdrag	6730		Småbåtanlegg	66CCCC	102-204-204	40-0-0-20
Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	6740					
Uthus/naustbadehus	6750			33FF66	51-255-102	80-0-60-0
Idrett/vannsport	6760		Idrett/Vannsport	66CCCC	102-204-204	40-0-0-20
Badeområde	6770		Badeområde	66FFFF	102-255-255	60-0-0-0
Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone	6800			CCFFFF	204-255-255	20-0-0-0
				FFFFFF	255-255-255	0-0-0-0
Angitt formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone kombinert med andre angitte hovedformål	6900			CCFFFF	204-255-255	20-0-0-0
				66FFFF	102-255-255	60-0-0-0

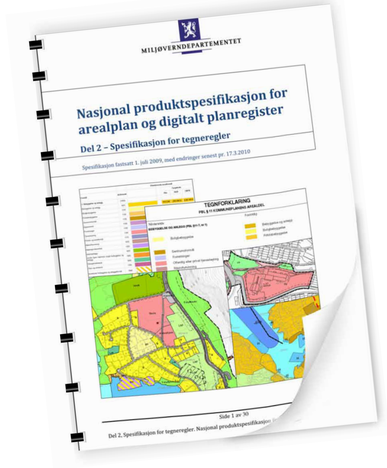
1) Bredde på stripene i signaturene: 2,5
2) Brredde på stripene i signaturene: 3

HENSYNSSONER

FLATER

Flater Objekttype/Egenskap	SOSI-kode	Flatesignatur, nåværende	Anmerkning
RpFareSone	(300)	H340_2	FF0000, Rød fet strek. Vinkel 50 gon, avstand 4. linjetykkelse, 0,5 Bakgrunn; Formålsfarge(r). Tekst på hensynssone spesifiseres i tegnforklaring
RpSikringSone	(100)		
RpStaySone	(200)	H200_1	000000,svart. Vinkel 350 gon, avstand 5, linjetykkelse 0,15.
RpInfrastrukturSone	(400)		Bakgrunn; Formålsfarge(r). Tekst på hensynssone spesifiseres i tegnforklaring
RpGjennomføringSone	(800)		
RpAngittHensynSone	(500)	H570_2	000000/FF0000,svart. Vinkel 50 gon, avstand 5, linjetykkelse 0,15 Tekst på hensynssone spesifiseres i tegnforklaring
RpBåndleggingSone	(700)	H720_2	000000,svart. Vinkel 100/200 gon, avstand 6, linjetykkelse 0,15 Bakgrunn; Formålsfarge(r). Tekst på hensynssone spesifiseres i tegnforklaring
RpDetaljeringSone	(900)	(Plan1d)	000000, svart. Vinkel 100 gon, avstand 6, linjetykkelse 0,15 Bakgrunn: Hvit. Tekst på hensynssone spesifiseres i tegnforklaring

Planomriss for reguleringsplaner under arbeid



ANDRE JURIDISKE FLATER, LINJER OG PUNKTER I REGULERINGSPLAN

Flater Objekttype/Egenskap	Strek lengde	Avstand strek	Mellom striper	Flatesignatur, nåværende	Anmerkning
RpBestemmelseOmråde	2	2,0	5,0		Flatesignatur benyttes kun for midlertidig anleggsområde. Skravur fjernes så snart anleggsperioden er over. Flaten avgrenses med RpBestemmelseGrense

Linjesymbol	SOSI-kode	Beskrivelse symboler: Tykkelse (mm)	Stipling: Lengde (mm)	Stipling: Mellom (mm)	Symbol	Farge	Merknader
RpGrense		1,0	5,0	2,0		RGB 0-0-0	
RpFormålGrense		0,35				RGB 0-0-0	
RpSikringGrense, **RpStayGrense** **RpFareGrense,** **RpInfrastrukturGrense,** **RpAngittHensynGrense,** **RpBåndleggingGrense,** **RpGjennomføringGrense,**		0,6	4,0	1,5		RGB 0-0-0	
RpDetaljeringGrense,		0,5	2,0	2,0		RGB 0-0-0	Område gitt bestemmelser avgrenses med en linje. Ingen flatesignatur. Tidligere avgrensningslinje for formyelsesområder.
RpRegulertHøyde		0,25	2,0	1,0		RGB 0-0-0	Gesimshøyde 15 m.

