PRIVATMEGLEREN
FREDRIKSTAD

UTSIKTEN 17

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Selgers egenerklæringsskjema

Tilstandsrapport

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag

Kart og byggetegninger

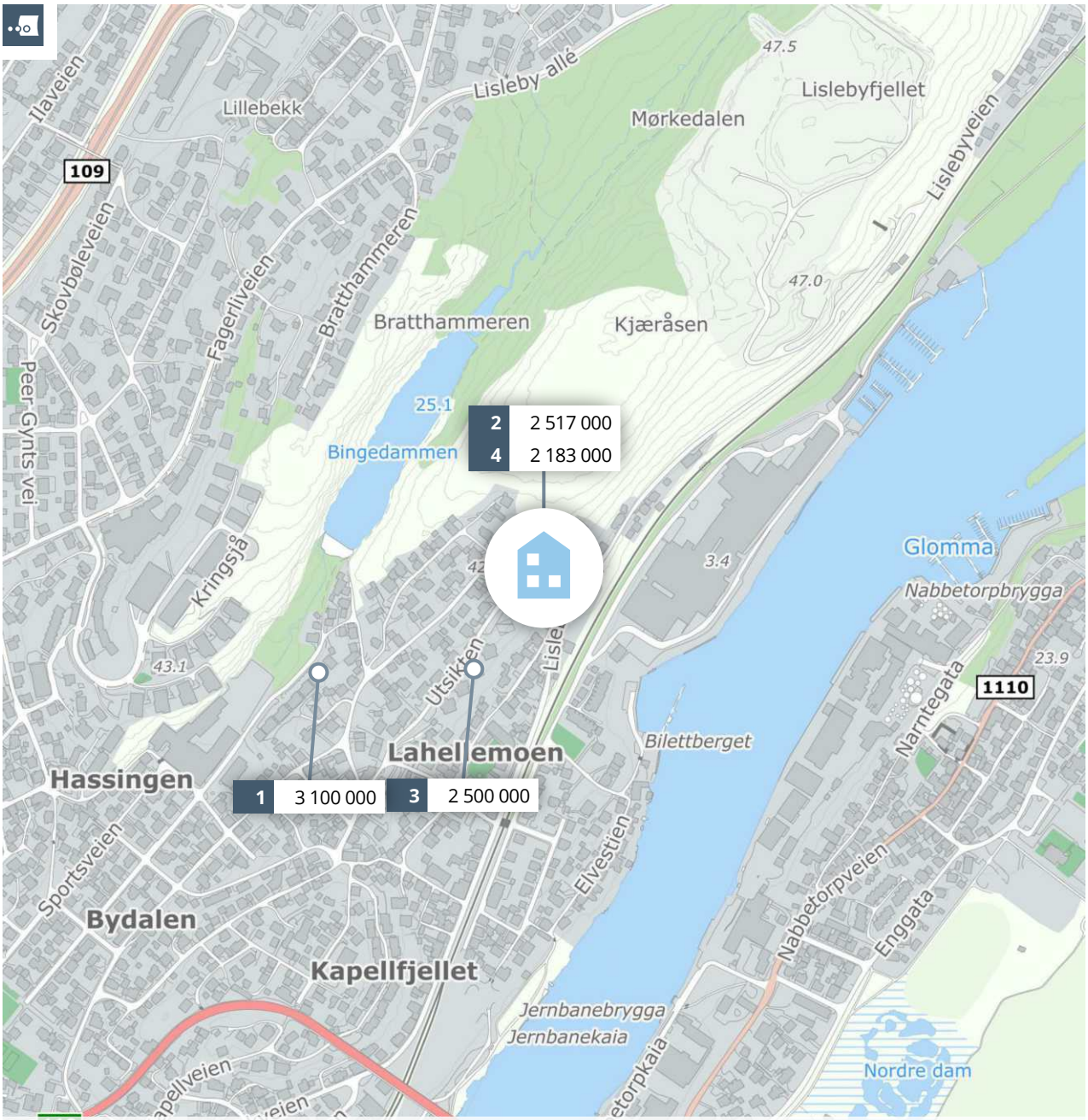
Kommunale opplysninger

Energiattest

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

UTSIKTEN 17

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Fredrikstad den 11.04.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Mille Amalie Christiansen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Utsikten 17, 1604 FREDRIKSTAD

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 1972

GNR 208 BNR 1543 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3107 FREDRIKSTAD GRUNNKRETS LAHELLEMOEN

Verdivurdert til

2 530 000

123 000	2 653 000	57 609
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	46 m²	5 m²	11 m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1972

Fellesutgifter	4 754
Formue	-
Soverom	1
Etasje	2

Balkong Parkering

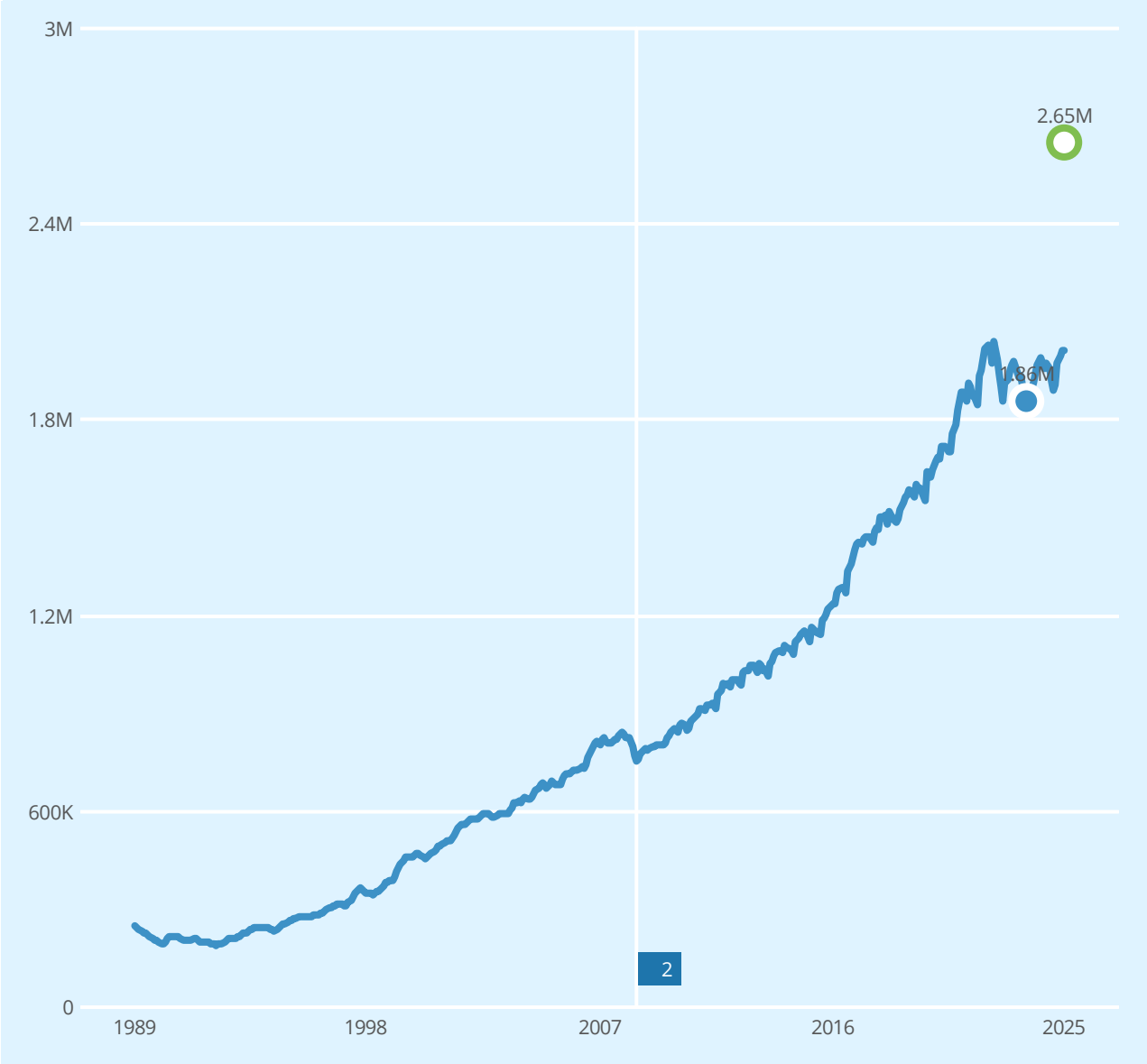
Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Stenhammerveien 11 D 55 m² 2015 2. etg 1 sov				04.12.2024	3 100 000	**3 100 000**	0	3 100 000	**56 364**
2	Utsikten 17 46 m² 1975 - etg 1 sov				25.03.2024	2 350 000	**2 380 000**	137 000	2 517 000	**54 717**
3	Utsikten 13 45 m² 1970 2. etg 1 sov				05.04.2024	2 500 000	**2 500 000**	0	2 500 000	**55 556**
4	Utsikten 17 46 m² 1972 3. etg 1 sov				04.11.2024	2 100 000	**2 050 000**	133 000	2 183 000	**47 457**

Rålekker og nyoppusset leilighet med gangavstand til sentrum.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



1 Blokk

2 Garasje, anneks

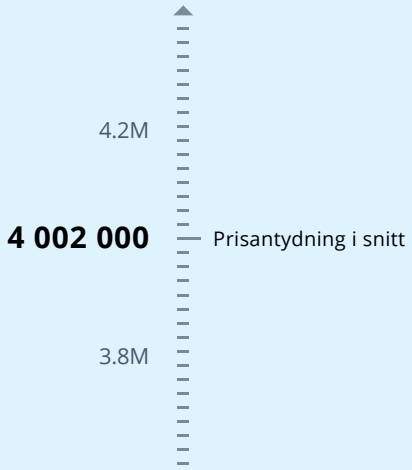
REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
21.11.2023	28.11.2023	17.01.2024	1 500 000	1 720 000	135 148	1 855 148	3
01.08.1990	01.08.1990		-	150 000	-	150 000	4

3 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret.

4 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i LAHELLEMOEN grunnkrets nå

3
leiligheter til salgs

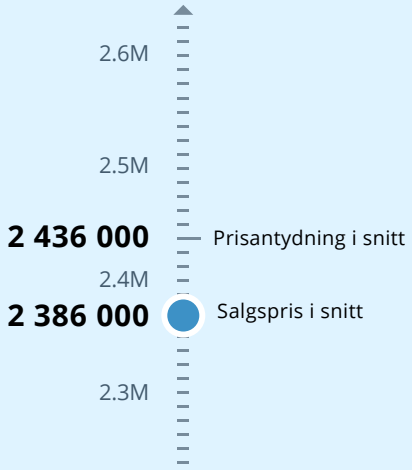


Annonsene har i snitt ligget ute i

61
dager

Leiligheter solgt i LAHELLEMOEN grunnkrets siste 12 mnd

10
leiligheter solgt

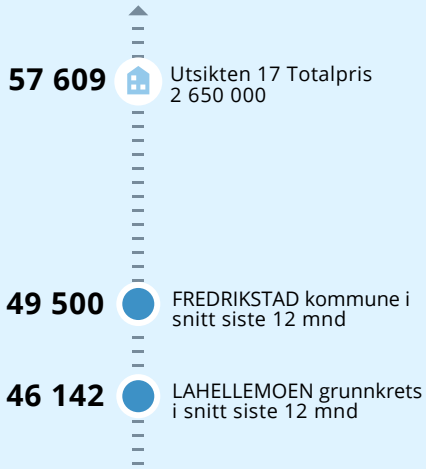


Solgt i snitt i løpet av

137
dager

for 2.3% under prisantydning

Analyse m²-priser



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Fredrikstad

Oppdragsnr.
108250062

Selger 1 navn
Jarl Grønbeck

Gateadresse
Utsikten 17

Poststed	Postnr
FREDRIKSTAD	1604

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2024

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 1

Antall måneder: 3

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: obos

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 108250062

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Arbeidet er utført Iht Teq 17
Arbeid utført av	Metrix varme og bad

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Sertifisert membrane levert av Metrix varm og bad

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Byttet ledningsnett på 60%, ny sikring til plateropp og alle kontakter og brytere byttet
Arbeid utført av	Odin Elektro

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Felles

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 108250062

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 108250062

Tilleggskommentar

Boligen er totalrenovert og har garanti på alt av utstyr

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☐ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☑ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 108250062

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jarl Grønbeck	78189cdeddc921030bcbb1e b18a2ae129f00eaef	03.04.2025 10:38:36 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 108250062

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://www.nets.eu/developer

Tilstandsrapport

Leilighet
Utsikten 17, 1604 FREDRIKSTAD
FREDRIKSTAD kommune
gnr. 208, bnr. 1543
Andelsnummer 6

Sum areal alle bygg: BRA: 62 m² BRA-i: 46 m²



Befaringsdato: 20.03.2025 **Rapportdato:** 06.04.2025 **Oppdragsnr.:** 11411-2598 **Referansenummer:** MK1899

Autorisert foretak: Grydeland Eiendom AS **Sertifisert Takstingeniør:** Sigurd Grydeland

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

Norsk takst

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

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

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

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

Grydeland Eiendom

Takstforetak

Rapportansvarlig

Sigurd Grydeland

sigurd@grydelandeiendom.no

922 21 119

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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 Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Leilighet i 1. Underetasje beliggende i bolig blokk .
Det medfølger også en bod i gang.
Bygget har porttelefon.

Boligen varmes opp med panelovn. Leiligheten er pusset opp i 2025.

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

Tilstandsgrad er hovedsakelig TG 1.

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

Leilighet - Byggeår: 1972

UTVENDIG Gå til side

Isolerglass i PVC- ramme. Overflatebehandlet. Kontrollerte vinduer har god åpne- og lukkefunksjon. Det anmerkes at ikke alle vinduer er funksjonstestet. Vindu på soverom vender ut mot balkong.
Ytterdør i tre. Brann- og lydklasifisert.
Fra er det utgang til en innglasset balkong på 11m2.
Rekkverk i aluminium, glass og plater.

INNVENDIG Gå til side

Boligens p-rom har laminat og fliser på gulv.
Malte plater og fliser på vegg og malt betong som himling.
Boligen har etasjeskille i betong.
Radonmåling er ikke utført.
Innvendige formpressede dører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Bad opplyses pusset opp i 2025.
Våtromsplater på vegg og malt betong i tak.
Gulv har keramiske fliser med varmekabel. Det er målt ca 45mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.
Det er nedsenk på ca 25mm i dusjnisje.
Plastsluk med klemring.
Baderomsinnredning består av dusjnisje, servant med underskap og vegghengt wc.
Mekanisk luftbehandling med vifte. Dette er tilkoblet sentral luftbehandling.
Det er tatt hull i vegg fra gang.
Det er målt etter fukt med Protimeter fuktindikator med hammerelektrode med fuktprosent på 8%

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

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning er med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfeldt kjøkken kum. Det er foretatt fuktsøk med Protimeter fuktindikator i området foran oppvaskmaskin. Ingen forhøyede verdier er avdekket.
Kjøkkenventilator med avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Synlige røropplegg bestående av kobber og rustfritt. Noe rør i rør.
Synlige vløpsrør i plast / soil.
Boligen har mekanisk- og naturlig luftbehandling. Ventiler i vindu og vegg. Mekanisk luftbehadling på bad og kjøkken.
25 amp hovedsikring med underkurser. Automatsikringer.
6 kg pulver brannslokkingsapparat og røykvarsler.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Tomt er felles arealer.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

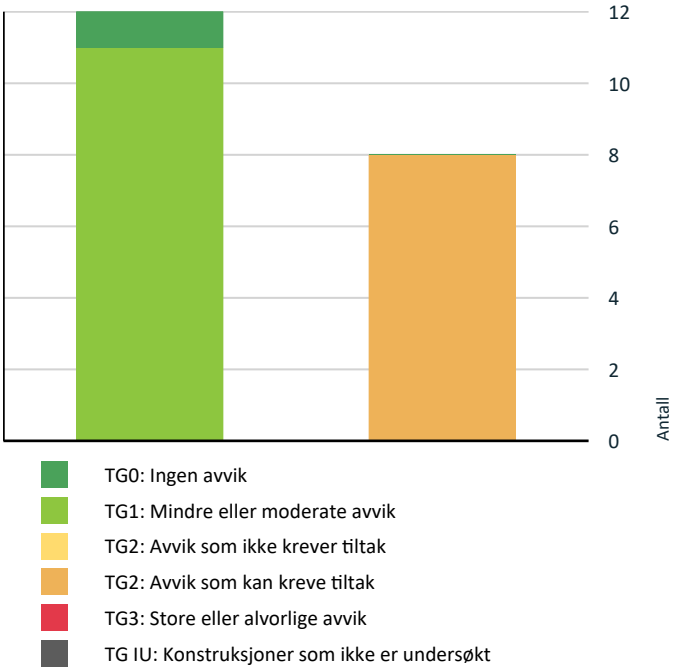
Lovlighet Gå til side

Leilighet

- 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.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Kjøkken > -1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Våtrom > -1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er viktig og forstå at denne boligen, Utsikten 17,er en brukt bolig. Brukte boliger vil ha feil eller mangler en ny bolig ikke har. Disse kommer ikke alltid til synet før boligen er bebodd. Denne boligen har blitt noen år og det må regnes med vedlikehold og oppgraderinger av bygningsdeler jmf tilstandsgrad i denne rapport.
Merk; alle steder det er påvist eller indikert fukt eller zoologiske skadegjørere krever ytterligere undersøkelser. Utbredelse av skjeggkre er stadig økende. Med hensyn til den store spredningsevnen skjeggkre har på grunn av omfattende varetransport og reisevirksomhet, anslås det at man kan forvente å finne skjeggkre i en stor andel av den norske bygningsmassen. Skjeggkre sprer seg til dels uavhengig av bygningsmessige svakheter og kan være vanskelige å oppdage. Det innebærer at man må gjøre regning med forekomster av skjeggkre i norske boliger og fritidsboliger

Oppsummering av avvik

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

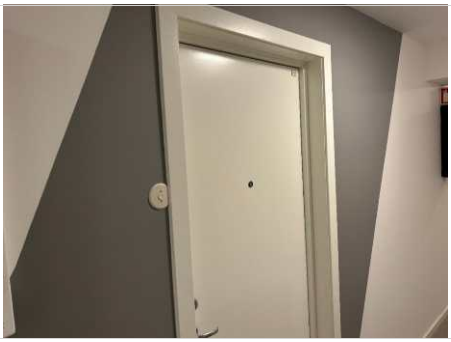
Leilighet

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Dører	Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET



Byggeår
1972

Kommentar
Iflg eiendomsdata.

