PRIVATMEGLEREN
FREDRIKSTAD

KOMPANIVEIEN 6

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

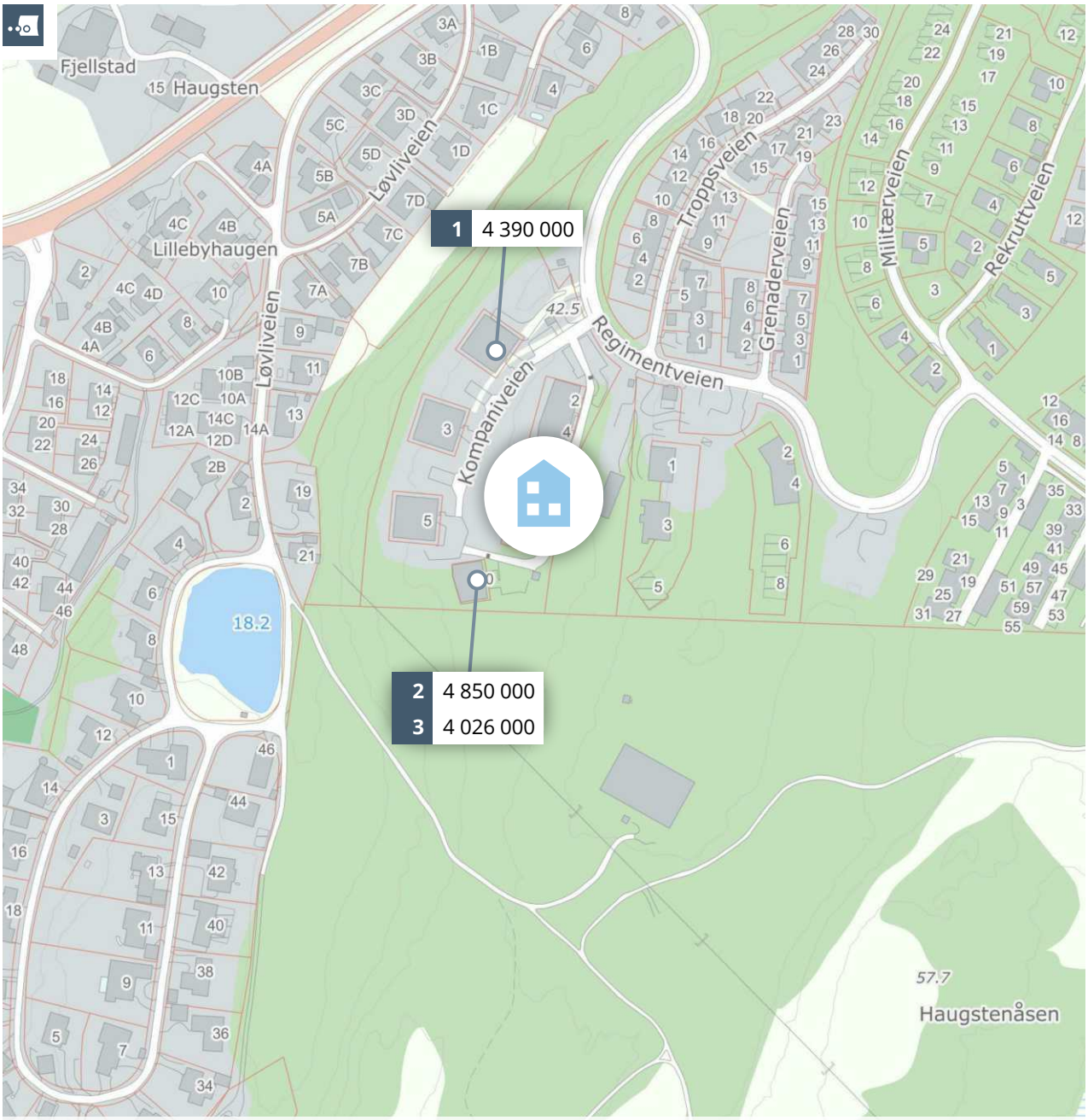
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

KOMPANIVEIEN 6

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Fredrikstad den 28.10.2025

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: Caroline Skjerden Meyer.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Kompaniveien 6, 1639 GAMLE FREDRIKSTAD

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 2022

GNR 603 BNR 320 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3107 FREDRIKSTAD GRUNNKRETS Haugsten

Verdivurdert til

2 480 000

1 725 000	4 205 000	63 636
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	66 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						2022

Fellesutgifter	11 529
Formue	36 062
Soverom	-
Etasje	3

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Kompaniveien 1 71 m² 2019 1. etg 1 sov	19.04.2024	4 490 000	**4 390 000**	0	4 390 000	**61 831**
2 Kompaniveien 10 81 m² 2022 - etg 3 sov	13.10.2025	2 890 000	**2 850 000**	2 000 000	4 850 000	**59 877**
3 Kompaniveien 10 66 m² 2022 1. etg 2 sov	24.07.2025	2 490 000	**2 350 000**	1 676 000	4 026 000	**61 000**

Moderne og gjennomført treroms leilighet fra 2022 med alt du trenger for en komfortabel og lettstelt hverdag.

Boligen ligger i 3. etasje med heis, har en luftig og god planløsning, to soverom, delikat bad og et stilrent kjøkken med integrerte hvitevarer.

Fra stuen er det utgang til en stor vestvendt balkong på ca. 16 m² med nydelig utsikt og flotte solforhold. Et perfekt sted for rolige kvelder eller hyggelige sammenkomster.