Linjesymbol	SOSI-kode	Tykkelse (mm)	Lengde (mm)	Mellom (mm)	Symbol	Farge	Merknader
RpJuridiskLinje/ **_RPJURLINJE**							
Regulert tomtegrense	1203	0,25				RGB 0-0-0	
Eiendomsgrense som skal oppheves	1204	0,20	2,0	1,5		RGB 0-0-0	
Bygg, kulturminner, mm som skal bevares	1210	1,0				RGB 0-0-0	
Byggegrense	1211	0,35	4,0	2,0		RGB 0-0-0	
Byggelinje	1212	0,35	3,0	2,0		RGB 0-0-0	
Planlagt bebyggelse	1213	0,35				RGB 0-0-0	
Bebyggelse som inngår i planen	1214	0,5				RGB 0-0-0	
Bebyggelse som forutsettes fjernet	1215	0,20	2,0	2,0		RGB 0-0-0	Linjetype som tidligere, men suppleres med linjer i bygningens diagonaler.
Regulert senterlinje	1221	0,18	8,0	2,0		RGB 0-0-0	
Frisiktlinje	1222	0,18	2,0	1,0		RGB 0-0-0	Nytt navn.
Regulert kant kjørebane	1223	0,35	4,0	3,0		RGB 0-0-0	
Regulert kjørefelt	1224	0,35	2,5	2,0		RGB 0-0-0	
Regulert parkeringsfelt	1225	0,35	1,5	1,0		RGB 0-0-0	
Regulert fotgjengerfelt	1226	0,35	1,0	0,5		RGB 0-0-0	
Regulert støyskjerm	1227	0,35	5,0			RGB 0-0-0	
Regulert støttemur	1228	0,35				RGB 0-0-0	Tvernstreken viser murens fallretning.
Sikringsgjerde	1235	0,35				RGB 0-0-0	
Bru	1252	0,5	5,0	1,0		RGB 0-0-0	Brukar markeres med RPJURPUNKT 1251 og tegnes med målestokksriktig størrelse og plassering, på land og/eller i sjøen. Bruas maksimale bredde markeres med stiplet linje.
Tunnel	1254	0,5	1,0	1,0		RGB 0-0-0	Tunnelinnslag markeres med RPJURPUNKT 1251. Tunnellens maksimale bredde markeres med stiplet linje.
Måle og avstandslinje	1259	0,2				RGB 0-0-0	9,26 m
Strandlinje sjø	1260	1,0	5,0	2,0		RGB 153-153-153	Pilene langs linja viser retning for virkeområde. Avstand mellom retningspiler er avh. av målestokk
Strandlinje vassdrag	1261	1,0	5,0	2,0		RGB 153-153-153	Pilene langs linja viser retning for virkeområde. Avstand mellom retningspiler er avh. av målestokk
Midtlinje vassdrag	1262	0,35	4,0	2,0		RGB 0-0-0	Som regulert senterlinje (1221)
Markagrense *(gjelder kun liv om naturområder i Oslo og nærliggende kommuner (markaloven))*	1263	1,0	5,0	2,0		RGB 0-153-0	

Linjesymbol	SOSI-kode	Symbol	Farge	Merknader
RpJuridiskPunkt/ **_RPJURPUNKT**				Tillatt geometri: .SYMBOL for å ta vare på symbolets retning.
Vegstengning/fysisk kjøresperre	1231		RGB 0-0-0	
Stenging av avkjørsel	1241		RGB 0-0-0	
Avkjørsel	1242		RGB 0-0-0	
Brukar	1251		RGB 0-0-0	
PUNKTSYMBOL	1253		RGB 0-0-0	
Punktfeste	1270		RGB 0-0-0	Ca 10 meters diameter i målestokk 1: 1
Eksisterende tre som skal bevares	1271		RGB 0-0-0	Ca. 5 meters diameter på sirkel rundt tre
Regulert nytt tre	1272		RGB 0-0-0	
Regulert mønerretning	1273		RGB 0-0-0	