Standard
Leiligheten har en normal standard.

Vedlikehold
Leilighet er godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Isolerglass i PVC- ramme. Overflatebehandlet. Kontrollerte vinduer har god åpne- og lukkefunksjon. Det anmerkes at ikke alle vinduer er funksjonstestet. Vindu på soverom vender ut mot balkong.

TG 2 Dører

Ytterdør i tre. Brann- og lydklasifisert.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tildstand settes med tanke på alder.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Fra er det utgang til en innglasset balkong på 11m2.
Rekkverk i aluminium, glass og plater.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Boligens p-rom har laminat og fliser på gulv.
Malte plater og fliser på vegg og malt betong som himling.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har etasjeskille i betong.

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

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

TG 2 Radon

Radonmåling er ikke utført.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Innvendige dører

Innvendige formpressede dører.

VÅTROM

-1.ETASJE > BAD

Generell

Bad opplyses pusset opp i 2025.

-1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Våtromsplater på vegg og malt betong i tak.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

-1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulv har keramiske fliser med varmekabel. Det er målt ca 45mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.
Det er nedsenk på ca 25mm i dusjnisje.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

-1.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemring.

Tilstandsrapport

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det foreligger dokumentasjon på membran fra Metrix med bilder hvor det står:

Lagt memebran på gulvet m/ nødvendig oppkant mot vegg og terskel
Lagt skjulte rør i konstruksjonen — Tilkoplet sanitærutstyr som ble levert av tiltakshaver
Arbeidene er utført så langt mulig etter våtromnormen og Tek 17

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke dokumentert membran i vegg i våtsone i dusj.

-1.ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Baderomsinnredning består av dusjnisje, servant med underskap og vegghengt wc.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

-1.ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Mekanisk luftbehandling med vifte. Dette er tilkoblet sentral luftbehandling.

-1.ETASJE > BAD

TG 1 **Fukt i tilliggende konstruksjoner**

Det er tatt hull i vegg fra gang.
Det er målt etter fukt med Protimeter fuktindikator med hammerelektrode med fuktprosent på 8%

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

KJØKKEN

-1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 **Overflater og innredning**

Kjøkkeninnredning er med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfeldt kjøkken kum. Det er foretatt fuktsøk med Protimeter fuktindikator i området foran oppvaskmaskin. Ingen forhøyede verdier er avdekket.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak
• Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

-1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Kjøkkenventilator med avtrekk.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 **Vannledninger**

Synlige røropplegg bestående av kobber og rustfritt. Noe rør i rør.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tildstand settes med tanke på eldre røropplegg.

TG 2 **Avløpsrør**

Synlige vløpsrør i plast / soil.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tildstand settes med tanke på eldre røropplegg.

TG 1 **Ventilasjon**

Boligen har mekanisk- og naturlig luftbehandling. Ventiler i vindu og vegg. Mekanisk luftbehadling på bad og kjøkken.

TG 2 **Elektrisk anlegg**

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

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

25 amp hovedsikring med underkurser. 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. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert

Tilstandsrapport

elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Alt som er utført i eiers tid opplyses utført av godkjent elektrikker firma. Hva som er utført før dette er ukjent.

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Alt som er utført i eiers tid opplyses utført av godkjent elektrikker firma. Hva som er utført før dette er ukjent.

Eier opplysese at det er byttet ledningsnett på 60%, ny sikring til plateropp og alle kontakter og brytere byttet

4. 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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

7. 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

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

Inntak og sikringsskap

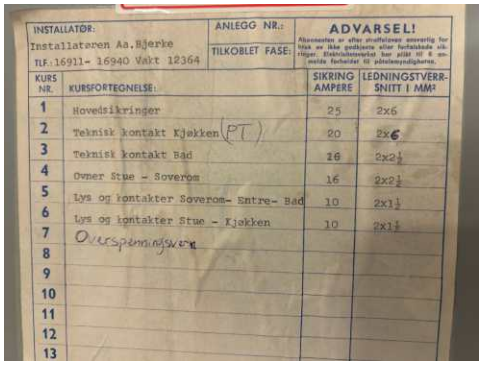
9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Nei

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. På grunnlag av alder anbefales det en el-sjekk av denne boligen ved salg.

Generell kommentar

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





TG 0 Branntekniske forhold

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

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

6 kg pulver brannslokkingsapparat og røykvarsler.

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

Tilstandsrapport

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

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

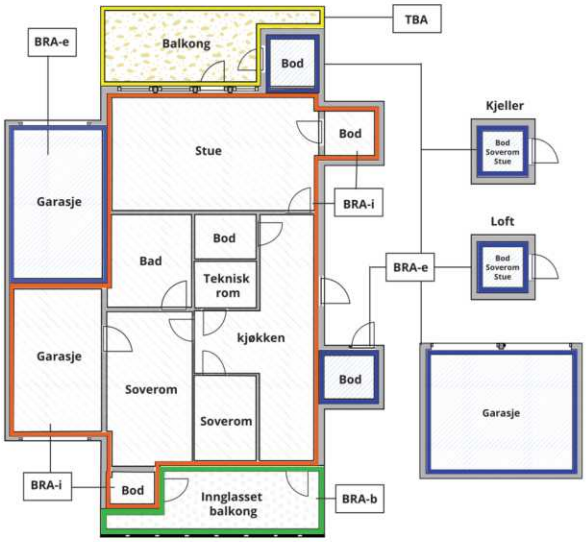
Hva er måleverdig areal?

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

Leilighet

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
-1.Etasje	46	5	11	62	
SUM	**46**	**5**	**11**		
SUM BRA	**62**				

Romfordeling

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

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

Kommentar: Boligen er pusset opp i 2025

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)
Leilighet	46	16

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.3.2025	Sigurd Grydeland	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3107 FREDRIKSTAD	208	1543	0	0	3962.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Utsikten 17

Hjemmelshaver
Glomma Borettslag

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
950646683			Jarl Grønbeck

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
6

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet i 1.Underetasje beliggende i boligblokk i Utsikten 17.
Det er utgang fra stue til en innglasset balkong på 11 m2 med utsikt over elva og nær området.

Borettslaget
Boligen er tilknyttet Glomma borettslag som består av 40 leiligheter i én blokk. Blokka har flott beliggenhet i blindvei og godt med parkeringsplasser både for beboere og gjester.

I 1998 ble det gjennomført en omfattende rehabilitering av blokka, som bla fikk helt ny fasade. Alle verandaer ble også utvidet og innglasset, vinduer og verandadører skiftet og vegger etterisolerte.

Borettslaget har oppført en flott felles uteplass på fjellet sør for blokka, samt felles sykkelbod på forsiden av blokka i 2010. Fra uteplassen er det utsikt mot østsiden og Glomma. Laget har ansatt vaktmester på timesbasis og har engasjert en rengjøringshjelp til korridor- og trappevask. Borettslaget har også avtale med firma om jevnlig sjekk av det elektriske anlegget og sikkerhetslys- og skilt.

Borettslaget har i 2014 byttet ut vifter/ventilasjon montert på byggets tak. Det er nylig gjennomført fasadevask.

I 2020 ble det skiftet ut/rehabilitert fellesanlegg elektrisk, varmtvannstilførsel/bereder, tak, innvendige trapper/oppganger/vegg/gulv, og utvendig trappeoppgang/rekkverk.

I 2021 ble det utført befaring og rehabilitering på utvendig drenering da det året før ble avdekket fukttilløp i nytt gulv på kjelleretasjens fellesområder. Det er gjort mindre vedlikeholdsoppdrag samt inngått avtale med Renbolig for renhold og vaktmestertjenester. For utfyllende opplysninger om styrets arbeider i 2021 henvises det til årsberetning som ligger vedlagt på boligens hjemmeside.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Hele tomten er fellesområdet.

Tinglyste/andre forhold

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

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

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

Bebyggelsen

Boligblokk på 3.etg med 2 underetasjer oppført i 1972. Bygningen er oppført i betongelementer og bindingsverk. Etasjeskillene i betong/ mur.
Grunnmur av betong. Yttervegger er med fasadeplater og forblendet med tegelstein.
Flat takkonstruksjon som er tekket med papp. Takkonstruksjon i tre.
Takrenner, beslag og nedløp i plastbelagt stål.

Siste hjemmelsovergang

År	Type
1993	Annet

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		I egenerklæringsskjema til selger står det at boligen er total renovert. Det bemerkes at det er noen bygningsskonstruksjoner av eldre årgang.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	06.04.2025	
2	06.04.2025	
3	06.04.2025	
4	06.04.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor 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

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/MK1899

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Presisjon Eiendomsmegling AS
Privatmegleren Fredrikstad v/Tanya Reed
Wilbergjordet 2, 1605 FREDRIKSTAD
E-post: tanya.reed@privatmegleren.no

8392191 3571/6 21.03.25

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 21.03.2025.

Boligselskap:	3571 Glomma Borettslag
Organisasjonsnr:	950.646.683
Andelseier:	Jarl Grønbeck
Leieobjektnr:	6
Adresse:	Utsikten 17, 1604 FREDRIKSTAD
Andelsnummer:	6
Borettsinnskudd:	kr 49.000,–
Hjemmeside:	Ingen

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

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

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Eventuelle andre forkjøpsrettsklausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring - polisenummer 78963531.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv– måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Garasje: Nei.
- Lettere vaktmestertjenester/trappevask.
- Parkering: Felles parkeringsplass
- Ansvarlig for nøkkelbestilling: Kontakt OBOS Østfold, systemnøkler.
- Borettslaget eier tomten. Areal: 3963,7 kvm.
- Varmt vann er inkludert i felleskostnader.

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type rente	Rente
* HUS601-114284326	A	1.389.305,-	4 år 4 md.	2		Flyt	4,64%
* OBBK02-98207954802	A	3.495.310,-	21 år 5 md.	12		Flyt	6,10%

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader:
Totale felleskostnader pr. d.d. kr 4.754,– pr. md.

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

Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret	Innberetnings-pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
	769,-	7.396,-	18.882,-	125.318,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

	Lånenummer	Restsaldo	Kapital-kostnader
*	HUS601-114284326	34.971,-	764,-
*	OBBK02-98207954802	87.982,-	616,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 123.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.03.2025

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 Roar Andersen tlf.69 30 03 65 ev. pr. e-post: roar.andersen@obos.no.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

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

Melding om forkjøpsrett må inneholde:
Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Tom Roar Nilsen Oredalsveien 137, 1613 FREDRIKSTAD, e-post: tomroarnilsen@gmail.com.

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 3571

Glomma Borettslag

Velkommen til årsmøte i Glomma 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:

13. mars 2024 kl. 18:00, Bomberommet.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
Styret i Glomma Borettslag

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Tom Roar Nilsen velges.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

OBOS Eiendomsforvaltning/Roar Andersen fører protokoll.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Roar Andersen foreslått. Protokollvitne(r) velges på møtet.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 3571-Årsrapport regnskap m.m_2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det foreslås at styret mottar kr. 97520 for perioden 2023/2024.

Styreleder har egen avtale som indeksreguleres.

Styremedlemmene mottar til sammen 33920- fordeles

60% / 40 % avhengig av arbeidsmengde.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 97.520,-

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Tom Roar Nilsen

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

- Kent-Erik Bøhmer

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

- Jens Oluf Westgaard

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

- Siri Skrede

Sak 8

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

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

- Kent-Erik Bøhmer

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

- Jens Oluf Westgaard

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Tom Roar Nilsen	Oredalsveien 137
Styremedlem	Kent-Erik Bøhmer	Utsikten 17
Styremedlem	Jens Oluf Westgaard	Utsikten 17
Varamedlem	Siri Skrede	Utsikten 17

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	
Kent-Erik Bøhmer	Utsikten 17
Varadelegert	

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

Generelle opplysninger om Glomma Borettslag
Borettslaget består av 40 andelsleiligheter.
Glomma Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950646683, og ligger i FREDRIKSTAD kommune

Gårds- og bruksnummer:
208 1543

Borettslaget 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.

Glomma Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.
Borettslagets revisor er PWC Østfold.

Styrets arbeid

Det er gjennomført 4 styremøter fra forrige generalforsamling

Under budsjettforhandlingene ble økonomien gjennomgått. Det ble utearbeidet et budsjett som øker felleshusleien i 2024 med 10 %. Prisene på alle tjenester og varer øker fortsatt mer enn tidligere år. Vi håper at rentene nå stabiliserer seg og ikke øker mer. Kommunale avgifter er også for 2024 økt mye mer enn konsumprisindeksen, økningen ligger på ca 25 %, det er mer enn det er budsjettert for.

Det er også lagt opp til diverse reparasjoner av flere verandadører i 2024. De begynner å bli gamle, det er ofte de som ryker før andre ting. Låssystemet på verandadørene er ikke mulig å skifte lenger, det er gått ut på dato og kan ikke skaffes av dørprodusenten.

Det er lagt opp til et ca «0» budsjett for kontantstrømmen. Det er vedtatt å bruke midler på kun høyst nødvendige saker i hele 2024, pga. de store kostnadsøkningene.

Det er utført diverse små reparasjoner i 2024, det er skiftet flere ødelagte verandadører, en inngangsdør til en leilighet og et stort stuevindu.
Inngangsdøren ble en forsikringssak som dermed ikke medførte kostnader for borettslaget, det ble akseptert uten bruk av egenandel.

Det er risiko for at forsikringspremien øker mye om skader belastes forsikringen. Det er viktig å bruke den mist mulig. Skader med kostnad på mindre enn 20000, repareres uten bruk av forsikringen.

Oppdages det feil i fellesområder eller noe som ser ut til å bli en skade, varsles dette til styret så for som mulig. Det er ofte billigere å reparere i forkant før skadeomfanget blir stort.
Det samme gjelder om det oppdages skader inne i leilighetene som kan forårsake f.eks. vannlekkasjer.

Det er fortsatt noe støy fra enkelte beboere, det oppfordres til å lese ordensreglene og forholde seg til disse. Når man bor sammen i en bygningsmasse som er noen år, er det mer lytt enn i nye bygg. Det er viktig at alle kan ha det hyggelig og ikke føle ubehag med støy til alle tider.
Styret følger nøye med på dette og tar tak i eventuelle klage saker fortløpende.

Det er gjennomført årlig sjekk av røykvarslere og slukke utsyr i regi av Norsk Brannvern. Husk at det er viktig å melde ifra om aktuell dato ikke passer slik at dette arbeidet gjennomføres effektivt.
I hovedsak er beboerne flinke til å være hjemme ved varslet kontroll og melder ifra om det ikke passer. Det medfører ekstra kostnader om Norsk Brannvern må komme mange ganger.

Det var mye skitt og grønske på bygget. Det ble derfor gjennomført fasadevask av bygget ut mot parkeringsplassen. Resultatet ser bra ut.

Det er også utført noe ekstra vasking innvendig på vegger i fellesområder.

Det ble leid inn felles konteiner der beboerne kunne kaste søppel i 2023. Det var ikke mange som benyttet seg av tilbudet. Det ble levert noe spesialavfall ned i bomberommet, det kjørte vaktmester ut på Frevar.
Det ventes til 2025 før det leies inn ny felles konteiner.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

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

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

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 100.000, - til større vedlikehold som omfatter elbil lading og 60000 til skifte av noen verandaører.