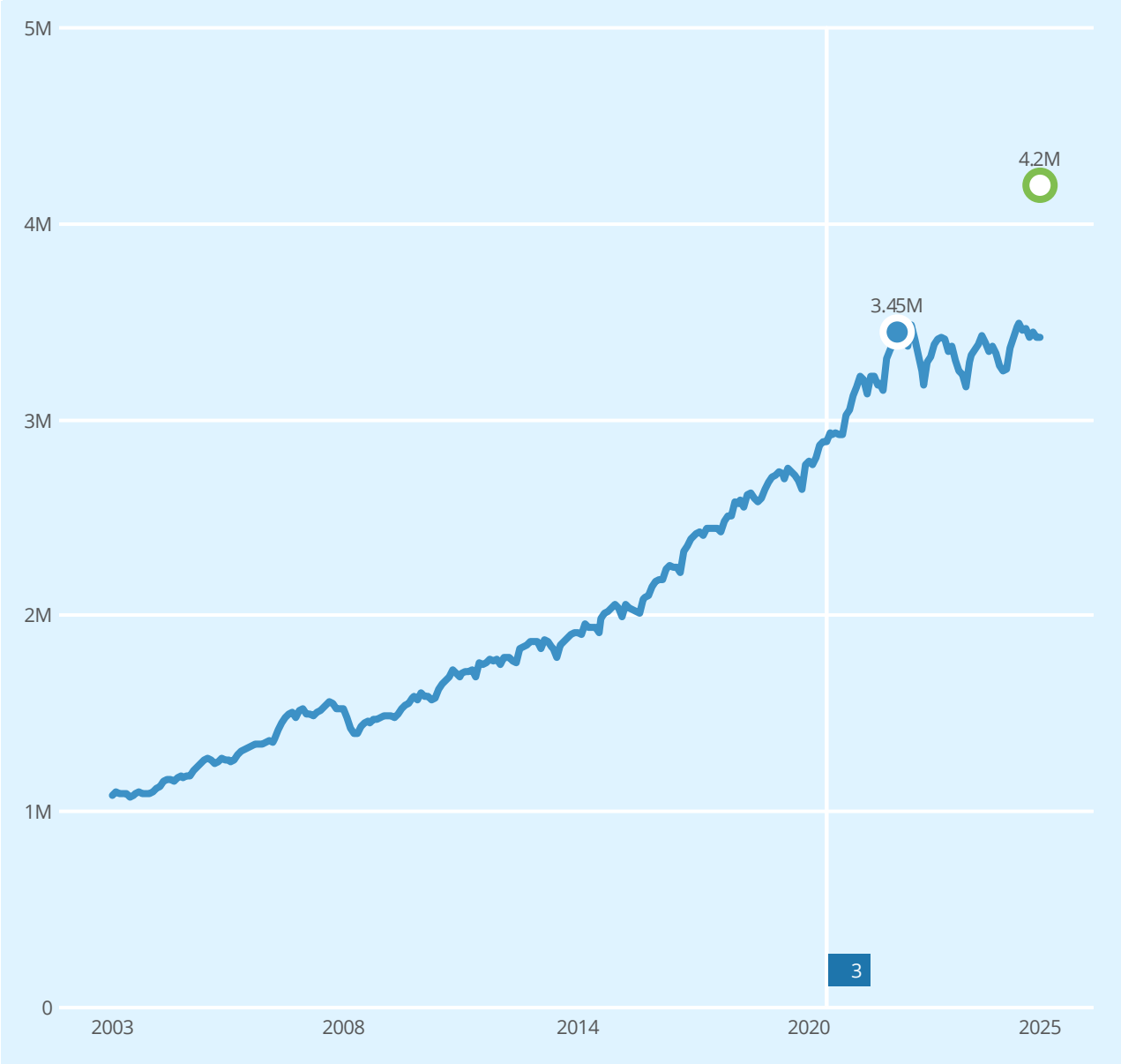
Leiligheten har vannbåren gulvvarme, balansert ventilasjon og garasjeplass i fellesanlegg med egen elbillader. Kompaniveien 6 ligger i et attraktivt og rolig område på Begby, med kort vei til dagligvare, skole, barnehage og flotte turmuligheter – kun få minutter fra Fredrikstad sentrum. En moderne, lys og innflyttingsklar bolig du garantert vil trives i!

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.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk
2 Blokk
3 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
11.04.2022	11.04.2022	11.04.2022	-	1 725 000	1 725 000	3 450 000	4

4 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Andelsleilighet.

Leiligheter til salgs i Haugsten grunnkrets nå

11
leiligheter til salgs

4.8M
4.6M
4 445 000 Prisantydning i snitt
4.2M

Annonsene har i snitt ligget ute i
124
dager

Leiligheter solgt i Haugsten grunnkrets siste 9 mnd

12
leiligheter solgt

4.6M
4.4M
4 294 000 Prisantydning i snitt
4.2M
4 183 000 Salgspris i snitt
4.0M

Solgt i snitt i løpet av
129
dager

for 3.4% under prisantydning

Analyse m²-priser

63 636 Kompaniveien 6 Totalpris 4 200 000

56 083 Haugsten grunnkrets i snitt siste 9 mnd

49 678 FREDRIKSTAD kommune i snitt siste 9 mnd

Tilstandsrapport

Leilighet

Kompaniveien 6 , 1639 GAMLE FREDRIKSTAD

FREDRIKSTAD kommune

gnr. 603, bnr. 320

Andelsnummer 34

Sum areal alle bygg: BRA: 71 m² BRA-i: 66 m²



Befaringsdato: 24.10.2025 **Rapportdato:** 26.10.2025 **Oppdragsnr.:** 11411-2820 **Referansenummer:** VL5011

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

Grydeland Eiendom as

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

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.

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.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i 3.etg beliggende i bolig blokk . Det medfølger 1 garasjeplass i felles garasjekjeller. Lagt opp en egen el-bil lader ved parkeringsplass.
Det medfølger også en kjellerbod på ca 5m2.
Bygget har porttelefon og heis.

Boligen varmes opp med vannbåren varme i gulvene og varmekabel.

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: 2022

UTVENDIG Gå til side

Isolerglass i treramme. Overflatebehandlet. Kontrollerte vinduer har god åpne- og lukkefunksjon. Det anmerkes at ikke alle vinduer er funksjonstestet. Forsegling mellom vindusruter med isolerglass vil over tid svekkes slik at risiko for punktering øker med alderen. Det ble ikke registrert eller opplyst om punkterte vindusruter, men det gjøres oppmerksom på at dette kan være vanskelig å konstatere og avhenge av lysforhold, m.m. på befaringspunktet.
Ytterdør i tre. Brann- og lydklasifisert. Verandadør i isolerglass.
Bruksmerke i karm på ytterdør.
Fra stue er det utgang til en balkong på ca 16m2 oppsatt i trekonstruksjoner. Betong dekke og rekkverk i jern / stål.

INNVENDIG Gå til side

Boligens p-rom har parkett og fliser på gulv.
Vegger er med malte plater og fliser.
Himling er med takplater og malt betong himling.
Boligen opplyses malt innvendig i 2022.
Noe bruksslitasje.
Boligen ligger minimum 3 etg over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.
Innvendige fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Keramiske fliser på vegg og malt plate i tak.
Gulv har keramiske fliser med varmekabel. Det er målt ca 40 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.
Plastsluk med klemring. Membran er vurdert utifra alder. Membran er dokumentert av "uavhengig kontroll" forbindelse av ferdigattest.
Baderomsinnredning består av dusjnisje, servant med underskap, wc og opplegg for vaskemaskin.
Balansert ventilasjon.
Det er tatt hull i vegg fra soverom.

Det er målt etter fukt med Protimeter fuktindikator.
Ingen forhøyede verdier er avdekket. Det bemerkes at vekk har en konstruksjon av betong, stål og gips.
Ingen synlig treverk.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vaskekum med et håndsgrep blandebatteri. Belysning og stikkkontakt over benkeplaten. Integrert platetopp, komfyr, oppvaskmaskin og kombinert kjøl/frys. Komfyrvakt og kjøkkenventilator via balansert ventilasjon over kokeplass.

Kjøkkenventilator med avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har rør i rør system. Besiktiget i rørskap på bad.
Synlige avløpsrør i pvc plast.
Boligen har en balansert ventilasjonsanlegg.