MILJØVERNDEPARTEMENTET Myntgata 2 • P.b. 8013 Dep, 0030 OSLO

Generell tegnforklaring til reguleringsplaner fra det digitale planregistret i Fredrikstad kommune

Fastmerker

Reguleringsplan - juridiske punkter

- Vegstenging av veg,avkjørsel
- Avkjørsel
- Brukar
- Tunnelåpning

Grensepunkter

- Off. godkj. grensemerke
- Bolt
- Kors
- Grensestein/-røys
- Grensemerke, annen type

Juridiske linjer

- Sti
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Grense for restriksjonsomr.
- Grense for bevaring
- Bygg som skal bevares
- Byggegrense
- Grenser,bygg,fjernes
- Byggelinje-/grense
- Tre
- Støyskjerm
- Eiendomsgrense som skal oppheves

Reguleringsplan bestemmelsesgrense

Reguleringsplangrenser

Formålsgrenser

Jernbanelinjer

- Jernbanelinje
- Situasjonslinjer, jernbane

Eiendomsgrenser

- Målte grenser
- Målte grenser
- Ikke-målte grenser
- Frihåndstegnede grenser

Kommunegrenser

Reguleringsplan - bestemmelser

- Fareområde
- Restriksjonsområde
- Bevaringsområde
- Fornyelsesområde
- Rekkefølgeområde

Reguleringsplan - formal

- BYGGEOMRÅDER
- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Garasjer i boligområder
- Område for forretning
- Område for kontor

Forts..

- Område for industri/lager
- Område for fritidsbebyggelse
- BYGGEOMRÅDE FOR OFFENTLIGE BYGNINGER
- Offentlig barnehage
- Offentlig undervisning(skole, universitet mv.)
- Offentlig institusjon(sykehus,aldershjem,sykehjem mv.)
- Offentlig kirke
- Offentlig forsamlingslokale(kino,teater mv.)
- Offentlig administrasjon
- BYGGEOMRÅDE FOR SÆRSKILT ANGITT ALMENNYTTIG FORMÅL
- Almennyttig barnehage
- Almennyttig undervisning(skole,universitet mv.)
- Almennyttig insititusjon(sykehus,aldershjem,sykehjem mv.)
- Almennyttig Kirke
- Almennyttig forsamlingslokale(grendehus mv.)
- Almennyttig administrative bygg
- OMRÅDE FOR HERBERGER OG BEVERTNINGSSTEDER
- Hotell med tilhørende anlegg
- Bevertning
- OMRÅDE FOR GARASJEANLEGG OG BENSINSTASJONER
- Garasjeanlegg
- Bensinstasjon
- Annet byggeområde
- LANDBRUKSOMRÅDER
- Område for jord-og skogbruk
- Område for jordbruk(*)
- Område reindrift
- Område for gartneri
- Område for parsellhager
- Annet landbruksområde
- OFFENTLIGE TRAFIKKOMÅDER
- Kjøreveg
- Gate med fortau
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelvei
- Sykkelvei
- Gangvei
- Kjørbar gang-/sykkelvei(*)
- Fortau(*)
- Gatetun
- Torg

Forts..

- Rasteplass
- Parkeringsplass
- Kollektivanlegg
- Busstrminal
- Bussholdeplass
- Drosjeholdeplass
- Jernbane
- Sporveg-/forstadsbane
- Havneområde
- Kai
- Småbåtanlegg(landdelen)
- Trafikkområde i sjø og vassdrag
- Skipsled
- Havneområde i sjø
- Offentlig småbåhavn(*)
- Annet trafikkområde i sjø/vassdrag
- Annet trafikkområde(på land)
- FRIOMRÅDER
- Park
- Turveg
- Skiløype
- Anlegg for lek
- Anlegg for idrett og sport
- Leirplass
- Annet friområde
- Friområde i sjø og vassdrag
- Badeområde
- Småbåthavn
- Regattabane
- Annet friområde i sjø og vassdrag
- SPESIALOMRÅDER
- Privat vei
- Privat parkering(*)
- Park(*)
- Parkbelte i industristrøk
- Campingplass
- Friluftsområde(på land)
- Friluftsområde i sjø og vassdrag
- Idrettsanlegg som ikke er offentlig tilgjengelig
- Golfbane
- Grav- og urnelund
- Privat småbåtanlegg(land)
- Privat småbåtanlegg(sjø)
- Område for anlegg i grunnen
- Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet
- Drikkevannsmagasin
- Vann- og avløpsanlegg
- Område for bygging og drift av fjernvarmeanlegg
- Anlegg for telekommunikasjon
- øvingsområde med tilhørende anlegg for forsvaret/sivilforsvaret
- Område og anlegg for drift av radionavigasjonshjelpemidler utenfor flyplass