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

Kommunale avgifter i FREDRIKSTAD kommune

Det er budsjettert en økning på 6 %på de kommunale avgiftene. Det viser seg at dette er for lavt. Kommunen har nok en gang økt mye mere enn konsumprisindeksen etter at budsjettprosessen var ferdig.
.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med ca. samme kostnad som i 2023

Forsikring

Forsikringspremien for 2024 er budsjettert med en økning på 6 %. Den og er vanskelig å treffe på i disse tider. Om den øker noe mer gir det ikke problemer

Lån

Glomma Borettslag har lån i Husbanken og OBOS Boligkreditt AS.
Lån i Husbanken har flytende rente, og en total løpetid på 30 år.
Lån i OBOS Boligkreditt AS har flytende rente, og en total løpetid på 25 år.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonorar er budsjettert med en økning på ca. 6% for 2024

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn mange prisøkninger, men ikke de som er vesentlig større. Det er rom for noe større kostnadsøkninger da likviditeten fortsatt er god..
Generelt er nesten alle poster økt med 6 %.
Finanskostnadene er økt med ca 18 %.

Driften i 2024 forutsetter en økning av felleskostnadene på 10% fra 01.01.2024.

På tross av de økte felleskostnadene viser budsjettet at borettslagets disponible midler reduseres, men styret mener det er forsvarlig i 2024

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Til generalforsamlingen i Glomma Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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.

Vedlegg 1 10 av 22 3371 Årsrapport regnskap m.m_2024.pdf

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Sarpsborg, 16. februar 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Linda K. Arvesen
Statsautorisert revisor

GLOMMA BORETTSLAG
ORG.NR. 950 646 683, KUNDENR. 3571

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

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

Årsregnskapet 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 avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**818 046**	**879 464**	**818 046**	**758 646**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		298 374	332 828	208 900	335 612
Tilbakeføring av avskrivning	13	10 640	10 640	11 000	11 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-367 110	-404 671	-377 000	-365 000
Innsk. øremerk. bankkto		-1 304	-214	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-59 400**	**-61 417**	**-157 100**	**-18 388**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**758 646**	**818 046**	**660 946**	**740 258**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 007 090	1 076 449
Kortsiktig gjeld	-248 444	-258 403
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**758 646**	**818 046**

GLOMMA BORETTSLAG
ORG.NR. 950 646 683, KUNDENR. 3571

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 907 760	1 816 800	1 908 000	2 099 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 907 760**	**1 816 800**	**1 908 000**	**2 099 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-12 972	-33 895	-13 000	-13 780
Styrehonorar	4	-92 000	-87 000	-92 000	-97 520
Avskrivninger	13	-10 640	-10 640	-11 000	-11 000
Revisjonshonorar	5	-7 000	-5 125	-5 400	-7 420
Forretningsførerhonorar		-113 815	-109 230	-114 700	-120 628
Konsulenthonorar	6	-10 938	-26 556	-4 000	-2 000
Kontingenter		-8 000	-8 000	-8 000	-8 500
Drift og vedlikehold	7	-105 854	-181 542	-243 000	-204 000
Forsikringer		-169 122	-135 437	-146 000	-173 840
Kommunale avgifter	8	-354 352	-282 722	-330 000	-378 492
Energi/fyring		-120 888	-145 019	-144 000	-140 000
TV-anlegg/bredbånd		-193 215	-219 930	-229 000	-205 958
Andre driftskostnader	9	-188 407	-114 923	-113 000	-122 250
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 387 204**	**-1 360 019**	**-1 453 100**	**-1 485 388**
DRIFTSRESULTAT		**520 556**	**456 781**	**454 900**	**613 612**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	28 106	17 222	10 000	16 000
Finanskostnader	11	-250 289	-141 175	-256 000	-294 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-222 183**	**-123 953**	**-246 000**	**-278 000**
ÅRSRESULTAT		**298 374**	**332 828**	**208 900**	**335 612**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		298 374	0		

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	12 086 458	12 086 458
Tomt		64 276	64 276
Andre varige driftsmidler	13	558 746	569 386
Miljøbankkonto, øremerket		61 555	43 097
SUM ANLEGGSMIDLER		**12 771 036**	**12 763 218**
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		216 183	3 500
Driftskonto OBOS-banken		465 404	755 856
Driftskonto OBOS-banken II		5 999	5 999
Sparekonto OBOS-banken		319 504	311 094
SUM OMLØPSMIDLER		**1 007 090**	**1 076 449**
SUM EIENDELER		**13 778 126**	**13 839 667**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 40 * 100		4 000	4 000
Opptjent egenkapital		6 183 454	5 885 081
SUM EGENKAPITAL		**6 187 454**	**5 889 081**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	5 341 190	5 708 300
Borettsinnskudd	15	1 941 000	1 941 000
Avsetning bomiljøtiltak	16	60 037	42 883
SUM LANGSIKTIG GJELD		**7 342 227**	**7 692 183**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		49 048	93 794
Skyldige offentlige avgifter		0	96
Påløpte renter		51 694	16 788
Påløpte avdrag		147 703	147 045
Annen kortsiktig gjeld		0	680
SUM KORTSIKTIG GJELD		**248 444**	**258 403**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**13 778 126**	**13 839 667**

Pantstillelse	17	11 695 000	11 695 000
Garantiansvar		0	0

Fredrikstad, 14.02.2024
Styret i Glomma Borettslag

Tom Roar Nilsen /s/ Kent-Erik Bøhmer /s/ Jens Oluf Westgaard /s/

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 907 760
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 907 760**

NOTE: 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-12 972
SUM PERSONALKOSTNADER	**-12 972**

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: 4
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 92 000.

NOTE: 5
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 000.

NOTE: 6
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-10 938
SUM KONSULENTHONORAR	**-10 938**

NOTE: 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-73 803
Drift/vedlikehold VVS	-2 586
Drift/vedlikehold elektro	-6 275
Drift/vedlikehold brannsikring	-23 190
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-105 854**

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

NOTE: 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-64 640
Kommunale avgifter	-289 712
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-354 352**

NOTE: 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-4 005
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-8 167
Lyspærer og sikringer	-1 728
Vaktmestertjenester	-35 782
Renhold ved firmaer	-128 031
Andre fremmede tjenester	-6 332
Trykksaker	-1 419
Andre kontorkostnader	-497
Porto	-20
Bankgebyr	-2 427
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-188 407**

NOTE: 10
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 845
Renter av sparekonto i OBOS-banken	9 714
Kundeutbytte fra Gjensidige	15 318
Renteinntekt, vann/avløp	1 229
SUM FINANSINNTEKTER	**28 106**

NOTE: 11
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-60 421
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-189 868
SUM FINANSKOSTNADER	**-250 289**

NOTE: 12
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 1972 (stiftet 1983)	4 795 160
Utelys 2008	25 563
Elektrisk lysstyring	215 975
Rahabilitering 1996/1999	7 049 760
SUM BYGNINGER	**12 086 458**

Tomten ble kjøpt i 1982.
Gnr.208/bnr.1543
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 13
VARIGE DRIFTSMIDLER

Boder		
Kostpris	532 032	
Avskrevet tidligere	-133 001	
Avskrevet i år	-10 640	
		388 391
Uteanlegg		
Kostpris	170 355	
		170 355
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**558 746**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-10 640**

NOTE: 14
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Husbanken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 3,87 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 1999	-5 850 000	
Nedbetalt tidligere	3 816 225	
Nedbetalt i år	284 408	
		-1 749 367
OBOS BOLIGKREDITT AS(OBOS02)		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,95 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2021	-3 831 767	
Nedbetalt tidligere	157 242	
Nedbetalt i år	82 702	
		-3 591 823
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-5 341 190**

NOTE: 15
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1983	-1 941 000
SUM BORETTSINNSKUDD	**-1 941 000**

NOTE: 16
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-60 037
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-60 037**

NOTE: 17
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 941 000
Pantelån	5 341 190
Påløpte avdrag	147 703
TOTALT	**7 429 893**

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

Bygninger	12 086 458
Tomt	64 276
TOTALT	**12 150 734**

Annen informasjon om borettslaget

Forsikring
Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 78963531. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

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

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2021 - 2021	Utomhusarbeider og arbeider i trapperom	Entreprenør Murerfirma Roar Kristoffersen AS
2020 - 2020	El.felleanl, varmtvanntilførsel, tak m.m	Skifte ut/rehabilitere fellesanlegg elektrisk, varmtvannstilførsel/bereder, tak, innvendige trapper/oppganger/vegg/gulv, og utvendig trappeoppgang/rekkverk. Entreprenør BUI Solutions, som også ble engasjert til prosjektledelse.
2014 - 2014	Skiftet takvifter	

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 13.03.24
Selskapsnummer: 3571 **Selskapsnavn:** Glomma Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier 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: _____

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

**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.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 3571
GLOMMA BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i GLOMMA 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:

4. februar 2025 kl. 18:00, Bomberommet i kjelleren i borettslaget.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Stemme over salg av deler av tomten

Med vennlig hilsen,
Styret i GLOMMA 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

Styreleder Tom Roar Nilsen velges

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Det foreslås at Roar Andersen fra OBOS Eiendomsforvaltning AS velges som fører av protokollen.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen velges Roar Andersen. Protokollvitne(r) velges på møtet.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Stemme over salg av deler av tomten

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Det er kommet et tilbud om en opsjon på salg av deler av tomten mot sør, der det skal søkes om å sette opp 6 leiligheter.

Styrets innstilling

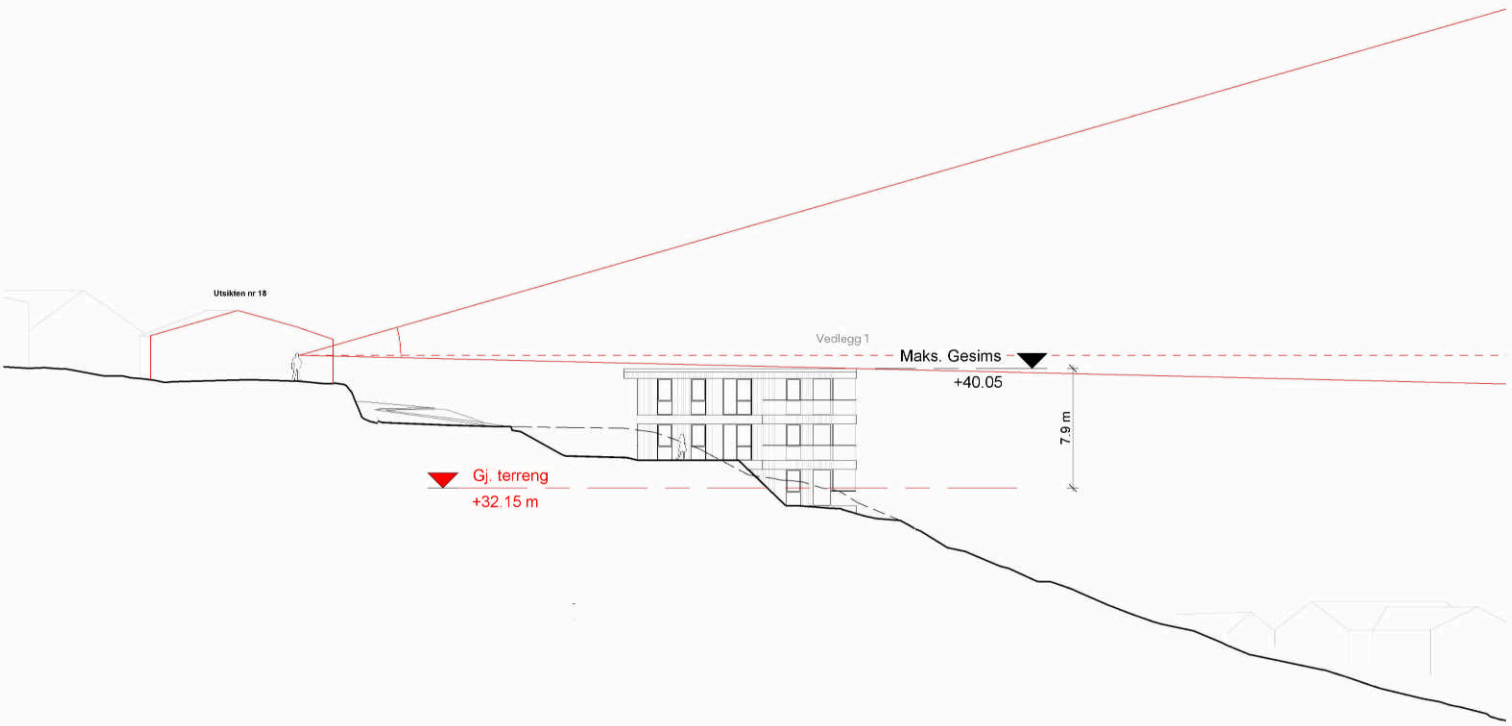
Styret har behandlet tilbudet fra Radin Eiendom i styremøte , styret er positive til å selge. Eierne skal stemme om de sier ja . Det kreves 2/3 flertall for å gjennomføre dette.

Forslag til vedtak

Selge deler av tomten for 3500000. Midlene vil brukes til fremtidig vedlikehold.

Vedlegg

1. A201-Terrengsnitt.pdf
2. Tilbud på kjøp av del av tomt gnr 208, bnr 1543 tilhørende Glomma borettslag desember 2024.pdf
3. A312-Fasade sør-vest.pdf
4. A401-Perspektiv 1.pdf



Rev	Dato	Tekst	Tegn.	Kontr.

LINE SOLGAARD
ARKITEKTER AS
Storgata 23, 1607 Fredrikstad
www.linesolgaard.com line@linesolgaard.com

Oppdragsgiver:
FK Eiendom Datter AS

Prosjekt: Utsikten leilighetbygg	Prosjektnr.: 23234
Prosjektadresse: Utsikten, 1604 Fredrikstad	Gnr./Bnr.: 208/1841
Tegningsstatus: Søknadstegninger	Dato: 09.04.2024

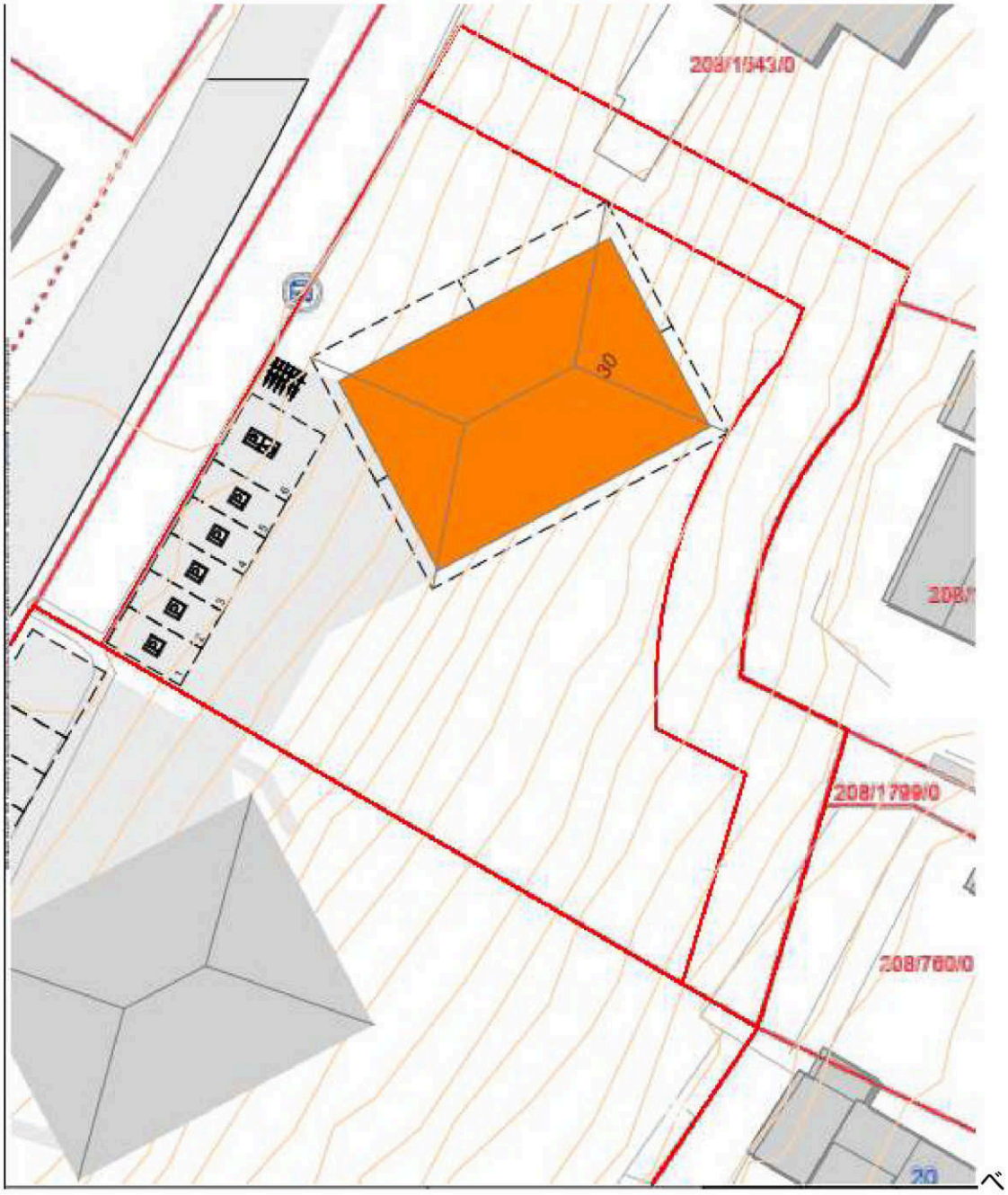
Tegningsnavn: Terrengsnitt			
Tegningsnr.: A201		Målestokk: 1 : 250	Vedleggsnr.
Tegnet av: PR	Kontrollert av: MV	Rev. dato:	Rev.:

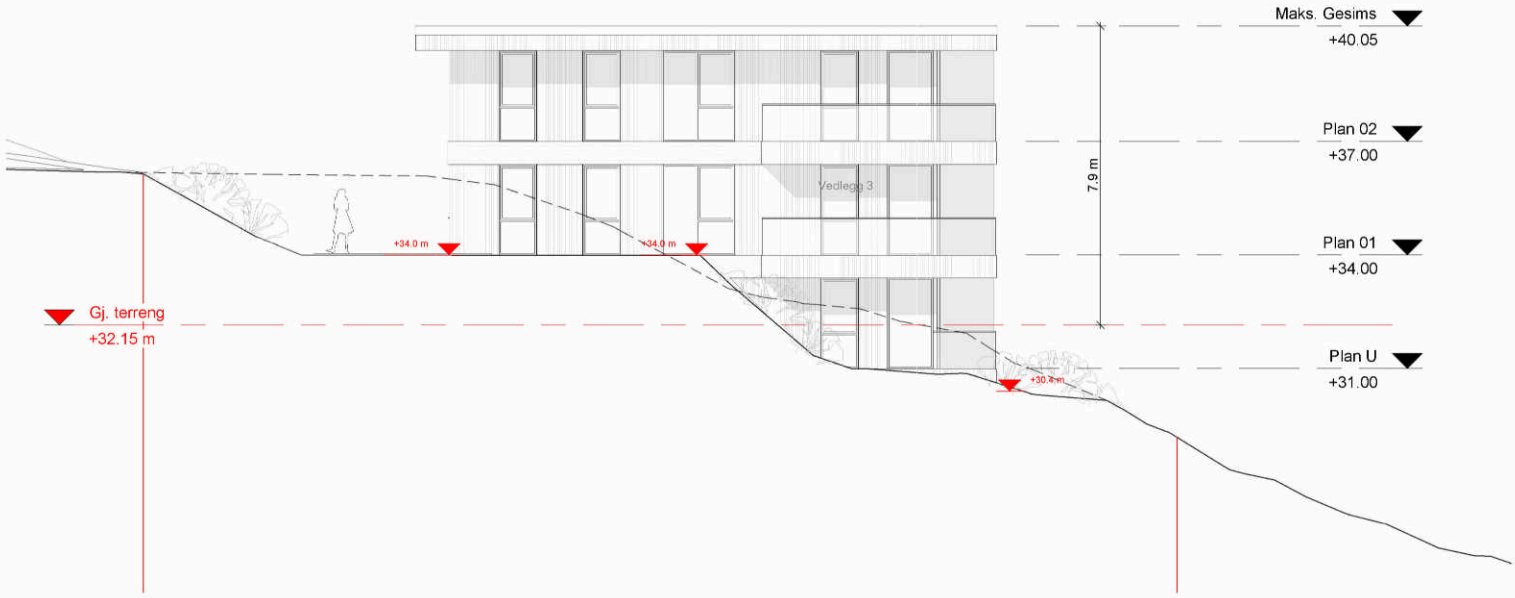
RADIN
EIENDOM



Måleresultat

1 626,7 m²


208/1543/0
30
208/1799/0
208/780/0
20



Rev	Dato	Tekst	Tegn.	Kontr.

LINE SOLGAARD
ARKITEKTER AS
Storgata 23, 1607 Fredrikstad
www.linesolgaard.com line@linesolgaard.com

Oppdragsgiver:
FK Eiendom Datter AS

Prosjekt	Prosjektnr.:
Utsikten leilighetbygg	23234
Prosjektadresse	Gnr./Bnr.
Utsikten, 1604 Fredrikstad	208/1841
Tegningsstatus	Dato:
Søknadstegninger	09.04.2024

Tegningsnavn			
Fasade sør-vest			
Tegningsnr.:		Målestokk:	Vedleggsnr.
A312		1 : 100	
Tegnet av:	Kontrollert av:	Rev. dato:	Rev.:
PR	MV		



Rev	Dato	Tekst	Tegn.	Kontr.

LINE SOLGAARD
ARKITEKTER AS

Storgata 23, 1607 Fredrikstad
www.linesolgaard.com line@linesolgaard.com

Oppdragsgiver:
FK Eiendom Datter AS

Prosjekt: Utsikten leilighetbygg	Prosjektnr.: 23234
Prosjektadresse: Utsikten, 1604 Fredrikstad	Gnr./Bnr.: 208/1841
Tegningsstatus: Søknadstegninger	Dato: 09.04.2024

Tegningsnavn: Perspektiv 1			
Tegningsnr.: A401		Målestokk:	Vedleggsnr.:
Tegnet av: PR	Kontrollert av: MV	Rev. dato:	Rev.:

Deltagelse på ekstraordinært årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 4.02.25
Selskapsnummer: 3571 **Selskapsnavn:** GLOMMA 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.

Vedtekter

for Glomma Borettslag org nr 950 646 683

vedtatt på ordinær generalforsamling den 7. mai 2013,
endret på generalforsamling 10.03.2020.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Glomma borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

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

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede
(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

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

3-2 Interne forkjøpsberettigede
(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.
Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf.lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:
- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
- ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

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

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

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

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

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

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

4. Borett og overlating av bruk

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

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

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

(4) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

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

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

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

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

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med 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) Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

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

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Felleskostnadene forfaller til betaling hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med èn 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 styreleder og minst 2 høyst 6 andre medlemmer med minst ett varamedlem.

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

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

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt
Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

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

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

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett
Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags, - tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-7 Stemmerett og fullmakt
Hver andel gir rett til èn stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn èn andel har likevel bare èn stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis èn stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn èn 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.

Protokoll fra ordinær generalforsamling i Glomma Borettslag

Møtedato: 13.03.2024
Møtetidspunkt: 18.00
Møtested: Bomberommet, Utsikten 17

Til stede: 7 andelseiere, 0 representert ved fullmakt, totalt 7 stemmeberettigede.

I tillegg var ekstern styreleder Tom Roar Nilsen til stede.

1 andelseier forlot generalforsamlingen under sak 5

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Roar Andersen.

Møtet ble åpnet av Tom Roar Nilsen.

Konstituering

1. **Valg av møteleder**
   Som møteleder ble Tom Roar Nilsen foreslått.
   Vedtak: Godkjent

2. **Godkjenning av de stemmeberettigede**
   Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
   Vedtak: Godkjent ifølge fremmøteliste

3. **Valg av en til å føre protokoll og minst en** andelseier som protokollvitne
   Som fører av protokoll ble Roar Andersen foreslått. Som protokollvitne ble Aleksander Andersen foreslått.
   Vedtak: Godkjent

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

---

5. **Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2023**

A Behandling av årsrapport og regnskap
Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2023 ble gjennomgått og foreslått godkjent.
Vedtak: Godkjent

B Overføring av årets resultat til balansen
Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.
Vedtak: Godkjent

---

6. **Fastsettelse av honorarer**

Det foreslås at styret mottar kr. 97520 for perioden 2023/2024.

Styreleder har egen avtale som indeksreguleres.
Styremedlemmene mottar til sammen 33920- fordeles
60% / 40 % avhengig av arbeidsmengde**.**

Vedtak: Godkjent

---

7. Valg av tillitsvalgte

Som styreleder for 1 år, ble Tom Roar Nilsen foreslått.
Vedtak: Valgt

Som styremedlem for 2 år, ble Kent-Erik Bøhmer foreslått.

Som styremedlem for 1 år, ble Jens Oluf Westgaard foreslått.
Vedtak: Valgt

Som varamedlem for 1 år, ble Siri Skrede foreslått.
Vedtak: Valgt

---

8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Som delegert med varadelegert til generalforsamlingen i OBOS ble foreslått:
Delegert Kent-Erik Bøhmer
Varadelegert Jens Oluf Westgaard
Vedtak: Valgt

Møtet ble hevet kl.: 19.00. Protokollen signeres av

Møteleder
Tom Roar Nilsen /s/

Fører av protokollen
Roar Andersen /s/

Protokollvitne
Aleksander Andersen /s/

Husordensregler for Glomma borettslag
vedtatt på generalforsamling 14.05.2014

(endret på generalforsamling 08.04.2015 og 30.09.2020)

1. Leilighetene må benyttes på en måte som ikke nedsetter borettslagets og nabolagets omdømme.

2. Framleie av leilighet er ikke tillatt uten skriftlig tillatelse fra borettslaget. Utleier er ansvarlig for skader og ulemper.

3. Oppussing av våtrom skjer på den enkelte borettshavers eget ansvar.

4. Ved oppussing skal det tas hensyn til andre i blokka, unngå boring og banking sen kveld og i helger.

5. Det skal være ro i leiligheten og blokka fra kl.23.00 til kl.06.00.

6. Musikkanlegg må brukes skånsomt av hensyn til naboer i blokka og nabolaget. Dette gjelder hele døgnet, av hensyn til eventuelt skiftarbeidende beboere.

7. I de tilfeller man ønsker en feiring bør naboene bli underrettet. Sett opp et notat.

8. Risting eller banking av tøy og tepper fra egen balkong må ikke forkomme.

9. Alle korridorer/trappeoppganger skal være tomme for søppel, sykler og andre eiendeler da dette er rømningsveier. Dette vil bli fjernet av styret dersom det ikke kan kobles til en person.

10. Inngangsdør til boder skal holdes låst.

11. Opphold i trappeoppganger og korridorer er ikke tillatt.

12. Røyking i trappeoppganger og korridorer er ikke tillatt.

13. Bil skal kun parkeres på markerte plasser. Eventuell bil nr. 2 og gjester, skal parkere på oversiden av trappa.

14. Sykkelboden skal være for sykler i jevnlig bruk. Andre sykler skal settes på egen bod. Ødelagte og hensatte sykler vil bli ryddet bort.

15. Avfall og søppel skal pakkes i poser. Papir og plast skal i egne beholdere. Vær forsiktig med ting som kan forårsake brann.

16. Kast ikke ting i toalettet som kan forårsake tilstopping.

17. Dyrehold skal søkes om. Vi skriver også kontrakt. Begge deler får man av styret.

18. Det tillates kun bruk av elektrisk grill på balkongene.

19. Klager skal fremføres til én av styrets medlemmer og i skriftlig form. Anonyme klager godtas ikke.

20. På grunn av skadedyr, er det ikke tillatt med fuglemating på eiendommen.

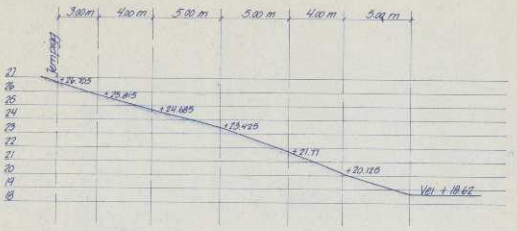
21. Avskiltede kjøretøy vil bli fjernet etter 30 dager, da vi har begrenset med plasser.

22. Hoveddører og dører i korridorer skal til enhver tid holdes lukket, så sant man ikke flytter ut eller inn.

23. Glass & Metall, Papp og Spesialavfall skal i egne beholdere. Styret har nøkkel til spesialavfall-beholder.

24. Styret skal ikke kontaktes angående TV og Internett. Ring Telenor ved problemer/spørsmål.

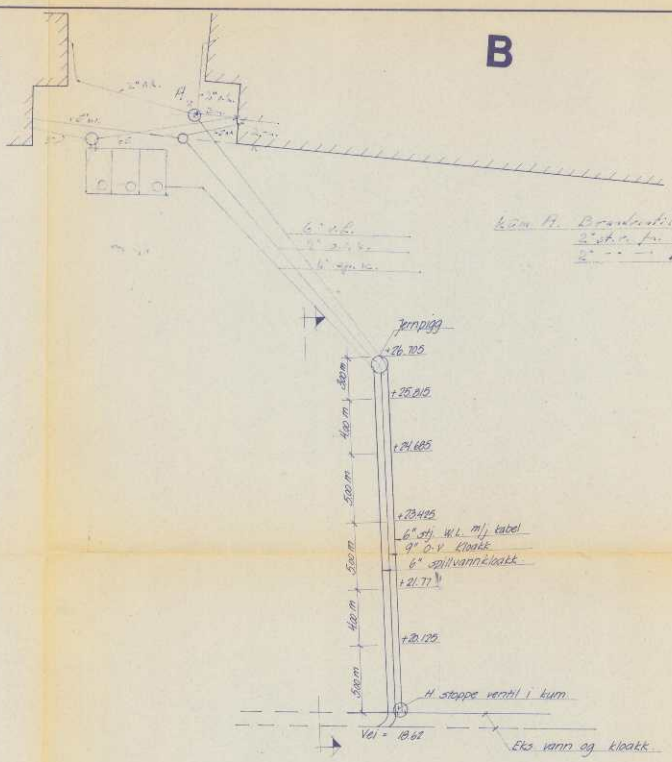
25. Ved tap av nøkler, må beboer stå for kostnaden ved å slipe opp nye.



Profil M = 1:200

A

B

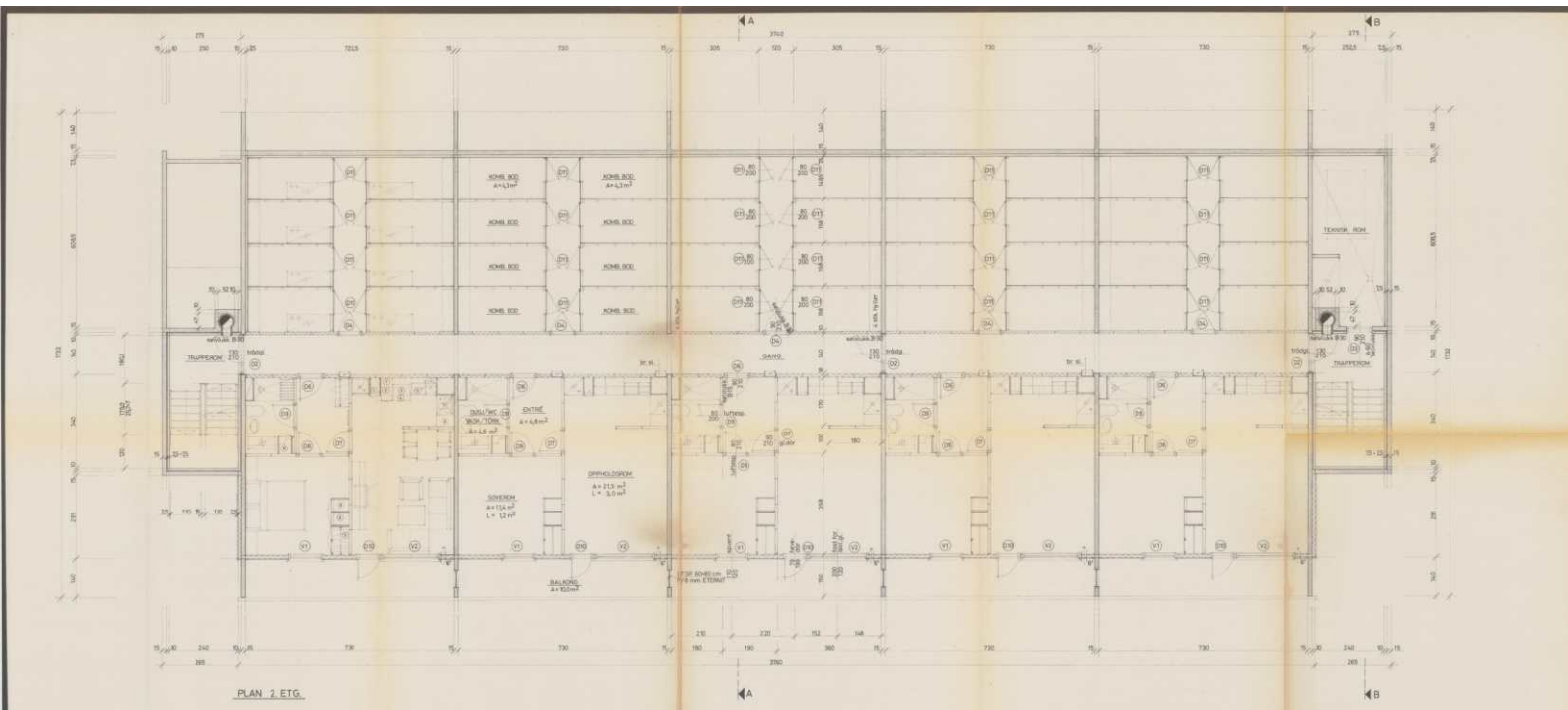


Utvendige vann og avløpsledninger.