Det opplyses at ventilasjonsagregat ble byttet 23.10.2025.
Dette opplyses utført av Enøk Systemer AS.
Boligen har vannbåren varme i gulvene.
Et godt vedlikeholdt vannbårent varmeanlegg kan ha en total levetid på 40–60 år, men enkeltkomponenter må typisk byttes ut underveis.Rør støpt i betonggulv har høy beskyttelse og lang levetid.
63 amp hovedsikring med underkurser. Automatsikringer.
6 kg pulver brannslokkingsapparat og røykvarsler. Manometer står på grønt.
Boligen har også brannsprinkel anlegg.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Tomt er felles arealer.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

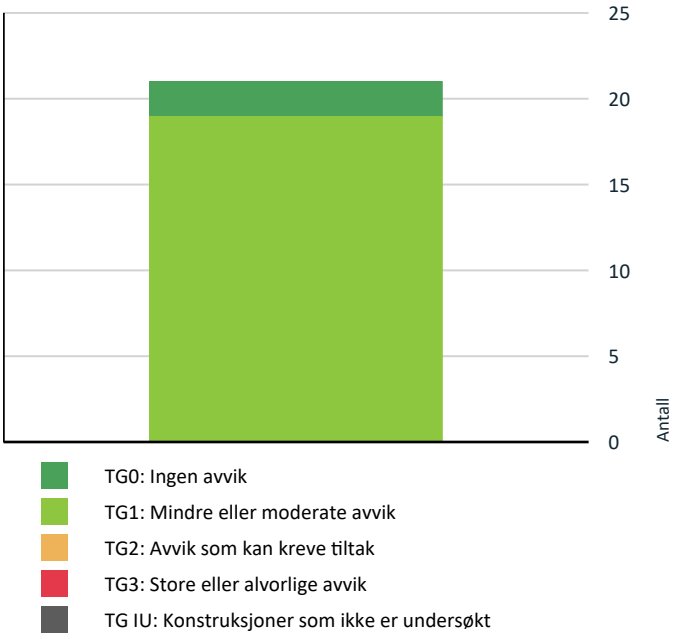
Lovlighet Gå til side

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.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er viktig og forstå at denne boligen, er en brukt bolig. Brukte boliger vil ha feil eller mangler en ny bolig ikke har. Disse kommer ikke alltid til synet før boligen er bebodd. Denne boligen har blitt noen år og det må regnes med vedlikehold og oppgraderinger av bygningsdeler jmf tilstandsgrad i denne rapport. En eiendom kan objektivt sett være i dårligere stand enn det kjøper har grunn til å regne med uten at selger eller takstmann er å bebreide. Det er ikke opplyst om nedgravde tanker på eiendommen. Det er ikke opplyst om skadedyr på eiendommen.Undertegnede takstmann prøver å ha et klart og tydelig språk. Er det formuleringer eller språk i denne rapport som oppfattes uklart, bes jeg kontaktes for mere infomarsjon.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

Tilstandsrapport

LEILIGHET



Byggeår
2022

Kommentar
Iflg eiendomsdata.

Anvendelse
Bolig

Standard
Boligen har en normal standard.

Vedlikehold
Boligen er normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Isolerglass i treramme. Overflatebehandlet. Kontrollerte vinduer har god åpne- og lukkefunksjon. Det anmerkes at ikke alle vinduer er funksjonstestet. Forsegling mellom vindusruter med isolerglass vil over tid svekkes slik at risiko for punktering øker med alderen. Det ble ikke registrert eller opplyst om punkterte vindusruter, men det gjøres oppmerksom på at dette kan være vanskelig å konstatere og avhenge av lysforhold, m.m. på befaringspunktet.

TG 1 Dører

Ytterdør i tre. Brann- og lydklasifisert. Verandadør i isolerglass.
Bruksmerke i karm på ytterdør.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Fra stue er det utgang til en balkong på ca 16m2 oppsatt i trekonstruksjoner. Betong dekke og rekkverk i jern / stål.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Boligens p-rom har parkett og fliser på gulv.
Vegger er med malte plater og fliser.
Himling er med takplater og malt betong himling.
Boligen opplyses malt innvendig i 2022.
Noe bruksslitasje.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum 3 etg over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 1 Innvendige dører

Innvendige fyllingsdører.

VÅTROM

3.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Keramiske fliser på vegg og malt plate i tak.

3.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulv har keramiske fliser med varmekabel. Det er målt ca 40 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

3.ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemring. Membran er vurdert utifra alder. Membran er dokumentert av "uavhengig kontroll" forbindelse av ferdigattest.

3.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Baderomsinnredning består av dusjnisje, servant med underskap, wc og opplegg for vaskemaskin.

3.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon.

Tilstandsrapport

3.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er tatt hull i vegg fra soverom.

Det er målt etter fukt med Protimeter fuktindikator.
Ingen forhøyede verdier er avdekket. Det bemerkes at vekk har en konstruksjon av betong, stål og gips.
Ingen synlig treverk.

KJØKKEN

3.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vaskekum med et håndsgrep blandebatteri. Belysning og stikkkontakt over benkeplaten. Integrert platetopp, komfyr, oppvaskmaskin og kombinert kjøl/frys. Komfyrvakt og kjøkkenventilator via balansert ventilasjon over kokeplass.

3.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Boligen har rør i rør system. Besiktiget i rørskap på bad.



TG 1 Avløpsrør

Synlige avløpsrør i pvc plast.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har en balansert ventilasjonsanlegg.

Det opplyses at ventilasjonsagregat ble byttet 23.10.2025.
Dette opplyses utført av Enøk Systemer AS.

TG 1 Vannbåren varme

Boligen har vannbåren varme i gulvene.
Et godt vedlikeholdt vannbårent varmeanlegg kan ha en total levetid på 40–60 år, men enkeltkomponenter må typisk byttes ut underveis.Rør støpt i betonggulv har høy beskyttelse og lang levetid.



TG 1 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert 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.

63 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 elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

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

Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

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?
Ja

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?
Nei

Generell kommentar

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 generelt grunnlag anbefales det alltid en el-sjekk av boligen ved salg.





TG 1 Utstyr for varsling og slukking av brann

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. Manometer står på grønt.
Boligen har også brannsprinkel anlegg.

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

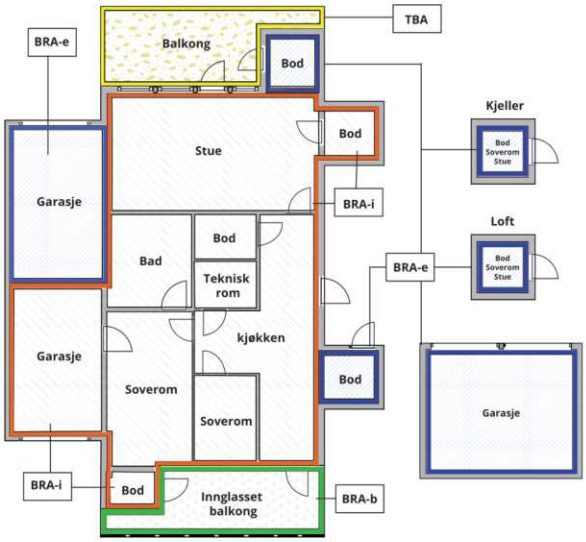
Hva er måleverdig areal?