Forts..

- Kulturminne(*)
- Fiskebruk
- Andre områder for anlegg i vassdrag eller i sjøen
- Naturvernområde(på land)
- Naturvernområde i sjø og vassdrag
- Klimavernsone
- Område for steinbrudd og masseuttak
- Andre områder for vesentlige terrenginngrep
- Område for reindrift
- Pelsdyranlegg
- Handelsgartneri
- Område for særskilte anlegg
- Taubane
- Fornøyelsespark
- Område for vindkraft
- Annet spesialområde
- FELLESOMRÅDER
- Felles avkjørsel
- Felles adkomst(*)
- Felles gangareal
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn
- Felles gårdplass
- Fellesareal for garasjer
- Felles grøntareal
- Annet Fellesareal for flere eiendommer
- KOMBINERTE FORMÅL
- Bolig/Forretning
- Bolig/Forretning/Kontor
- Bolig/Kontor
- Bolig/Offentlig
- Forretning/Kontor
- Forretning/Kontor/Industri
- Forretning/Industri
- Forretning/Kontor/Offentlig
- Forretning/Offentlig
- Kontor/Industri
- Kontor/Offentlig
- Kontor/Bensinstasjon
- Offentlig/Almennyttig
- Vegserviceanlegg(Bevertning/Bensinstasjon)
- Annet kombinert formål
- Unyansert formål(kun for eldre planer)

Reguleringsplaner

Vannflater

- Vannflater

Planomriss for reguleringsplaner under arbeid

FREDRIKSTAD KOMMUNE

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

Deres referanse	Vår referanse	Klassering	Dato
	2019/2141-38-204451/2022-MARN	603/313	17.06.2022

Ferdigattest

jf. plan- og bygningsloven § 21-10

Delegert vedtak

Behandlet på vegne av
Planutvalget - delegerte

Delegert saksnr.
287/22

Ferdigattest gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, mottatt her den 07.06.22 (jf. byggesaksforskrift § 8-1) for:

Adresse: Kompaniveien 2, 4, 6, 8 og 10, Borge
Gnr. Bnr. Fnr.

Arbeidets art: Blokkbebyggelse, 3 bygg.

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

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen.

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

Med hilsen

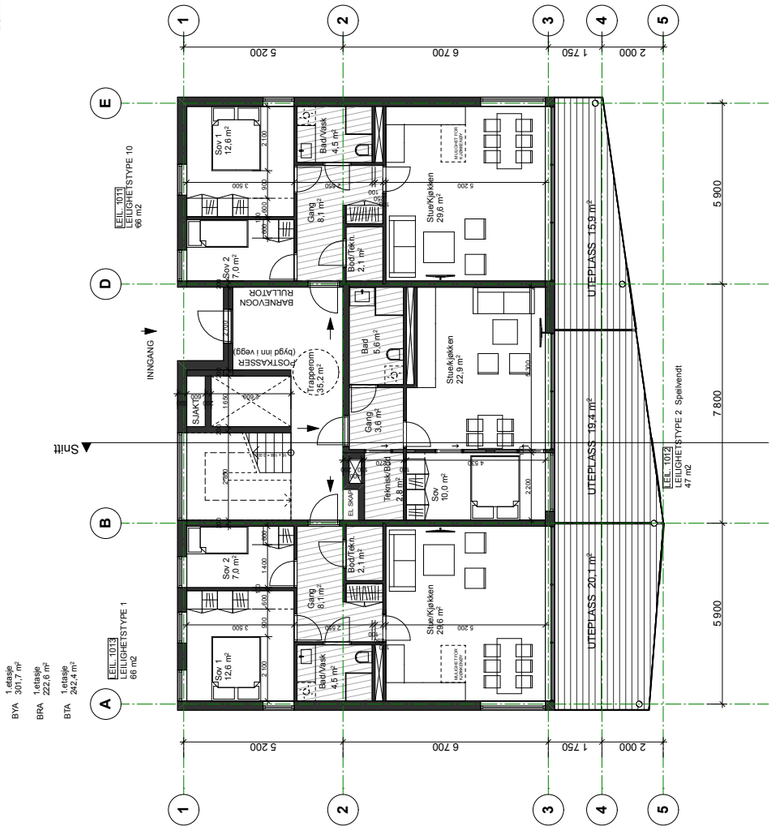
Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Anna Auganes
regulerings- og byggesakssjef