O. Henriksens Sønner A/S Gnr. 208

a.s. 75 Bnr. 1545

BRØDRENE HOLSTAD, RÅDE Boligblokk Utsikten II Utsikten 17 og 19	Målestokk 1:100	Tegn. Trac. Kfr.
	Erstatning for:	
ARKITEKTKONTORET ADAM OG STUBLE A/S	72-50-	
	Erstattet av:	



PLAN 2. ETG.

SKJEMA for innredninger

1. 210/60 malskap m/ bikker
2. 90/60 skuff
3. benkeplate 40-55 cm
4. utmiksplate 15 cm m/ fanglister
5. 90 cm oppvaskkrans RU
6. 30/60 grytaskap m/ benkeplate
7. 2 stk. 5x90 overskap m/skyvedører inkl. foring
8. 2 stk. 238/60 hylleskap m/ hyller
9. 150 cm stangskap m/2 hiller
10. 210/60 kostaskap

ROMSKJEMA for 2. etasje:

materialer / behandling	ROM:	trapperom	gang	entré	dusj/wc/vask/tørk	oppholdsrom	soverom	komb. bod	teknisk rom
	GULV	vinylbelegg trappetrinnskvers males 2 stryk bengalac -	flokk- og helsporlakes - PVC fillbelegg -	som gang	som gang PVC fellesvelset belegg	som gang	som gang	støpt gulv glattet i eget felt	som komb. bod - fall mot sluk -
	VEGGER	spikkmurles, males -	13 mm gipsplater m/ glassfiberarmering - olje vegger skjöt- og fiskesparkles samt topellbeis	som gang	som gang olje vegger tapetseres m/ vinyl plasttapet	som gang b.l.g. vegg pusses og tapetseres - kjökkenkrok	som gang b.l.g. vegg pusses og tapetseres	tilvegg utsparplat - b.l.g. vegg sparspekles og hvitles - murt vegg pusses og hvitles - glatet vegg males	b.l.g. vegg sparspekles og hvitles - murte vegger pusses og hvitles
	TAK	underside reposer og trapperlp males -	skjöt- og fiskesparkles samt helsporlakes, males -	som gang	som gang	som gang	som gang	sparspekles og hvitles	pusses og hvitles



BLOKK A

PLAN 2. ETASJE M- 1: 50

BOLIGBLOKK UTSIKTEN II FREDRIKSTAD

A/S BRØDRENE HOLSTAD, RÅDE.

ARKITEKT M.N.A.L. FINN LILLEMOEN, FREDRIKSTAD

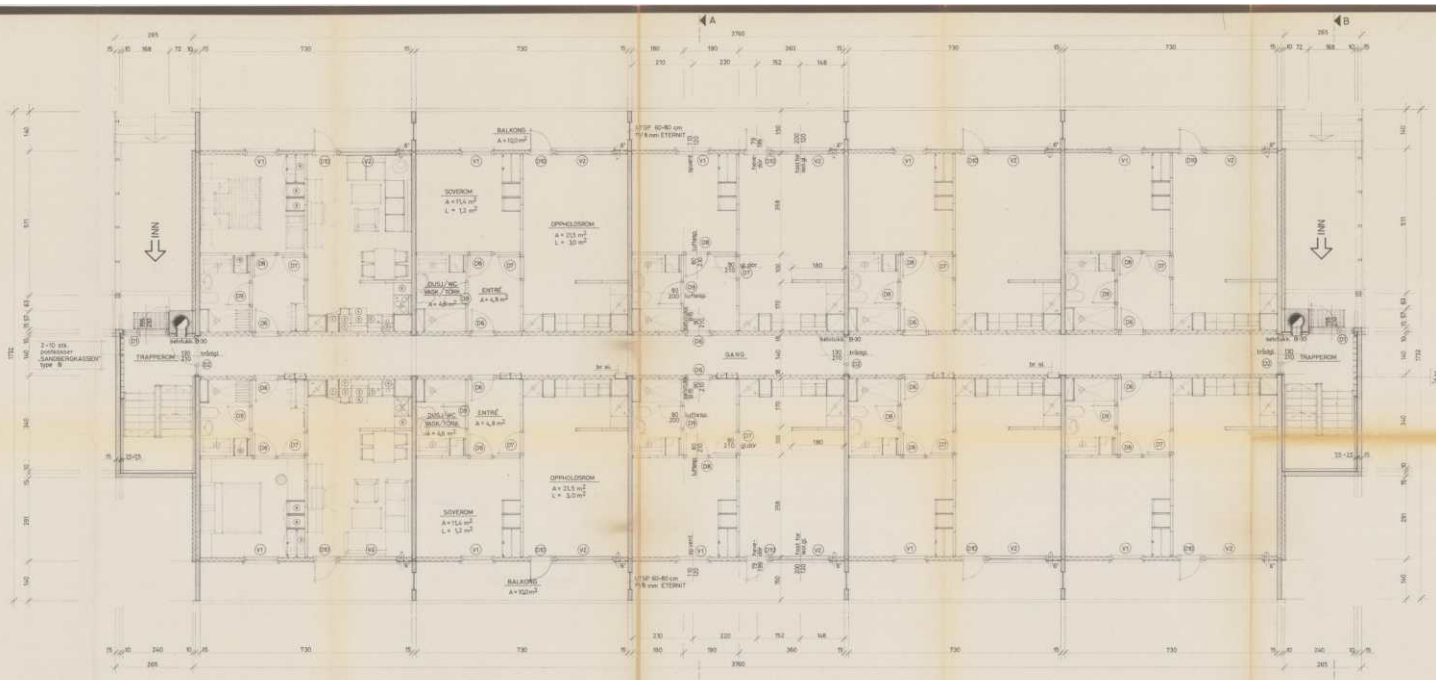
TEGN. 10.11.72

REV. 5. 2.73

F.B. nr. 317/72

GODKJENT AV BYGNINGSRÅDET

531.0



PLAN 3. ETG. (inngangsetasje)

SKJEMA for innredninger

1. 210/40 mobilskap m/ dører
2. 90/60 skrift
3. benkeplate 40+59 cm
4. utbrekkplate 59 cm m/ føringslister
5. 90 cm oppvaskkums m/ dr.
6. 80/60 grytekkjøl m/ benkeplate
7. 2 stk. 74/90 overskap m/vegvedrør inkl. foring
8. 2 stk. 238/60 hyllekkap m/ hyller
9. 100 cm klesgkkap m/ 2 dører
10. 210/40 klesskap

ROMSKJEMA for 3. etasje:

	ROM:	trapperom	gang	entré	dusj/wc/vask/tørk	oppholdsrom	soverom
materialer / behandling	GULV	vinylbelegg trappeoppløvverk malles 2 strøk bengalsk -	Fakk - og hallporkkene PVC flisbelegg -	som gang	som gang PVC halvsenket belegg	som gang	som gang
	VEGGER	spekkmurles, malles -	15 mm gipsplater m/ glassfibervevnet - alle vegger skjult og fakk-spekkes samt tapetseres	som gang	som gang alle vegger tapetseres	som gang b.f.g. vegg pusses og tapetseres-unntatt. malles	som gang b.f.g. vegg pusses og tapetseres
	TAK	underside repaser og trappeskjp malles -	skjult- og fleiskpankes samt hespenkes, malles -	som gang	som gang	som gang	som gang

BLOKK A

PLAN 3. ETASJE M- 1: 50

BOLIGBLOKK UTSIKTEN II FREDRIKSTAD

A/S BRØDRENE HOLSTAD, RÅDE.

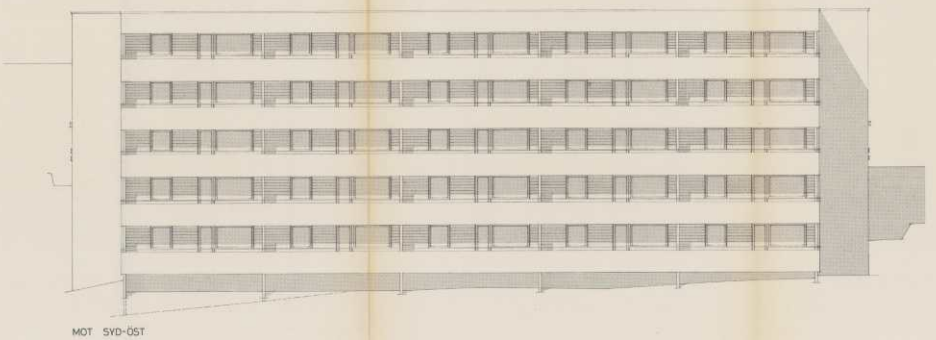
ARKITEKT M.N.A.L. FINN LILLEMOEN, FREDRIKSTAD

N TEGN. 10.11.72
REV. 5.2.73

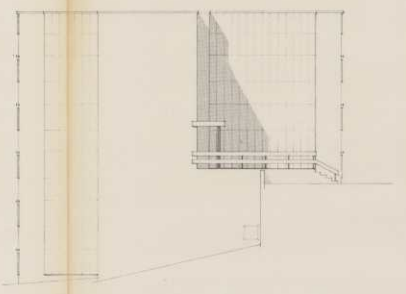
531

F.B. nr. 3407/73

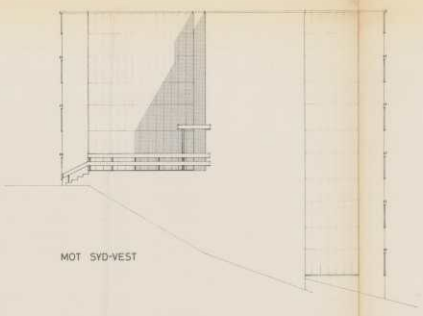
GODKJENT AV BYGNINGSRÅDET



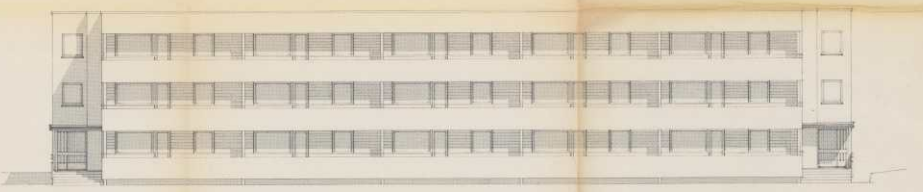
MOT SYD-ØST



MOT NORD-ØST



MOT SYD-VEST



MOT NORD-VEST

F.B. nr. 39/73

GODKJENT AV
BYGNINGSRÅDET

BLOKK A

FASADER M – 1: 100

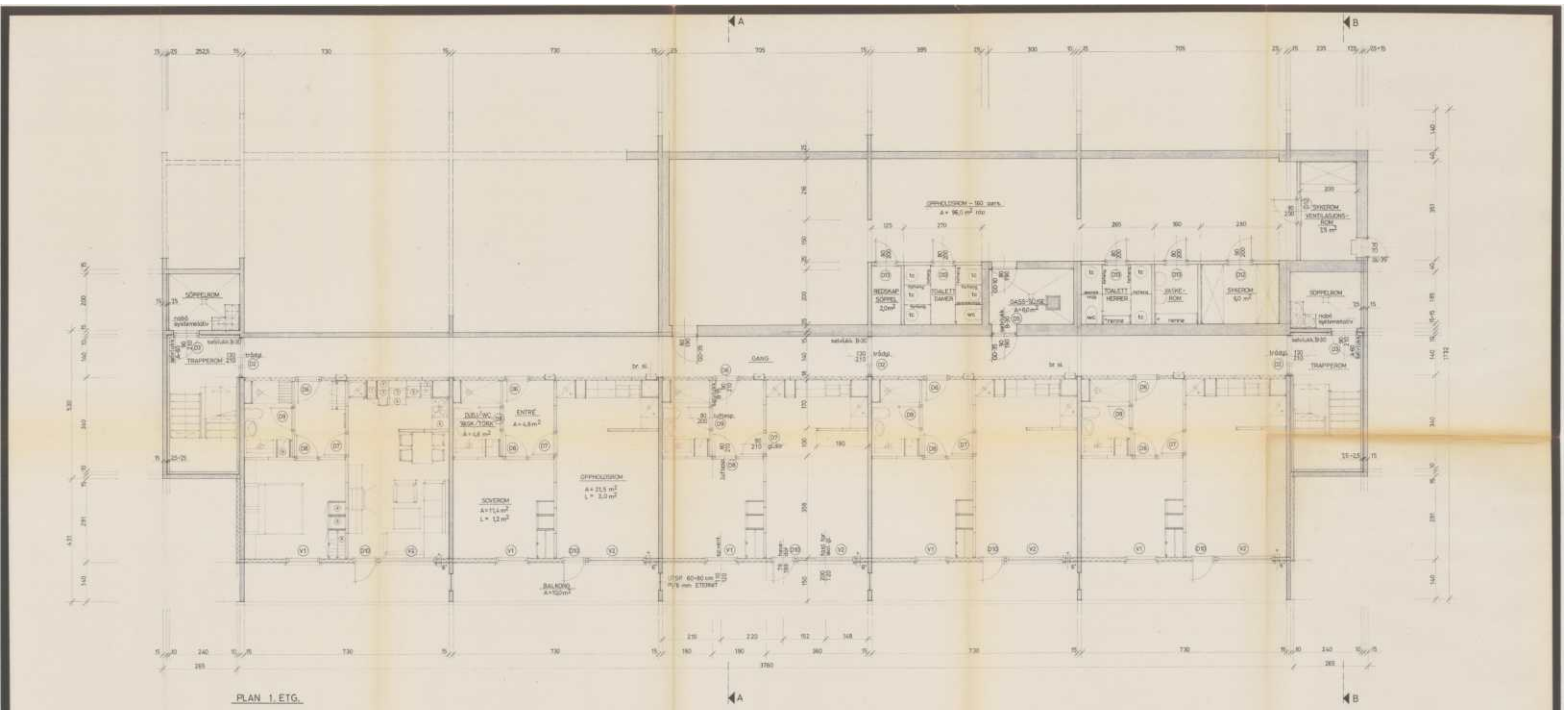
BOLIGBLOKK UTSIKTEN II, FREDRIKSTAD

A/S BRØDRENE HOLSTAD, RÅDE.

ARKITEKT M.N.A.L. FINN LILLEMOEN, FREDRIKSTAD.

H. TEGN. 10.11.72
REV. 5. 2.73

531.03



PLAN 1. ETG.