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

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3.Etasje	66	5		71	16
Kjeller					
SUM	**66**	**5**			**16**
SUM BRA	**71**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
3.Etasje	Entré, soverom, soverom 2, bad, kjøkken, stue, bod		
Kjeller		Bod	

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 malt og ventilasjonsaggregat opplyses bytte.

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	63	3

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.10.2025	Sigurd Grydeland	Takstingeniør

Matrikkeldata

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

Adresse
Kompaniveien 6

Hjemmelshaver
Granitten Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/GRANITTEN BORETTSLAG	927752778			Machete De Oliveira Duarte Pereira Sofia, Haugan Truls

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
34

Eiendomsopplysninger

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

Tomt er felles arealer.

Tinglyste/andre forhold

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

Boligblokken er oppført i stål og betong, etasjeskille av betong og støpt gulv på grunn i parkeringskjeller. Yttervegger er kledd med malmfuru og dels platekledning. Taket er tekket med folie
eller liknende.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	25.10.2025		Fremvist		Nei
Del med takstmann	25.10.2025		Fremvist		Nei
Fra Infoland	25.10.2025		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

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 normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

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/VL5011

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Fredrikstad

Oppdragsnr.
108250233

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Truls Haugan	Sofia De O D P Machete

Gateadresse
Kompaniveien 6

Poststed	Postnr
GAMLE FREDRIKSTAD	1639

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: 2020

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 3

Antall måneder: 9

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Storebrand

Polise/avtalenr.: 4898485

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: 108250233

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

Svar: Nei

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 ventilasjonsanlegget 23.10.25.

Arbeid utført av: Enøk Systemer AS

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: Zaptec ladeboks.

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

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

Document reference: 108250233

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

Beskrivelse: Det skal bygges rundkjøring ved utkjøring til Haldenveien. Plassen bak leilighetsbyggene skal sannsynligvis brukes til brakker i forbindelse med arbeidet, men vil senere gjøre om til et grøntområde når arbeidet med rundkjøringen er ferdig.

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: 108250233

Tilleggskommentar

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: 108250233

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Truls Haugan	e4a3cba20909a37d91e4 b5cf92b5ffc9e77e3874	24.10.2025 08:56:07 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Sofia Pereira	7a1af621507256f1392966 b223c324588db4d146	24.10.2025 14:00:55 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 108250233

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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://doc.ingroupe.com/developer

Kompaniveien 6

Nabolaget Begby - vurdert av 81 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

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

OFFENTLIG TRANSPORT

Sølvstien	5 min
Linje 5, 630	0.5 km
Fredrikstad stasjon	7 min
Linje RE20, RX20	3.6 km
Oslo Gardermoen	1 t 39 min

BARNEHAGER

Begby Doremi barnehage (1-5 år)	6 min
65 barn	0.5 km
Begbyenga barnehage (0-5 år)	17 min
84 barn	1.6 km
Bjørneklova barnehage (1-5 år)	21 min
67 barn	1.8 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Begby	9 min
Meny Begby	16 min

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

Østsiden Storsenter	7 min
Apotek 1 Begby	16 min
Østsiden Vinmonopol	5 min

SPORT

Atriumsveien balløkke	11 min
Moenfeltet ballplass	14 min
Actic Kongstenhallen	6 min
Expressgym Sellebakk	7 min

«Det er veldig sentralt, samtidig som det er stille og rolig.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

—

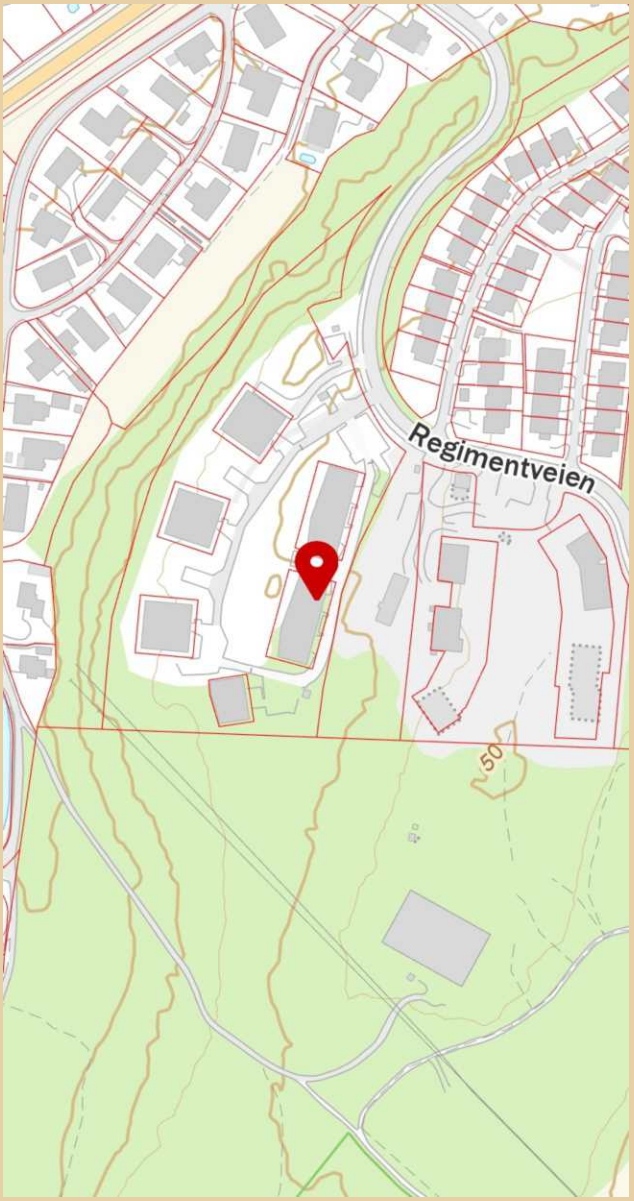
Støynivået
Lite støynivå 93/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 90/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



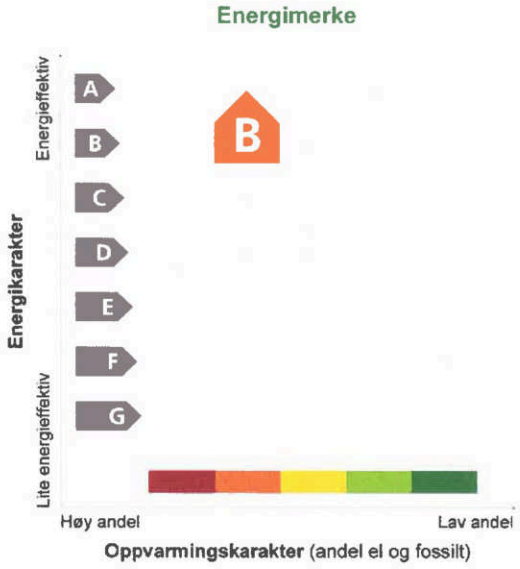
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