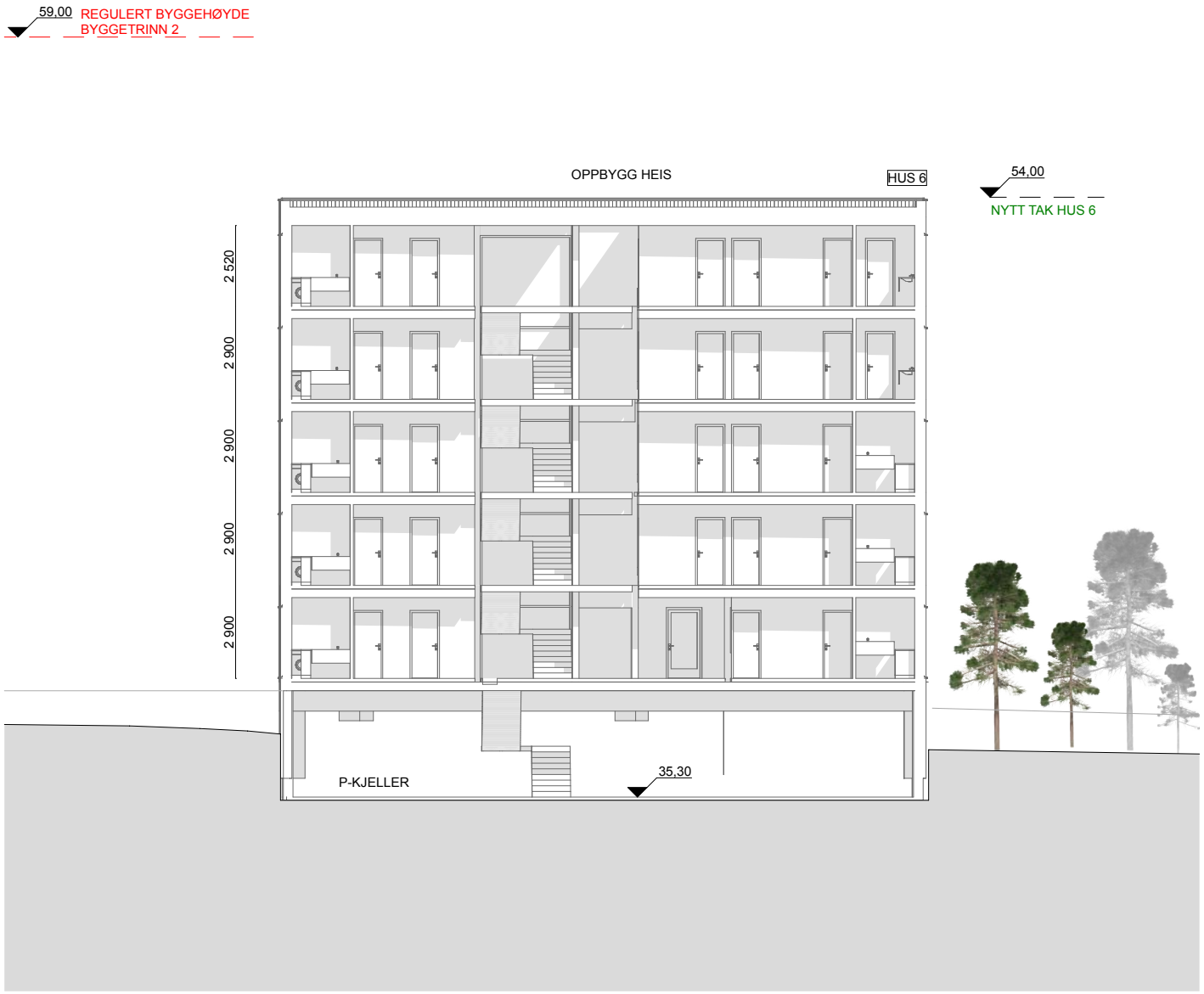
Margrethe Nødtveidt
avdelingsingeniør

Virksomhet Regulering og byggesak
Besøksadresse: Nygaardsgt. 16, 1606 Fredrikstad
Postadresse: Postboks 1405, 1602 Fredrikstad
E-postadresse: postmottak@fredrikstad.kommune.no
Webadresse: www.fredrikstad.kommune.no
Telefon: 69 30 60 00 Telefaks: 69 30 16 26
Tlf. saksbeh.: 69 30 56 14 Bankkonto: 5122 05 77000

TEGNINGSUNDERLAG OPPRETTET I ARCHICAD - ORGINALSTORRELSE TEGNING A3


1
2
3
4
5
E
D
B
A
5 200
6 700
1 750
2 000
5 900
7 800
5 900
Snitt
INNGANG
BARNEVOGN RULLATOR
POSTKASSER
(bygd inn i vegg)
Trapperom 39,2 m²
SJAKT
Gang 3,6 m²
Bad/Vask 4,5 m²
Bad/Vask 4,5 m²
Bad/Vask 4,5