SKJEMA for innredninger

1. 210/40 midtskap m/ speiler
2. 90/60 skuffr
3. benkeplate 40×55 cm
4. utrekksplater 55 cm m/ formgjelder
5. 90 cm oppvaskbenk m/
6. 90/60 grytreskap m/ benkeplate
7. 2 stk. 75/50 overskap m/ skyvedører inkl. foring
8. 2 stk. 236/50 hylleskap m/ hyller
9. 100 cm stengeskap m/ 2 dører
10. 210/40 kostskap

ROMSKJEMA for 1. etasje

	ROM:	trapperom	gang	entré	dusj/wc/vask/tork	oppholdsrom	soverom	tilfluktsrom	søppelrom
materialer / behandling	GULV	vinylbelegg trappeslirekvirk i midten 2 stritt belegglist –	Tarkett – og halvporselens- PVC flisbelegg –	som gang	som gang PVC helsveiset belegg	som gang	som gang	stålpt gulv glattet i eget feltt –	som tilfluktsrom – hvit mott skue
	VEGGER	kjøkkenunits, indeks –	13 mm gipsplater m/ glassfiberarmering – over flisbelegg og trekkpanel, samt bjelkeverk – 51 kg/m² finpuses og males	13 mm gipsplater m/ glassfiberarmering – dis. vegger skrift-og kjøkkenunits samt tapetsere	som gang dis. vegger tapetseres over vinyl plastiltapet	som gang b.f.g. vegg pusses og tapetseres – kjøkkenelle males	som gang b.f.g. vegg pusses og tapetseres	stålpeskes – hvitlas lettvegger fdr 13 mm gipsplater	som tilfluktsrom murt vegg pusses, hvitlas –
	TAK	underside rapport og trappeløp males –	samt helsporskes, males –	som gang	som gang	som gang	som gang	stålpeskes – hvitlas	som tilfluktsrom

F.B. nr. 1491

GODKJENT AV BYGNINGSRÅDET

BLOKK A

PLAN 1. ETASJE M- 1: 50

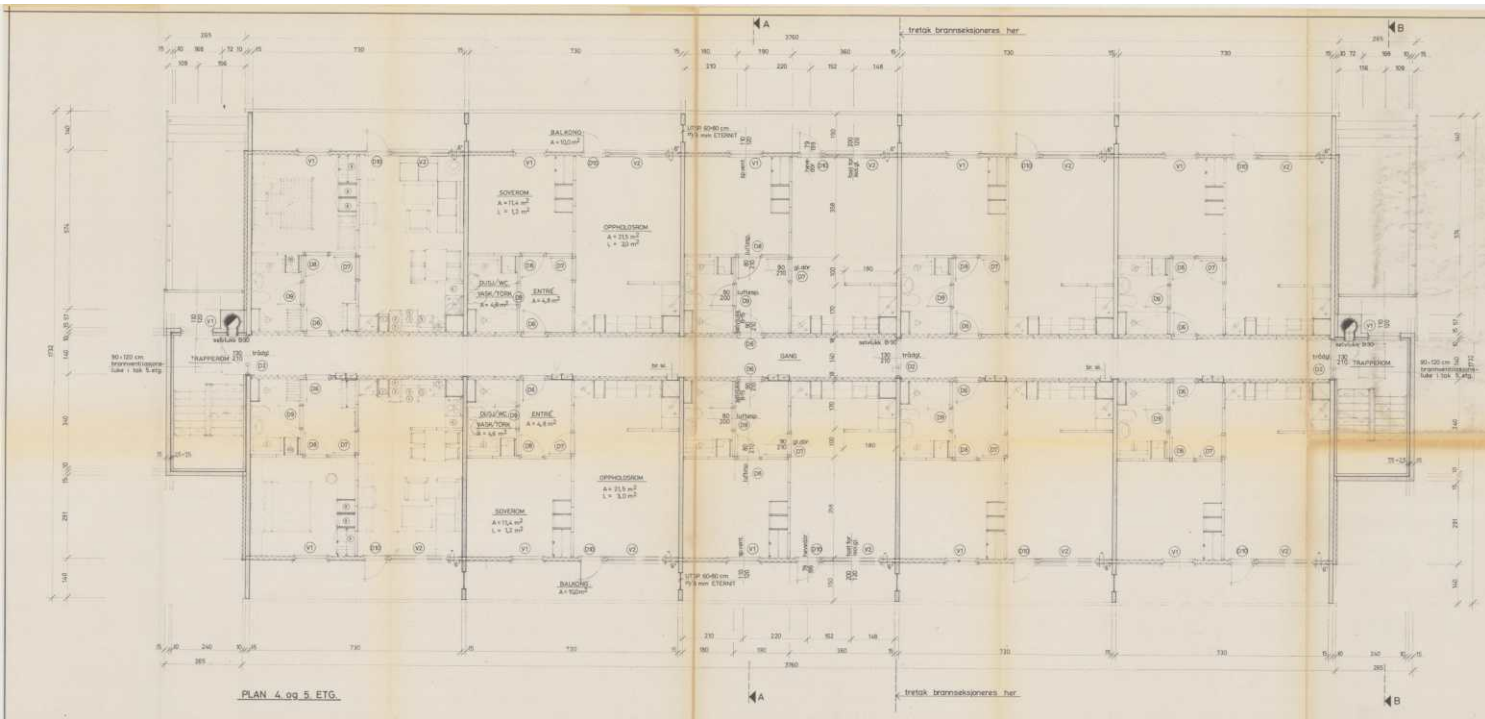
BOLIGBLOKK UTSIKTEN II FREDRIKSTAD

A/S BRØDRENE HOLSTAD, RÅDE

ARKITEKT M.N.A.L. FINN LILLEMOEN FREDRIKSTAD

TEGN. 10.12.72
REV. 5.2.73

531.04



SKJEMA for ioneredninger

1. 210/40 matskap $^{m}/_{1}$ bakker
2. 90/40 skuff
3. benkeplate 40-55 cm
4. utmatingsplate 55 cm $^{m}/_{1}$ tilringsplater
5. 90 cm oppvaskbenk 40–58
6. 90/60 grytreskap $^{m}/_{1}$ benkeplate
7. 2 stk. 75/50 overskap $^{m}/_{1}$ svingdører inkl. foring
8. 2 stk. 238/80 hyllereskap $^{m}/_{1}$ hyller
9. 100 cm klesgarderobeskap $^{m}/_{2}$ dører
10. 210/40 linneskap

ROMSKJEMA for 4. og 5. etasje:

materialer behandling	ROM:	trapperom	gang	entré	dusj/wc/vask/tørk	oppholdsrom	soverom
	GULV	vinylbelegg trapperenskverk males 2. stroks bengstrøk –	flekk- og helsparkles- PVC fotlistelegg –	som gang	som gang PVC helsveiset belegg	som gang	som gang
	VEGGER	spekkmures, males –	10 mm gipsplater m/ glassfiberremser – dir vegger skjift- og flekksparkles samt tapetsers	som gang	som gang dir vegger tapetsers m/vinyl plasttapet	som gang b.f.g. vegg bosses og tapetsers-kjøkkenbenk males	som gang b.f.g. vegg pusses og tapetsers
	TAK	skjift- og flekksparkles samt helsparkles, males –	skjift- og flekksparkles samt helsparkles, males –	som gang	som gang	som gang	som gang

F.B.M. 30/32

ORIGINALT AV BYGNINGSRÅDET

BLOKK A

PLAN 4. og 5. ETASJE M – 1: 50

BOLIGBLOKK UTSIKTEN II FREDRIKSTAD

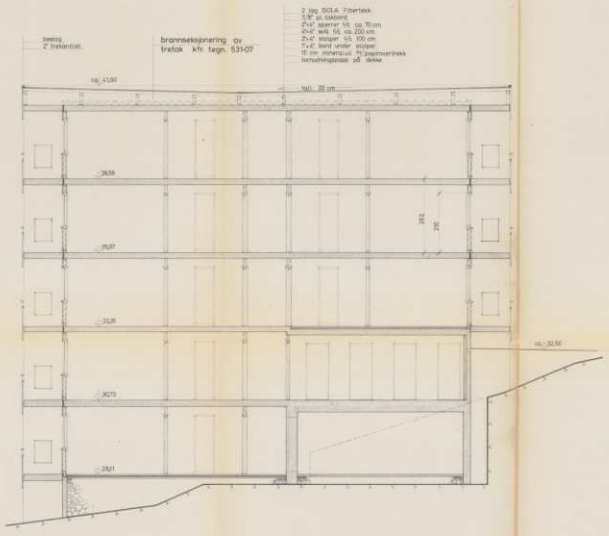
A/S BRØDRENE HOLSTAD, RÅDE.

ARKITEKT M.N.A.L. FINN LILLEMOEN, FREDRIKSTAD

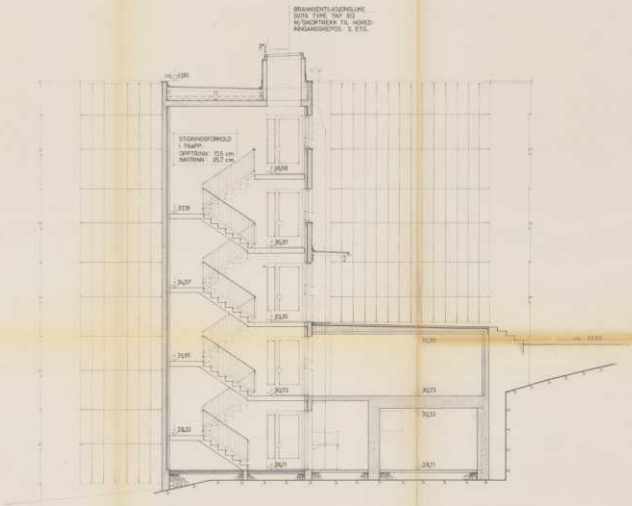
TEGN. 10.11.72

REV. 5.2.73

53[illegible]



SNITT A-A



SNITT B-B

F.B.N. 34/71

GODKJENT AV
BYGNINGSRÅDET

BLOKK A

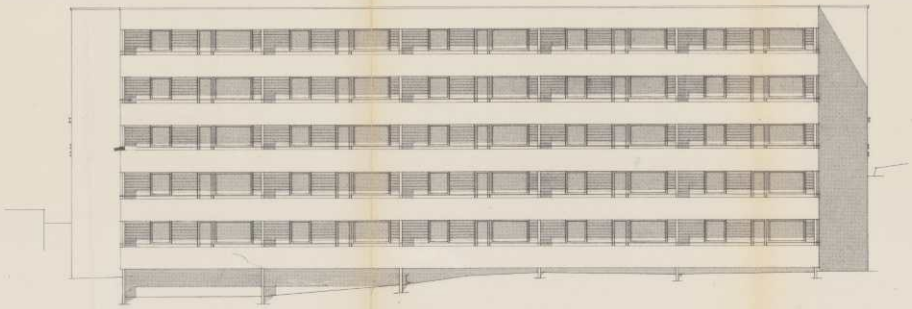
SNITT M– 1: 50

BOLIGBLOKK UTSIKTEN II FREDRIKSTAD

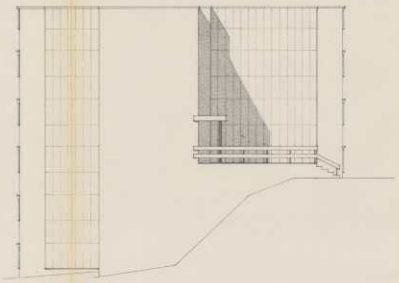
A/S BRØDRENE HOLSTAD, RÅDE

ARKITEKT M.N.A.L. FINN LILLEMOEN, FREDRIKSTAD

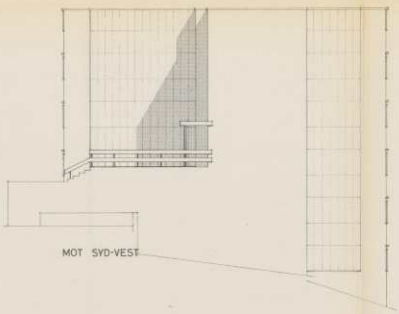
531.08



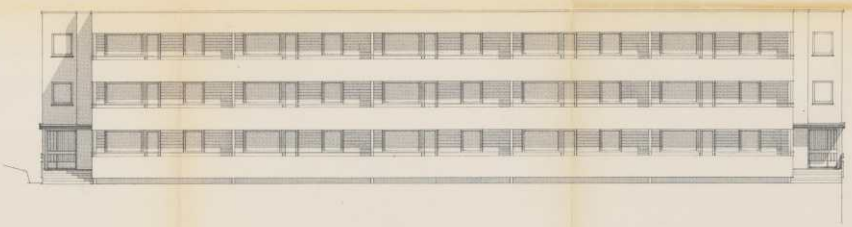
MOT SYD-ØST



MOT NORD-ØST



MOT SYD-VEST



MOT NORD-VEST

F.B. nr. 40/73

GODKJENT AV BYGNINGSRÅDET

BLOKK B

FASADER M– 1: 100

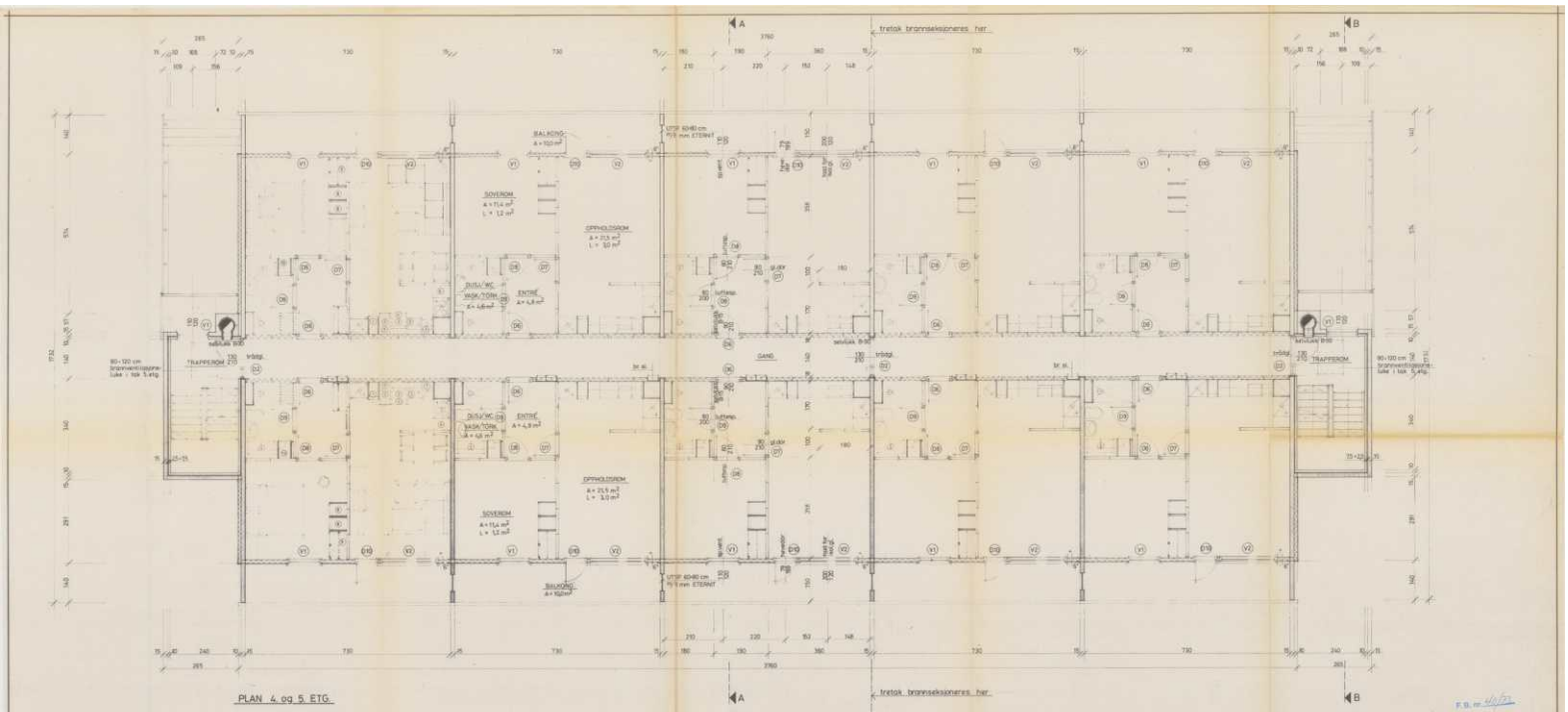
BOLIGBLOKK UTSIKTEN II, FREDRIKSTAD

A/S BRØDRENE HOLSTAD, RÅDE.

ARKITEKT M.N.A.L. FINN LILLEMOEN, FREDRIKSTAD.

H-TEGN. 30.11.72
REV. 1. 2.73

531.13



PLAN 4. og 5. ETG.

SKJEMA for innredninger:

1. 210/40 motrekap m/ bakker
2. 90/60 skuff
3. benkeplate 60-65 cm
4. utrekksplate 50 cm m/ fliringsskiver
5. 90 cm oppvaskbenk m/ dr.
6. 90/60 grytreskap m/ benkeplate
7. 2 stk. 74/90 overskap m/ skyvedører inkl. foring
8. 2 stk. 218/90 hyllereap m/ hyller
9. 100 cm klesgarderobeskap m/ 2 dører
10. 210/40 kostreskap

ROMSKJEMA for 4. og 5. etasje.