ENOVA

ENERGIATTEST

Adresse	Kompaniveien 6-8
Postnr	1639
Sted	Fredrikstad
Leilighetsnr.	
Gnr.	603
Bnr.	320
Seksjonsnr.	3008
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2020-1149633
Dato	24.06.2020

Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS v/ Fredrik Karlstad



Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se 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.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Presisjon Eiendomsmegling AS
Privatmegleren Fredrikstad v/Caroline Skjerden Meyer
Wilbergjordet 2, 1605 FREDRIKSTAD
E-post: caroline.skjerden.meyer@privatmegleren.no

Deres ref.: 108250233 . Vår ref.: 1967-1-3008 Dato: 22.10.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	GRANITTEN BORETTSLAG
Organisasjonsnr:	927752778
Andelseier:	Haugan, Truls
Medeier:	Machete de Oliveira Duarte Pereira, Sofia
Leilighetsnummer:	3008
Adresse:	Kompaniveien 6, 1639 GAMLE FREDRIKSTAD
Andelsnummer:	34
Gnr.	603
Bnr.	320

Borettsinnskudd: Kr. 1 725 000,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 7984719.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
  Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN–ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrekk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring 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 seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Energiavregning: Borettslaget har avtale med Ista om avregning av forbruk til oppvarming av varmtvann og gulvvarme. Ved eierskifte må måler avleses og eierskifteskjema fylles ut. Eierskifteskjema finnes på Ista sine nettsider, https://www.ista.com/no/nettbaserte-tjenester/bestill-flytteavlesning/v/Ista. Avregning foretas årlig på høsten. Avregningsperiode 1.7.- 30.6. Ved sp.m. om avregning kontakt Ista på support@ista.no. Tel. 22 88 59 00. Garasje følger leiligheten: Ja/delvis. Se vedtektene hvilke andeler som er tilknyttet plassene.
Garasjeleie/administrasjonskostnader belastes etter gjeldende satser. Bod følger leiligheten: Ja For leiligheter hvor det ikke er stikkontakt i bodene, må andelseier selv kontakte elektriker om dette ønskes satt inn (denne må tilknyttes andelseiers strømabonnement). Installering av varmepumpe er ikke tillatt. Nøkkelbestilling: Send epost til oef@obos.no m/ kopi av legitimasjon og kopi av nøkkel som ønskes. Forsikringsavtale: Tryg nr. 7984719. Individuell nedbetaling av fellesgjeld: send epost til oef@obos.no Oppgi leil.nr. andelseiers navn, navn borettslag og beløp du vil nedbetale. Andre bemerkninger: Brikke til el-billadere ute: Alle som har fått utdelt brikker i forbindelse med ladere i kjellerområdet. Styret har inngått avtale med PlugPay for avregning og belastning av strøm. for elbil ladere. Se invitasjon fra Zaptec sin skyløsning Zapcloud for tilgang til felles ladere utendørs. De som ikke har bestilt ladere må legges inn/inviteres inn Gneisen Utomhussameie - sameiepart i felles Utomhussameie sammen med Lyngen borettslag. Gneisen Utomhussameie har ansvar for alt utomhus. Tilliggende borettslag Granitten har to styremedlemer hver fra Lyngen Borettslag og Granitten Borettslag, og velger selv sin leder hvert år. Bredbånd/TV: Borettslaget har avtale med OBOS Nett, som innebærer at andelseier kan velge å inngå avtale om innholdstjenester med en leverandør man selv velger. Ved solskjerming skal det være sorte Zipscreens inntil vinduene med lik profil. Eventuell vindskjerming skal det også

være sorte screens av samme profil (uttrekkbar vindskjerm ikke tøyduk ikke tillatt) Det kan ikke være glass på verandaene tilhørende endeleilighetene. Grunnen er at fasaden må fremstå enhetlig, og alle kan ikke pålegges å ha dette montert. Andelseiere i første boligetasje som disponerer et begrenset utomhusareal utenfor boligen har en eksklusiv bruksrett til dette arealet, og derved vedlikeholdsplikt (herunder gressklipping) Vedt.4-1(4) Det tillates plantet like hekker for uteplassene i for dem med leilighet i 1. etg. Nevnte uteplasser skjøttes av andelseier. Reklamasjonshåndtering og endring av bruker ved eierskifter: Viscenario. Boligselger må selv registrere eierskifte på nettsiden for at kjøper skal få tilgang til FDV- og reklamasjonsportalen for boligen. Har du kjøpt leiliget og ikke fått tilgang, kontakt selger eller styret. Økning av felleskostnader: Ikke vedtatt.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98207988731
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,10%
Restsaldo	91 329 615,09
Innfrielsesdato:	30.05.2062
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Avdragsfrihet til og med mai 2027	

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:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 11 529,25,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Akonto oppvarming	528,00	
Lån nr: 9820798873; IN lån 1 - Akonto renter	7 331,25	
Lån nr: 9820798873; IN lån 1 - Akonto avdrag	0,00	
Garasje	150,00	
Felleskostnader	3 520,00	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	712,-
Fradragsberettigede kostnader:	93 324,-
Annen formue:	36 062,-
Gjeld:	1 725 000,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98207988731
Restsaldo:	1 725 000,00
Kapitalkostnader:	7 132,35

Avdragsfrihet opphører i mai 2027 og kapitalkostnadene pr mnd. vil da øke med avdragsbetaling. Nærmere informasjon fremkommer i årsberetningen i egen note til regnskapet med overskriften «avdragsfrihet på lån».

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 1 725 000,00,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

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.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Jan Edvin Blomkvist pr. e-post: jan.edvin.blomkvist@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

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

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

Melding om forkjøpsrett må inneholde:
Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Per Olav Gretland, e-post: granitten@styrerommet.no

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

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

Noen viktige punkter:

- 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 8212,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8212,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6570,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. (innen et år etter 1. gangs utlysning av 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

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Eiendomsrapport

Rapportdato : 21.10.2025

Opplysningene i Eiendomsrapporten er registrerte opplysninger pr rapportdato. Pålitelighetene på opplysningene henger nøye sammen med kvalitet og nøyaktighet på datakildene. Det tas derfor forbehold om feil og mangler i datakildene og i opplysningene som oppgis i rapporten.