TEGNINGSUNDERLAG OPPRETTET I ARCHICAD - ORGINALSTØRRELSE TEGNING A4



ENDRING AV SØKNAD - HUS 4,5 OG 6

Gnr/Bnr: 603/320
Begbyåsen, 1639 Gml.Fredrikstad

Dato: 18.05.2020
Mål: 1:200

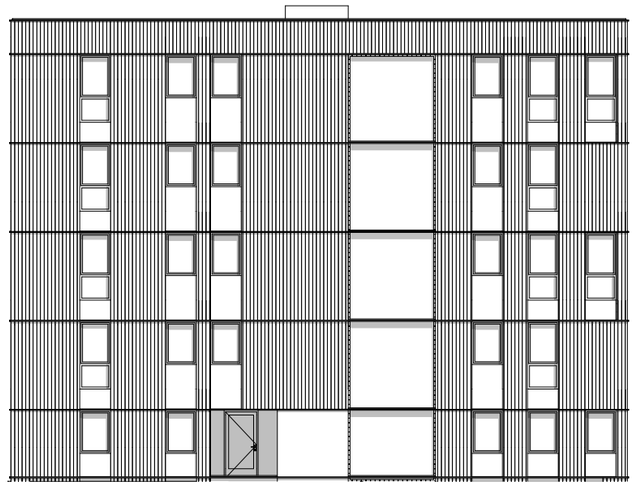
Tegn.: PKH
Kontr.: ML/BLG

18153
Begbyåsen BYGGETRINN 2

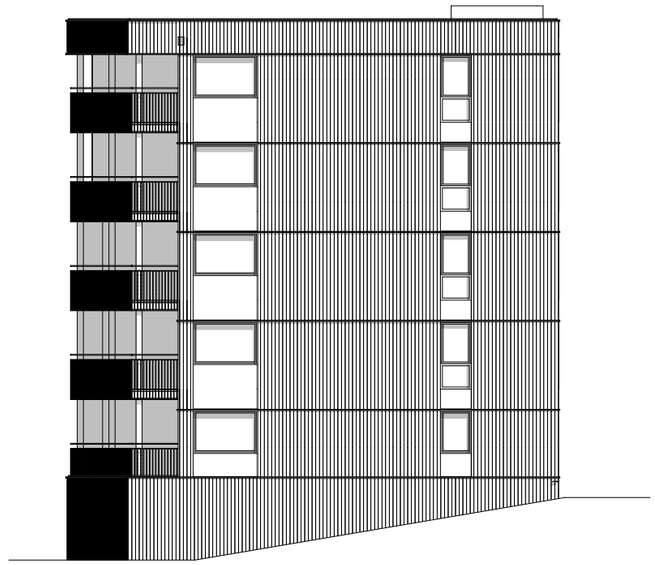
E-12 Hus 6 - Snitt

Stenseth Grimsrud arkitekter AS

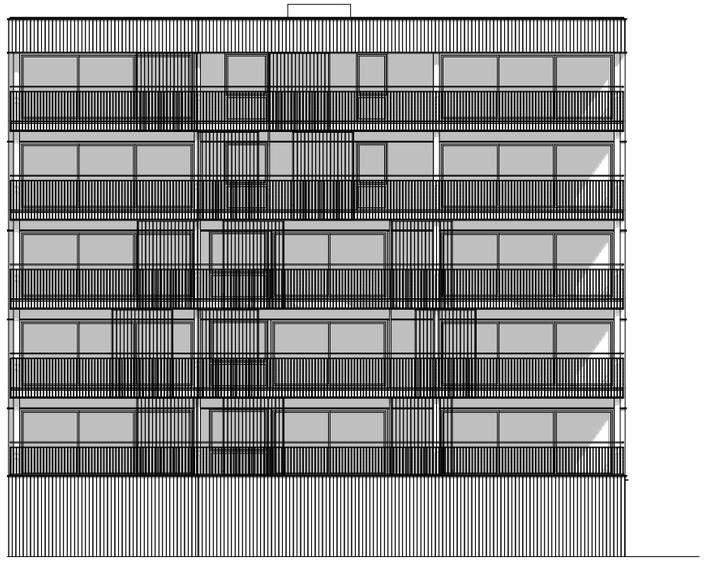
TEGNINGSUNDERLAG OPPRETTET I ARCHICAD - ORGINALSTORRELSE TEGNING A3



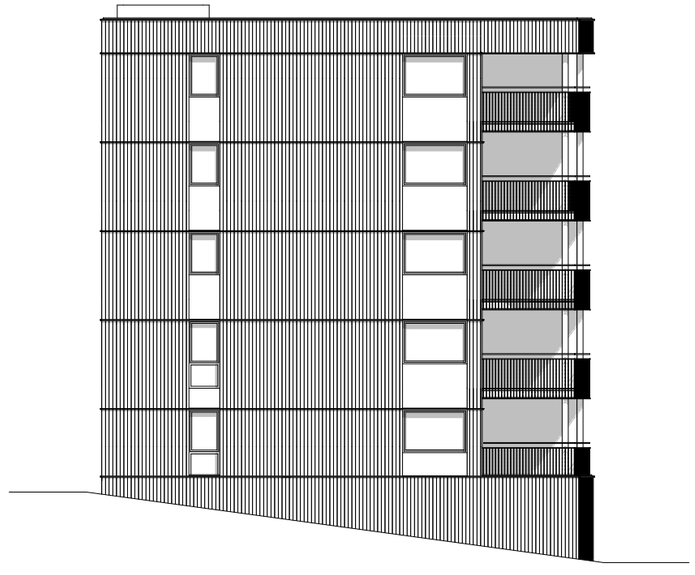
FASADE ØST



FASADE SØR



FASADE VEST



FASADE NORD

SØKNAD OM ENDRING - HUS 4,5 OG 6

Dato: 18.05.2020
Mål: 1:200
Tegn.: PKH
Kontr.: BLG

Gnr/Bnr: 603/320
Kompaniveien, 1630 Gamle Fredrikstad

18153
Begbyåsen Byggetrinn 2

E-13 Fasade Hus 6

Stenseth Grimsrud arkitekter AS

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 8 200**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 10 900**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 15 900**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUSS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUSS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 100/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

HELP

Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.