	ROM:	trapperom	gang	entré	dusj/wc/vask/tørk	oppholdsrom	soverom
materialer/behandling	GULV	vinyl/belegg trappeavsnevrerk malles 2 strøk bengalsk -	fjelk- og fellesplikker PVC fliltbelegg -	som gang	som gang PVC helsveiset belegg	som gang	som gang
	VEGGER	sjøkemurverk, malers -	13 mm gipsplater m/ glassfiberremse og dik vegger skjift og fellesplikker sand tapetsers	som gang	-	som gang dik vegger tapetseres m/vinyl plastisert	-
	TAK	skjift- og fleksplankes sand helsparkers malers 1. 5. etg. - trappeavsnevrerk og trappehull malers -	skjift- og fleksplankes sand helsparkes, malers -	som gang	som gang	som gang b.t.g vegg sussex og tapetseres-kjøkkenkrok malers -	som gang b.t.g vegg sussex og tapetseres -



BLOKK B

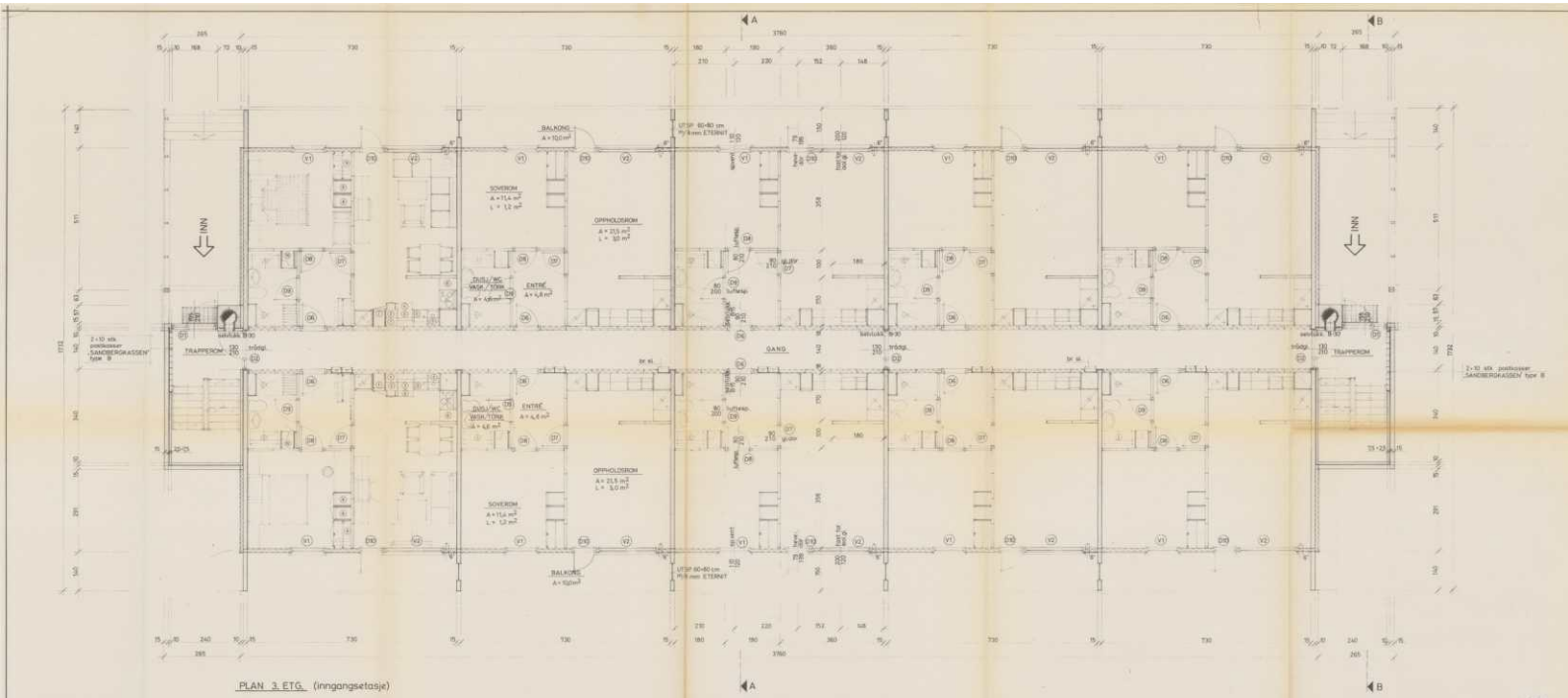
PLAN 4. og 5. ETASJE M= 1: 50
BOLIGBLOKK UTSIKTEN II FREDRIKSTAD
A/S BRØDRENE HOLSTAD, RÅDE.

ARKITEKT M.N.A.L. FINN LILLEMOEN, FREDRIKSTAD

TEGN. 10.11.72
REV. 1. 2.73

531.17

F.S. nr. 40/73
GODKJENT AV BYGNINGSRÅDET



PLAN 3. ETG. (inngangsetasje)

SKJEMA for innredninger

1 2½/40 møtekap m/ bakker
2 90/60 skrift
3 benkeplate 60+90 cm
4 utrekksplate 58 cm m/ hjørnglidelar
5 90 cm oppvaskbenk KU-UR
6 36/60 gry-benkap m/ benkeplate
7 3 stk. 36/80 overskap m/skyvedører inkl. hylling
8 2 stk. 2B/60 hyllekap m/ hyller
9 100 cm slengdør m/2 dører
10 2½/40 kostskap

ROMSKJEMA for 3. etasje:

materialer / behandling	ROM:	trapperom	gang	entré	dusj/wc/vask/tørk	oppholdsrom	soverom
	GULV	vevylbelegg trapperekkverk malles	flekk- og helsparkelerte PVC fliltelegg -	som gang	som gang PVC helsveiset belegg	som gang	som gang
	VEGGER	spekkmales, malles -	15 mm gipsplater m/ glassfiberremser - alle vegger skuln og helsparkles samt kjørbers.	som gang	som gang alle vegger tapetseres m/vinyl plasttapet	som gang b.f.g. vegg pusses og malles samt kjøkkenbenk malles	som gang b.f.g. vegg pusses og tapetseres
	TAK	underside reposer og trappelop malles -	akust- og flekksparkles samt helsparkles, malles -	som gang	som gang	som gang	som gang



BLOKK B

PLAN 3. ETASJE M- 1: 50

BOLIGBLOKK UTSIKTEN II FREDRIKSTAD

A/S BRØDRENE HOLSTAD, RÅDE.

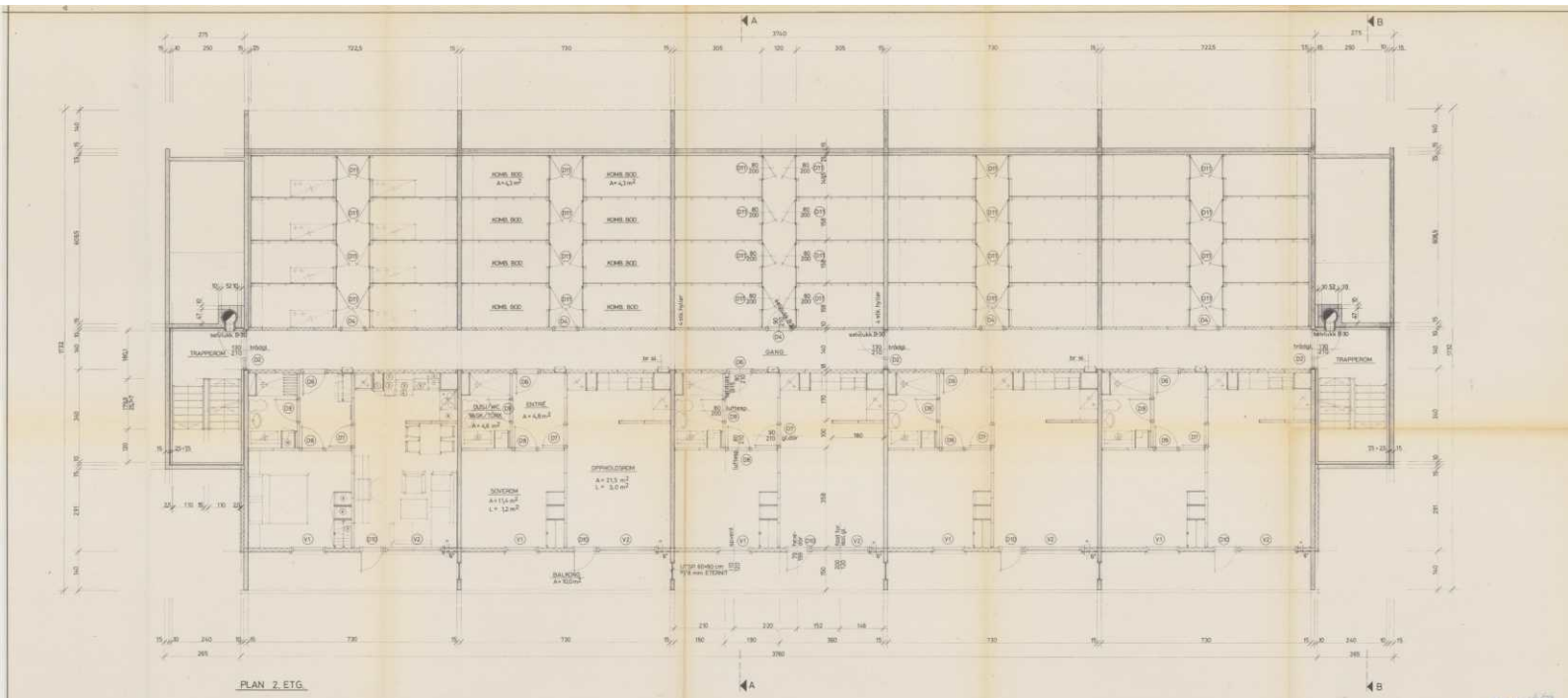
ARKITEKT M.N.A.L. FINN LILLEMOEN, FREDRIKSTAD.

TEGN. 10.11.72
REV. 1.2.73

P.B. nr. 46/72

GODKJENT AV BYGNINGSRÅDET

531.1



PLAN 2. ETG.

SKJEMA for innredninger

1. 210/40 motekrok m/ bakker
2. 90/40 skuff
3. benkeplate 40-59 cm
4. utrekksplate 59 cm m/ føringsleister
5. 90 cm oppvaskbenk m/
6. 30/60 grytehylle m/ benkeplate
7. 2 stk. 76/80 overskap m/ skyvedører inkl. føring
8. 2 stk. 236/50 hylleskap m/ hyller
9. 100 cm stangskap m/ 2 bører
10. 210/40 kostskap

ROMSKJEMA for 2. etasje

	ROM	trapperom	gang	entré	dusj/wc/vask/tork	oppholdsrom	soverom	komb. bod
innfelter / behandling	GULV	vinyl belegg trapperakkenes nosing 2 stryk bensolac -	flekk- og helsparkelist - PVC filtbelegg -	som gang	som gang PVC helsveiset belegg	som gang	som gang	slitet gulv glattet i eget felt
	VEGGER	kjøkkenunnes. nosing -	12 mm gipsplater m/ glassfiberarmering - alle vegger sleiv- og fleksspartles samt kjøkkenunnes	som gang	som gang alle vegger kjøkkenunnes m/ vinyl plastmaling	som gang b.b.g. vegg punnes og kjøkkenunnes-kjøkkenunnes nosing	som gang b.b.g. vegg punnes og kjøkkenunnes kjøkkenunnes	b.b.g. vegg sleiv- og fleksspartles samt kjøkkenunnes b.b.g. vegg punnes og glattet vegg malet kjøkkenunnes og hvitlakk
	TAK	underside repveier og trappelop nosing -	sleiv- og fleksspartles samt helsparkelist. nosing -	som gang	som gang	som gang	som gang	



BLOKK B

PLAN 2. ETASJE M- 1: 50

BOLIGBLOKK UTSIKTEN II FREDRIKSTAD

A/S BRØDRENE HOLSTAD, RÅDE.

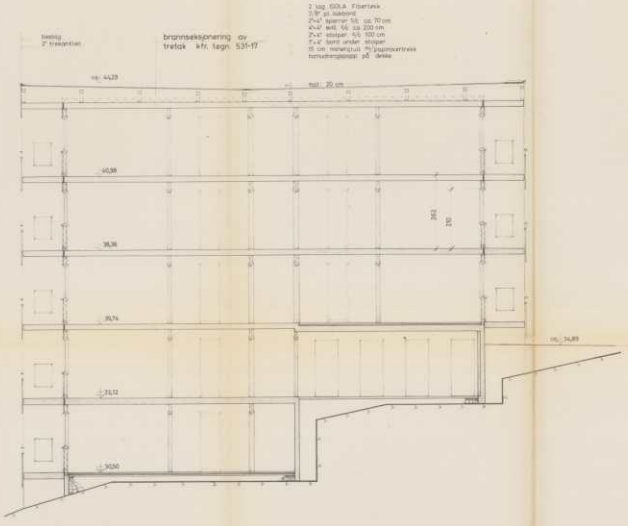
ARKITEKT M.N.A.L. FINN LILLEMOEN, FREDRIKSTAD

N TEGN. 10.11.72 531.1

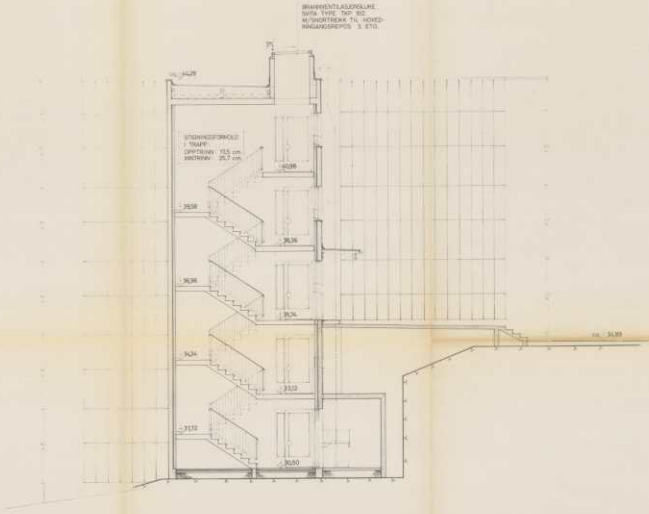
REV. 1. 1.73

F.B.m. 4/73

GODKJENT AV BYGNINGSRÅDET



SNITT A-A



SNITT B-B

F.B. nr. 36/73
GODKJENT AV
BYGNINGSRÅDET

BLOKK B

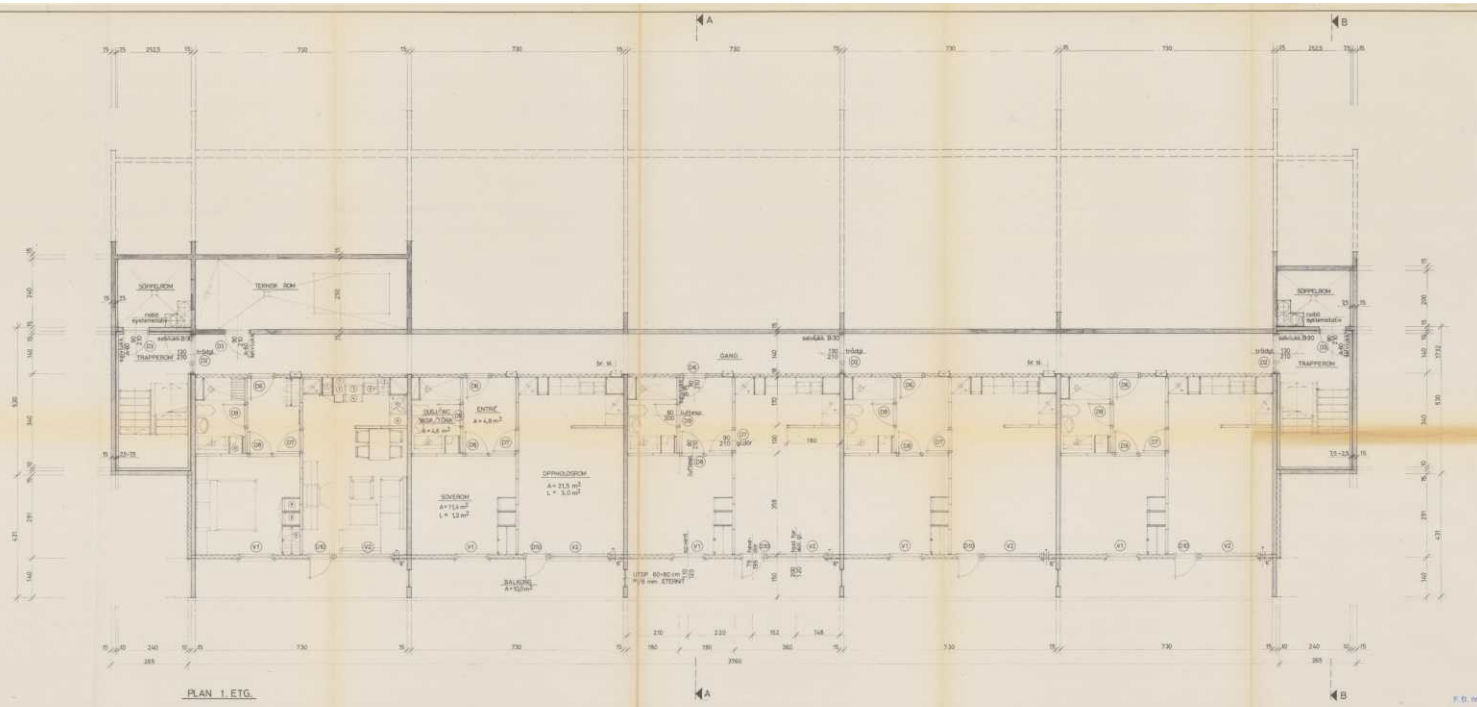
SNITT M= 1: 50

BOLIGBLOKK UTSIKTEN II FREDRIKSTAD

A/S BRØDRENE HOLSTAD, RÅDE

ARKITEKT M.N.A.L. FINN LILLEMOEN, FREDRIKSTAD

531



PLAN 1. ETG.