Eiendomsrapport for 603 / 320 / 0 / 0

Opplysningene under dekker de pålegg som er gitt av virksomheten Miljø og landbruk. I tillegg gis det informasjon om store eiketrær dersom slike er registrert på eiendommen. Nedgravde tanker som ikke er i bruk, skal tømmes og fjernes. Store og/eller hule eiker er vernet. Er du i tvil om hva du kan gjøre nær en slik eik, ta kontakt med kommunen eller fylkeskommunen.

BRENSELTANKER REGISTRERT PÅ EIENDOMMEN - Eventuelle pålegg knyttet til dette vil leveres separat fra kommunens saksbehandler

Avtalenummer	Type	Status	Plassering	Innhold	Volum

Ingen brenseltanker er registrert på eiendommen

TILSYNSGEBYR REGISTRERT PÅ EIENDOMMEN - Eventuelle pålegg knyttet til dette vil leveres separat fra kommunens saksbehandler

Avtalenummer	Varenummer	Varenavn

Ingen tilsynsgebyr er registrert på eiendommen

STORE/HULE EIKER REGISTRERT PÅ ELLER I NÆRHETEN AV EIENDOMMEN (inntil 5 m fra eiendomsgrensen)

ID	Lokalitet	Registreringsdato	Utforming	Omkrets

Ingen store eller hule eiker er registrert på eller i nærheten av eiendommen

GRUNNFORURENSNING REGISTRERT PÅ EIENDOMMEN - Eventuelle pålegg knyttet til dette vil leveres separat fra kommunens saksbehandler

Påvirkningsgrad

Ingen grunnforurensning er registrert på eiendommen

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 24. oktober 2025

EM § 6-7.8 Kommunale pålegg - offentlig vann- og avløpsnett Kilde: Vann- og avløpsavdelingen

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 603 **Bruksnr.:** 320 **Festenr.:** 0 **Seksjonsnr.:** 0
Adresse: Kompaniveien 6, 1639 GAMLE FREDRIKSTAD

Pålegg:	**JA**	**NEI**
Generelt pålegg i området om utkobling av taknedløp:	X	
Separering av spillvann/overvann:		X
Tilkobling til avløpsnett:		X
Utkobling av septiktank:		X

Standard abonnementsvilkår gjelder for alle abonnenter.

Generelt pålegg om utkobling av private septiktanker

Fredrikstad kommune krever at alle private septiktanker og slamavskillere tilknyttet offentlig avløpsnett kobles ut.
Dette gjelder ikke eiendommer som har egen avtale med Vann- og avløpsavdelingen i kommunen.
Disse tankene tømmes av kommunen en gang hvert år.

Huseiere som har privat septiktank tilkoblet offentlig avløpsnett må kontakte autorisert rørlegger/entreprenør for utkobling av tank.
Melding skal sendes Vann- og avløpsavdelingen, Teknisk drift i kommunen før arbeidet startes.

Forbehold ved utlevering av informasjon i forbindelse med eiendomsforespørsler

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser, som i mange tilfeller kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Fredrikstad kommune
Vann- og avløp
Postboks 1405
1605 Fredrikstad

tlf. 69 30 60 00
e-post: teknisk@fredrikstad.kommune.no
www.fredrikstad.kommune.no

Reguleringsplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse:
Gnr/Bnr: 603/320/0/0

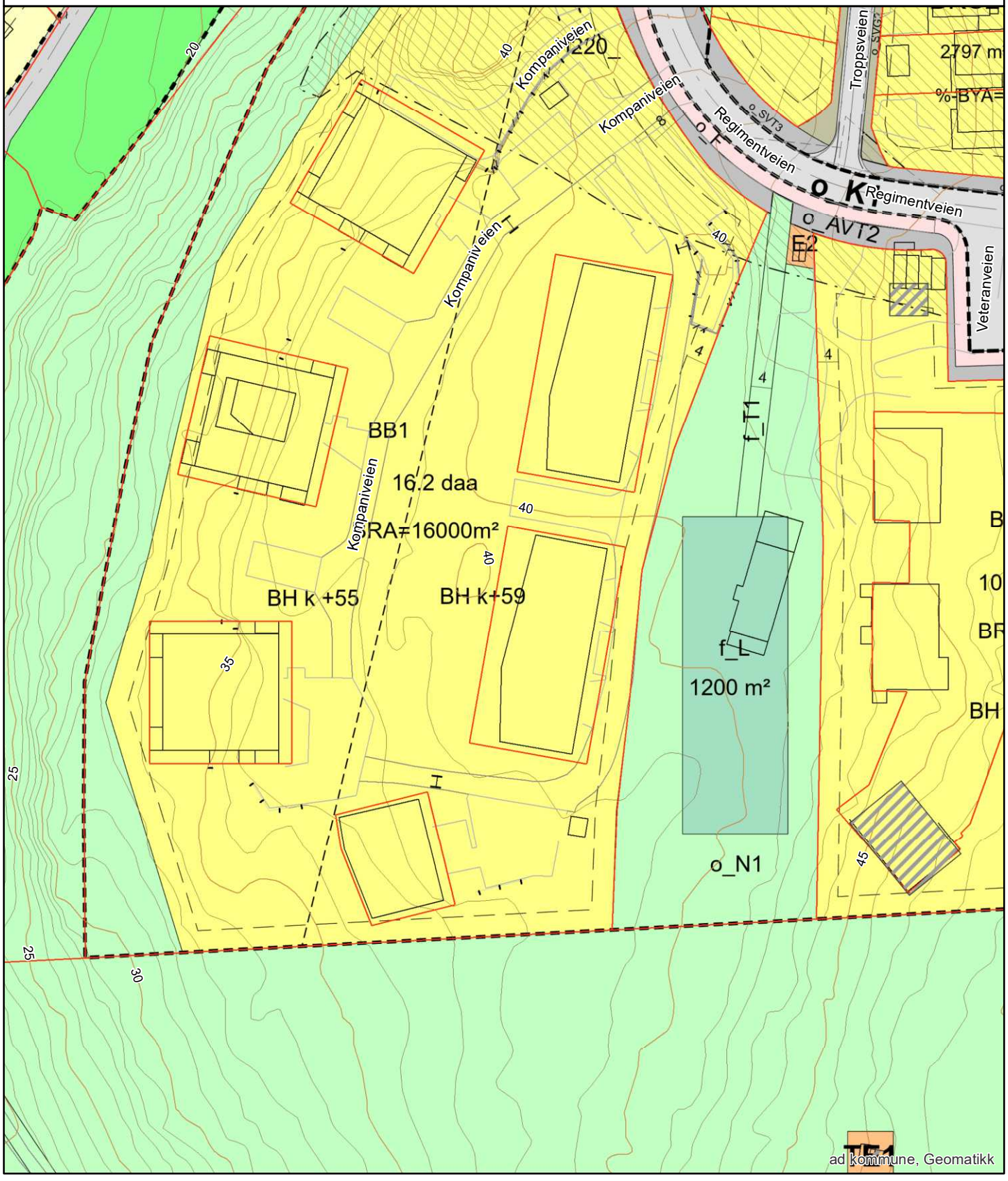
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-10-22

N

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

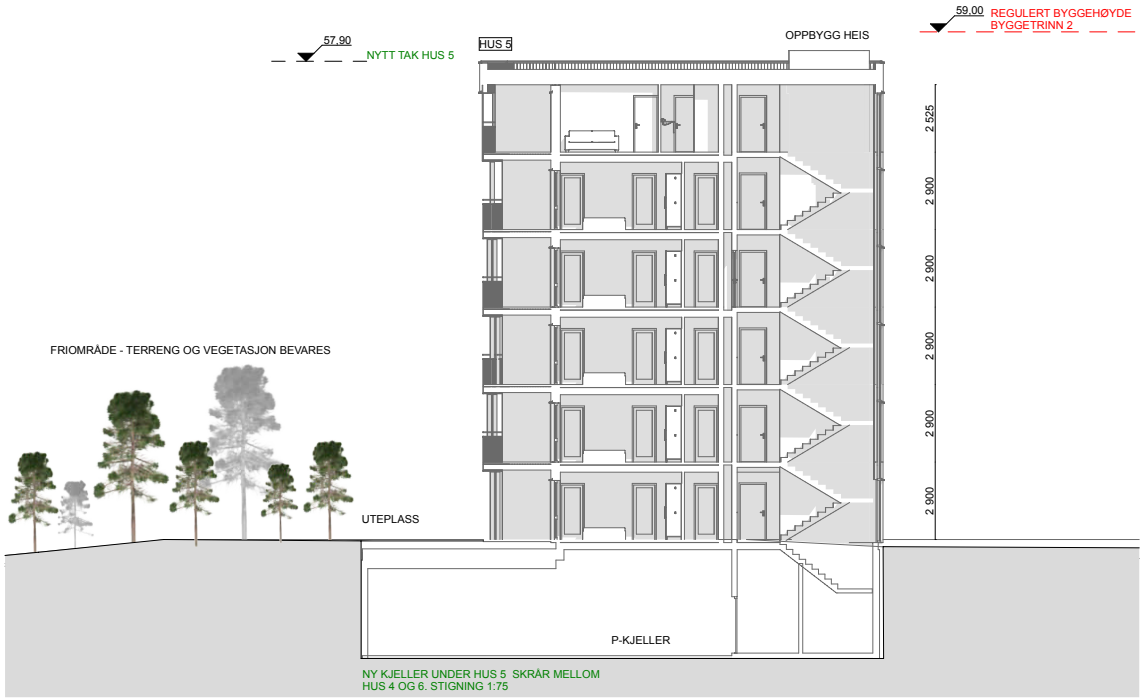
Datakilde: Geovekst, FKB
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000

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



ad kommune, Geomatikk

TEGNINGSUNDERLAG OPPRETTET I ARCHICAD - ORIGINALSTØRRELSE TEGNING A4



ENDRING AV SØKNAD - HUS 4,5 OG 6

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

Dato: 18.05.2020
Mål: 1:200

Tegn.: PKH
Kontr.: ML/BLG

18153
Begbyåsen BYGGETRINN 2

E-09 Hus 5 - Snitt

Stenseth Grimsrud arkitekter AS

Protokoll til årsmøte 2025 for GRANITTEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 927752778
Møtet ble avholdt 21. mai kl. 18:00, Begby I.L. klubbhus, Smaragdveien 7.

Antall stemmeberettigede som deltok: 22
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 2

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Geir Erik Nordhaug er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjennelse av de stemmeberettigede

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

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

3. Valg av protokollfører og minst en andelseier som protokollvitne

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

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble Jan Edvin Blomkvist foreslått. Protokollvitne er Laila Jensen
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjennelse av møteinnkallelsen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallelsen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjennelse av årsrapport og årsregnskap for 2024

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

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

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr. 126.000.
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Valg av tillitsvalgte

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

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

Per Olav Gretland foreslås som leder for 1 år

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

Gunnar Erik Pettersen og Martin Hammer foreslås som nye varamedlemmer

Styret blir da som følger:

Styreleder: Per Olav Gretland

Styremedlem: Bjørn Aage Adamsen

Styremedlem: Gunn Heidi Stenli

Styremedlem: Espen Hansen

Styremedlem: Anette Fürst Johansen

Varamedlem:

Gunnar Erik Pettersen

Martin Hammer

Nytt Styre ble enstemmig vedtatt.

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Per Olav Gretland

Følgende stilte til valg:
Per Olav Gretland

Styremedlemmer (2 år)

Følgende ble valgt:
Espen Hansen
Anette F. Johansen

Følgende stilte til valg:
Espen Hansen
Anette F. Johansen
Trine Ingfrid Marie Normann

Varamedlemmer (1 år)

Følgende ble valgt:
Martin Hammer
Gunnar Erik Pettersen

Følgende stilte til valg:
Martin Hammer
Gunnar Erik Pettersen
Kjell Øystein Solheim

8. Valg av delegat til OBOS' generalforsamling og valgkomité

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

Det ble også bestemt at to medlemmer velges til valgkomité for 1 år.

Innstilling
Styrets innstilling fremkommer under.

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Per Olav Gretland

Følgende stilte til valg:
Per Olav Gretland

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Bjørn Aage Adamsen

Følgende stilte til valg:
Bjørn Aage Adamsen

Valgkomité medlem (1 år)

I

Følgende stilte til valg og ble valgt:
Erling Hansen
Geir Erik Nordhaug

Protokollen signeres av:

Geir Erik Norhaug /s/ møteleder	Jan Edvin Blomkvist /s/ protokollfører	Laila Jensen /s/ protokollvite

VEDTEKTER

for

GNEISEN UTOMHUSSAMEIE

Gnr 603 bnr 313 i Fredrikstad kommune

Vedtatt i konstituerende sameiermøte 01.11.2019, sist endret 3.4.2024

§ 1
Navn

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

§ 2
Hva sameiet omfatter

Sameiet omfatter en felles utomhuseiendom på Begbyåsen i Fredrikstad.

Eiendomsgrensene for gnr 603 bnr 313 fremgår av matrikkelen.

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

§ 3 Sameiebrøk og sameiere

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

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

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

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

§ 4
Formål

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

§ 5
Fysisk bruk av sameiets eiendom

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

Sameierne har enerett på bruk av hvert sitt garasjeanlegg.

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

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

Det tillates balkonger som krager ut over Sameiets eiendom.

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

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

§ 6
Rettslige disposisjoner

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

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

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

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

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

§ 7
Ordinært sameiermøte

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet.

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

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

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

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

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

§ 8

Møteform årsmøte

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

§ 9
Ekstraordinært sameiermøte

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

§ 10
Sameiermøtets vedtak

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

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

Blanke stemmer anses som ikke avgitt.