F.B.nr. 14/72

GODKJENT AV BYGNINGSRÅDET

SKJEMA for innredninger

1 210/40 midtskap m/ bøyler
2 90/60 skuff
3 benkeplate 60-65 cm
4 utheksplater 15 cm m/ formplater
5 90 cm oppvaskbenk KU
6 90/60 gryteskap m/ benkeplate
7 2 stk 34/30 overskap m/ skyvedører inkl. turing
8 2 stk 238/30 hyllebrett m/ hyller
9 100 cm stengskap m/ 2 dører
10 210/40 kostskap

ROMSKJEMA for 1. etasje.

materialer / behandling	ROM:	trapperom	gang	entré	dusj/wc/vask/tørk	oppholdsrom	soverom	teknisk rom	søppelrom
	GULV	vinyl belegg trapperekkverk males 2 stnk bengsler -	flokk- og helsparkett - PVC fritbelegg -	som gang	som gang PVC helsveiset belegg	som gang	som gang	støpt gulv glattet i egalt felt flat mot sluk	som teknisk rom flat mot sluk
	VEGGER	spekkmales, males -	12 mm sponplater m/ glassfiberarmert overflate, sm. og fabrikkmales - sokkel tapetsert - 150 mm trapsokkel og males	12mm sponplater m/ glassfiberarmert sokkel tapetsert	som gang alle vegger tapetsere m/ vinyl plasttapet	som gang bdg vegg pusses og tapetseres - kjøkkenvegg flises	som gang bdg vegg pusses og tapetseres	sprøytekles – hvitfes	som teknisk rom – murt vegg pusses, hvitfes –
	TAK	undersida reposer og trappetrin males -	akustikk flekkspartikkel sokkel helsparkles, males -	som gang	som gang	som gang	som gang	sprøytekles – hvitfes	som teknisk rom

A/S Brødr. HOLSTAD
Råde
Maskinfabrikk og Støperi
Telefon

BLOKK B

PLAN 1. ETASJE M- 1: 50

BOLIGBLOKK UTSIKTEN II FREDRIKSTAD

A/S BRØDRENE HOLSTAD, RÅDE

ARKITEKT M.N.A.L FINN LILLEMOEN FREDRIKSTAD

TEGN. 30.11.72
REV. 1.2.73

539.1

Grunnkart

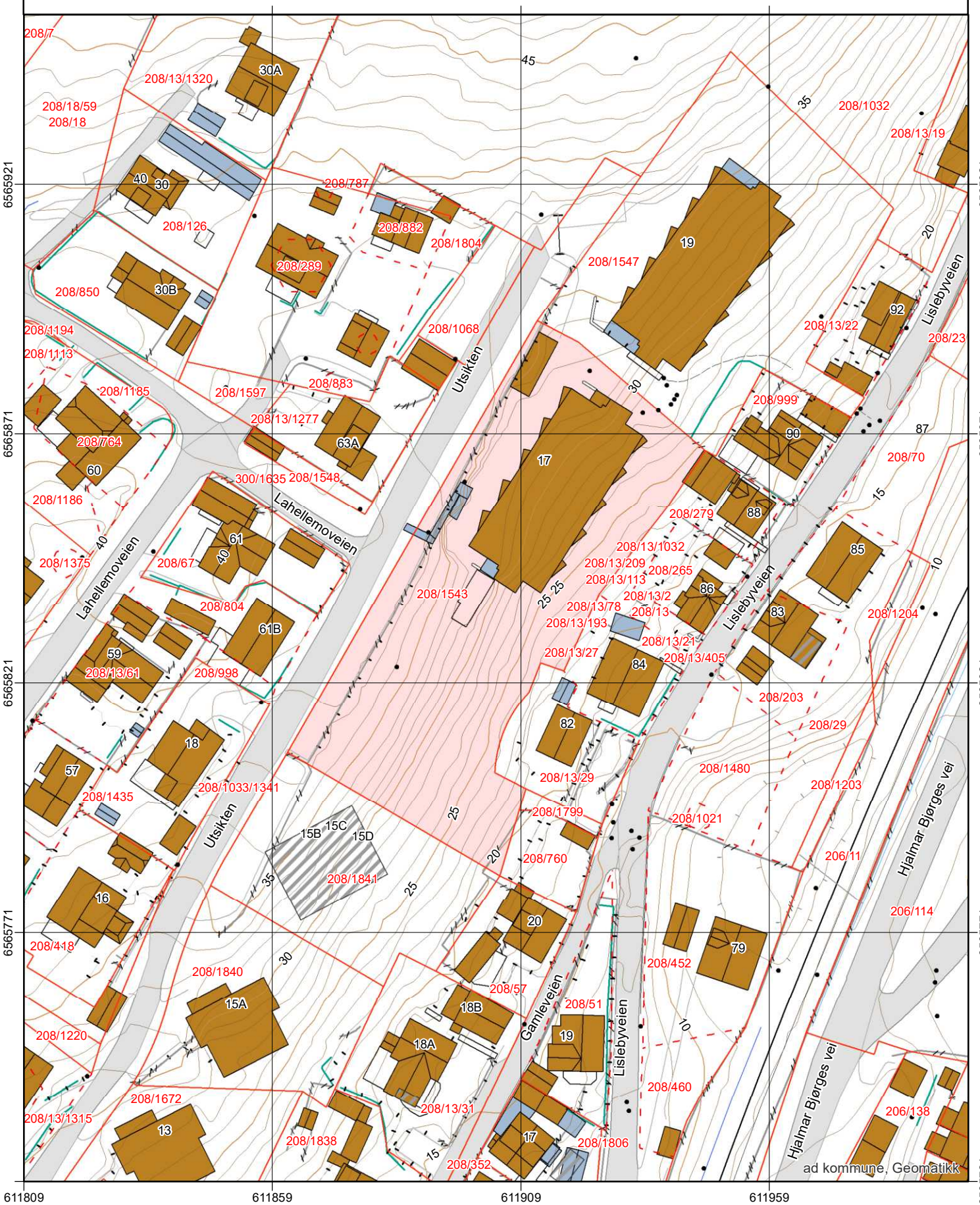
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Utsikten 17, 1604 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 208/1543/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-03-21

N

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



Grunnkart med ortofoto

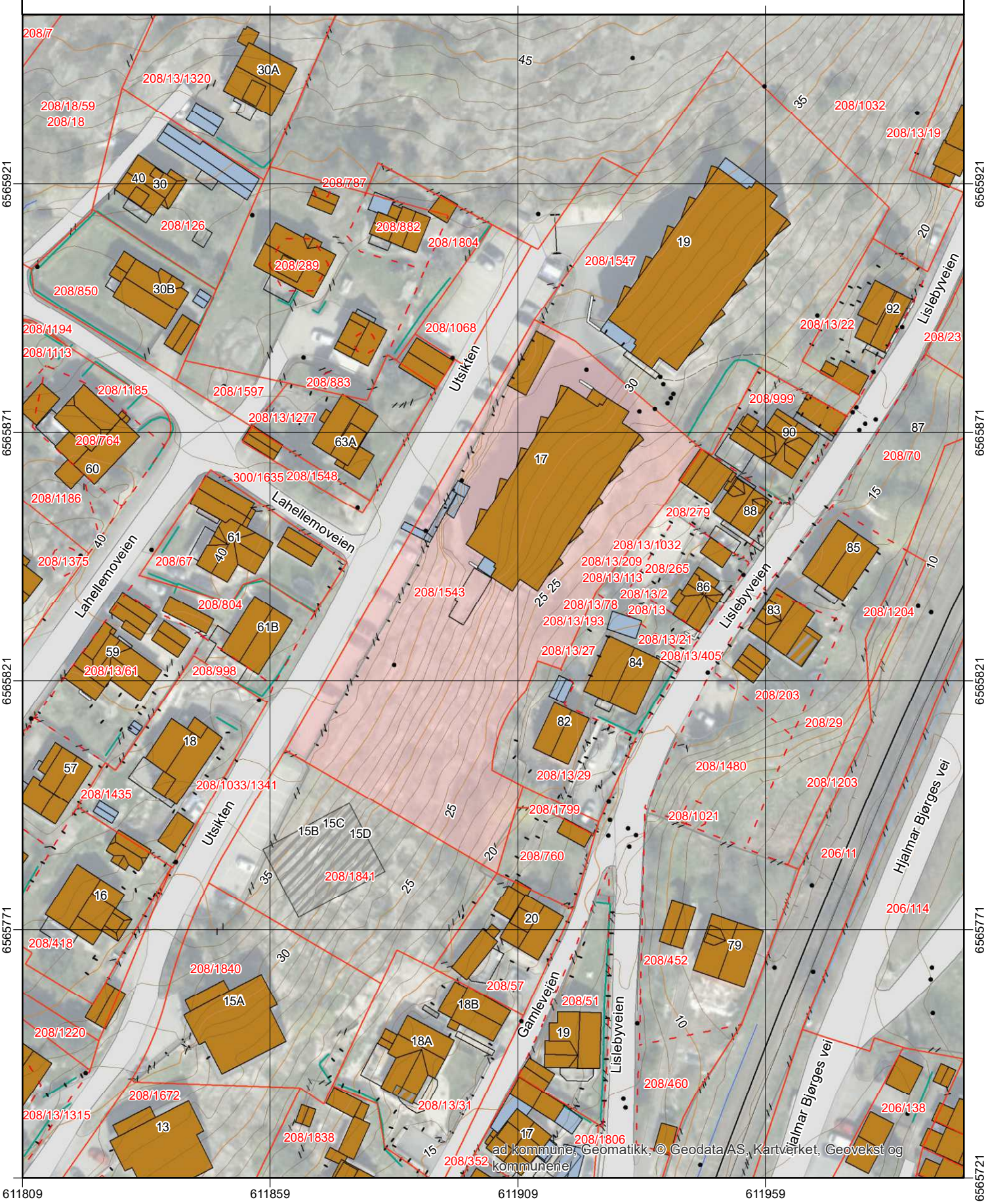
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Utsikten 17, 1604 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 208/1543/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-03-21

N

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



FREDRIKSTAD KOMMUNE Kultur, miljø og byutvikling

Vedr.: MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE / FERDIGATTEST

Ved gjennomgang av eiendomsmappen i vårt arkiv, har vi ikke funnet noen midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for den forespurte eiendommen.

Følgelig kan ikke dokumentasjon leveres.

Med hilsen Geomatikk

Norkart AS

Adresse:
meglerpakke@norkart.no

Utskriftsdato:
21.03.2025

Formuesverdi

Kommunenr.	3107	**Gårdsnr.**	208	**Bruksnr.**	1543	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Utsikten 17, 1604 FREDRIKSTAD								

Informasjon om formuesverdi

Det foreligger ikke opplysninger om formuesverdi i Skatteetatens register	☒

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

WI30040100 Eiendomsstatus

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 208	**Bnr:** 1543	**Fnr:** 0	Snr: 0
Adresse:	Utsikten 17		
Areal:	ca. 3962.1 m² *	Arealet gjelder hele eiendommen	
Antall boenheter:	40		

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

Planopplysninger:

Kommuneplan, navn: Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035 Plankart med hensynssoner - komprimert utgave.pdf Plankart uten hensynssoner - komprimert utgave.pdf Plankart uten hensynssoner.pdf Planbeskrivelse med bestemmelser og retningslinjer.pdf Plankart med hensynssoner.pdf	**Formål/Hensynssone:** 1001 - Bebyggelse og anlegg	**Godkjent/vedtatt:** juni 15, 2023
Reguleringsplan, navn: Eiendommen er ikke regulert	**Formål/Hensynssone:**	**Godkjent/vedtatt:**
Reguleringsbestemmelser:		

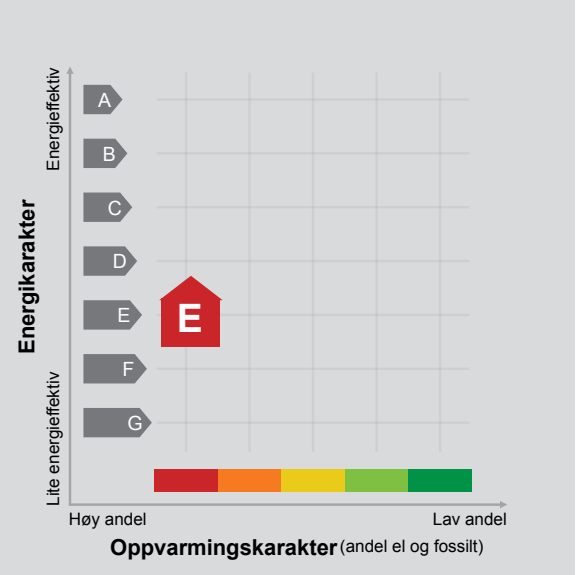
*For matrikkelenhet:

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelrapporten

Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vi gjør oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

ENERGIATTEST

Adresse	Utsikten 17
Postnummer	1604
Sted	FREDRIKSTAD
Kommunenavn	Fredrikstad
Gårdsnummer	208
Bruksnummer	1543
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	13393508
Bruksenhetsnummer	U0101
Merkenummer	Energiattest-2025-95208
Dato	20.03.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk 43 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

43 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Slå el.apparater helt av
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Følg med på energibruken i boligen
- Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1978
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	46
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 2: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 3: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 4: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 9: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 16: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 18: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Utsikten 17

Nabolaget Bydalen/Lahellemoen - vurdert av 79 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

SKOLER

Cicignon skole (1-10 kl.) 434 elever, 24 klasser	17 min 1.5 km
Trara skole (1-7 kl.) 365 elever, 21 klasser	22 min 1.9 km
Akademiet vgs. Fredrikstad 90 elever	13 min 1.2 km
Glemmen videregående skole 1250 elever	17 min 1.5 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Utsikten Lislebyveien Linje 110, 120	2 min 0.2 km
Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	14 min 1.2 km
Oslo Gardermoen	1 t 40 min

BARNEHAGER

Kiæråsen barnehage (1-5 år) 73 barn	4 min 0.4 km
Speiderfjellet barnehage (1-5 år) 32 barn	13 min 1.1 km
Gudevold barnehage (1-5 år) 84 barn	21 min 2 km

DAGLIGVARE

Joker Lislebyveien	6 min
Rema 1000 Hassingveien	16 min

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

VARER/TJENESTER

Torvbyen	18 min
Vitusapotek Hassingen	16 min
Østsiden Vinmonopol	5 min

SPORT

Lundheim balløkke	10 min
Glemmen videregående	17 min
Centrum Helsestudio	16 min
Family Sports Club Fredrikstad	16 min

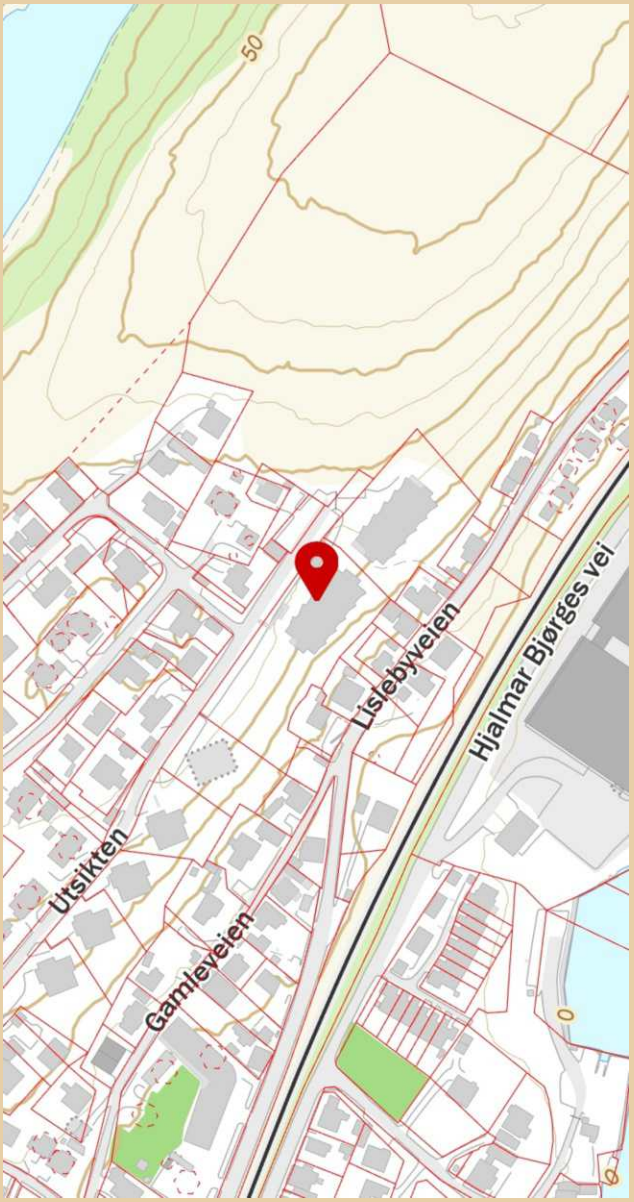
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 82/100

Støynivået
Lite støynivå 82/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 79/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Gående
- Sykkel



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Utsikten 17, 1604 Fredrikstad
Gnr. 208, Bnr. 1543, andelsnr. 6 i GLOMMA BORETTSLAG, Fredrikstad kommune.

Oppdragsnummer:
108250062

Meglerforetak: PrivatMegleren Fredrikstad

Saksbehandler: Mille Amalie Christiansen

Telefon / Mobil: 41 66 92 06 / 913 05 577

E-post: mille.amalie.christiansen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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