Det kreves enighet i sameiermøtet for vedtak om blant annet:

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

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

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

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

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

§ 11
Styret

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

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

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

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

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

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

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

§ 12
Styrets adgang til å forplikte sameiet

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

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

§ 13
Ordensregler

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

§14
Vedlikehold

Sameiet har ansvar for å vedlikeholde og drifte eiendommen.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

§ 15
Fordeling av drifts- og vedlikeholdskostnader

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

Som felleskostnader regnes bl.a.:

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

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

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

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

§ 16
Betaling av felleskostnader

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

§ 17
Forsikring

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

§ 18
Revisor

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

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 19
Sameieloven

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

HUSORDENSREGLER FOR

GRANITTEN BORETTSLAG

Vedtatt i styremøte 11.10.2021, sist endret 30.4.2024

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

§ 1 Hensikt

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

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

§ 2 Ro

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

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

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

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

Det er ikke tillatt med røyking innendørs i fellesarealene.

§ 3 Bruk av balkongene

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

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

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

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

Det er ikke lov å ha jacuzzi på verandaen.

§ 4 Parkering

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

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

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

Det skal ikke oppbevares brannfarlige væsker i garasjeanlegget.

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

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

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

§ 5. Rensing av sluk på terrasse/balkong

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

§ 6. Avfallshåndtering

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

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

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

§ 7. Arbeider som krever autorisert personell

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

§ 8. Fasadeendringer

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

§ 9. Endringer av fellestekniske installasjoner

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

§ 10. Brannforebyggende sikkerhet

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

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

§ 11. Orden i fellesområdene

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

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

§ 12 Dyrehold

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

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.

2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.

3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.

4. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for en hver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f. eks. oppskraping av dører og karmer, skade på blomster, planter, grøntanlegg m.v.

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

§13. Brudd på husordensreglene

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

§ 14 Endring av husordensreglene

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

Søknad om dyrehold

Undertegnede …… adresse …… søker herved om rett til å holde

……..

Erklæring

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

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

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

Styrets tillatelse/avslag

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

……

…..……., den ……../……. Styrets leder: ……..

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 1967

GRANITTEN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i GRANITTEN BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i GRANITTEN BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Geir Erik Nordhaug er valgt.

Sak 2

Godkjennelse av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 4

Godkjennelse av møteinnkallelsen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallelsen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjennelse av årsrapport og årsregnskap for 2024

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 126.000.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

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

Innstilling

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

Per Olav Gretland foreslås som leder for 1 år

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

Gunnar Erik Pettersen og Martin Hammer foreslås som nye varamedlemmer

Roller og kandidater

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

- Per Olav Gretland

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

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

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

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

- Gunnar Erik Pettersen
- Kjell Øystein Solheim
- Martin Hammer

Sak 8

Valg av delegat til OBOS' generalforsamling

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

Innstilling

Styrets innstilling fremkommer under.

Roller og kandidater

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

- Per Olav Gretland

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

- Bjørn Aage Adamsen

Styrets årsrapport

Saker styret har behandlet siden årsmøte i mai 2024

Styret har bestått av

Per Olav Gretland (leder)

Geir Erik Nordhaug (styremedlem, nestleder ut 2024)

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

Gunn Heidi Stenli (styremedlem)

John Nilsen (styremedlem)

Anette F. Johansen (vara)

Geir Helge T Johansen (vara)

Styret har hatt 10 styremøter.

Drøftet om vi skal bytte til Altibox/Viken Fiber.

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

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

Vedlikeholdsavtale med Enøk Systemer AS.

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

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

Sprinkleranlegg avlesning av trykket hver uke.

Styreleder kontroll røkluker i alle oppganger hver måned.

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

Valg av nytt styre.

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

Fjerning av tre.

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

Flytting glass og metall ut av skuret.

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

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

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

Økonomidrøftinger på hvert styremøte.

Feiing i garasjen høst og vår.

3 styremedlemmene deltatt på møte i Begby Lokalsamfunnsutvalg.

Oppfølging av diverse reklamasjoner.

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

Støpt igjen plantehullet i garasjen.

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

Sammen med Gneisen er det arrangert 2 dugnader.

Fuktmåling i garasjen

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

Årshjul

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

Hærverk ved utgang i oppgang 2

Politianmeldelse, forsikring, takst, reparasjon

Oppsigelsen av avtalene med Ren Bolig

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

Energisparing

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

Sjekk av brannslokningsapparater. Boligselskap trenger ikke å ha brannøvelse.

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

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

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

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

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

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

Innhentet diverse serviceavtaler.

Vært tilgjengelig ved gjennomføring av vedlikehold/service.

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

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

Samarbeidsmøter med Lyngen borettslag og Gneisen sammen med Obos.

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

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

Til generalforsamlingen i Granitten Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Granitten Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Sarpsborg, 6. mai 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Linda K. Arvesen

Linda Kristin Arvesen
Statsautorisert revisor

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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

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

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

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

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

BALANSE

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

Fredrikstad,30.4.2025
Styret i Granitten Borettslag

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

John Nilsen /s/ Bjørn Aage Adamsen /s/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

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

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-16 920
SUM PERSONALKOSTNADER	**-16 920**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR

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

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

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

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

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

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

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

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

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

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

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

NOTE: 13
BYGNINGER

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

Tomten ble kjøpt i 2022.
Gnr.603/bnr.320
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14
GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG
Selskapet eier 5234/10150 deler av Gneisen Utomhussameie.
Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i sameiet. Garantiansvaret refererer seg til til den samlede gjelden i sameiet.
Selskapets andel av driftskostnadene og i sameiet er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie". Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.

NOTE: 15
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

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

NOTE: 16
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

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

KOSTNADER

Strøm	214 866
SUM KOSTNADER	**214 866**

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

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

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

NOTE: 17
ANNEN EGENKAPITAL

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

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.
Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 18
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

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

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

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

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimatet forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

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

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Leilighetsnr	**OBOS-banken AS**	**Første avdrag er 30/06-2027**
	Potensiell endring i felleskostnader fra 01/06-2027	
1010		250
5001		300
1003		550
2004		600
2005		700
2007		800
1007, 1009		850
1012, 2009, 4003		1 000
1004, 3009		1 050
2012, 3004		1 100
3012, 4004, 4009		1 150
2003		1 200
1008, 4011, 4012		1 250
3011		1 300
1011, 1013, 2008		1 350
3008		1 400
1005, 4008, 5010		1 450
3003		1 550
2002, 2010, 3010, 5006		1 600
2011, 3007, 4005		1 650
1002		1 800
4002, 4007		1 950
6003		2 100
1001, 6002		2 150
5003, 5007		2 250
2006		2 350
3006, 5004		
5008		2 500
4001, 4006		2 550
6001		2 750

NOTE: 19
BORETTSINNSKUDD

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

NOTE: 20
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

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

NOTE: 21
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

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

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

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

Resultatanalyse 2024
Granitten Borettslag

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

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 21.05.25
Selskapsnummer: 1967 **Selskapsnavn:** GRANITTEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

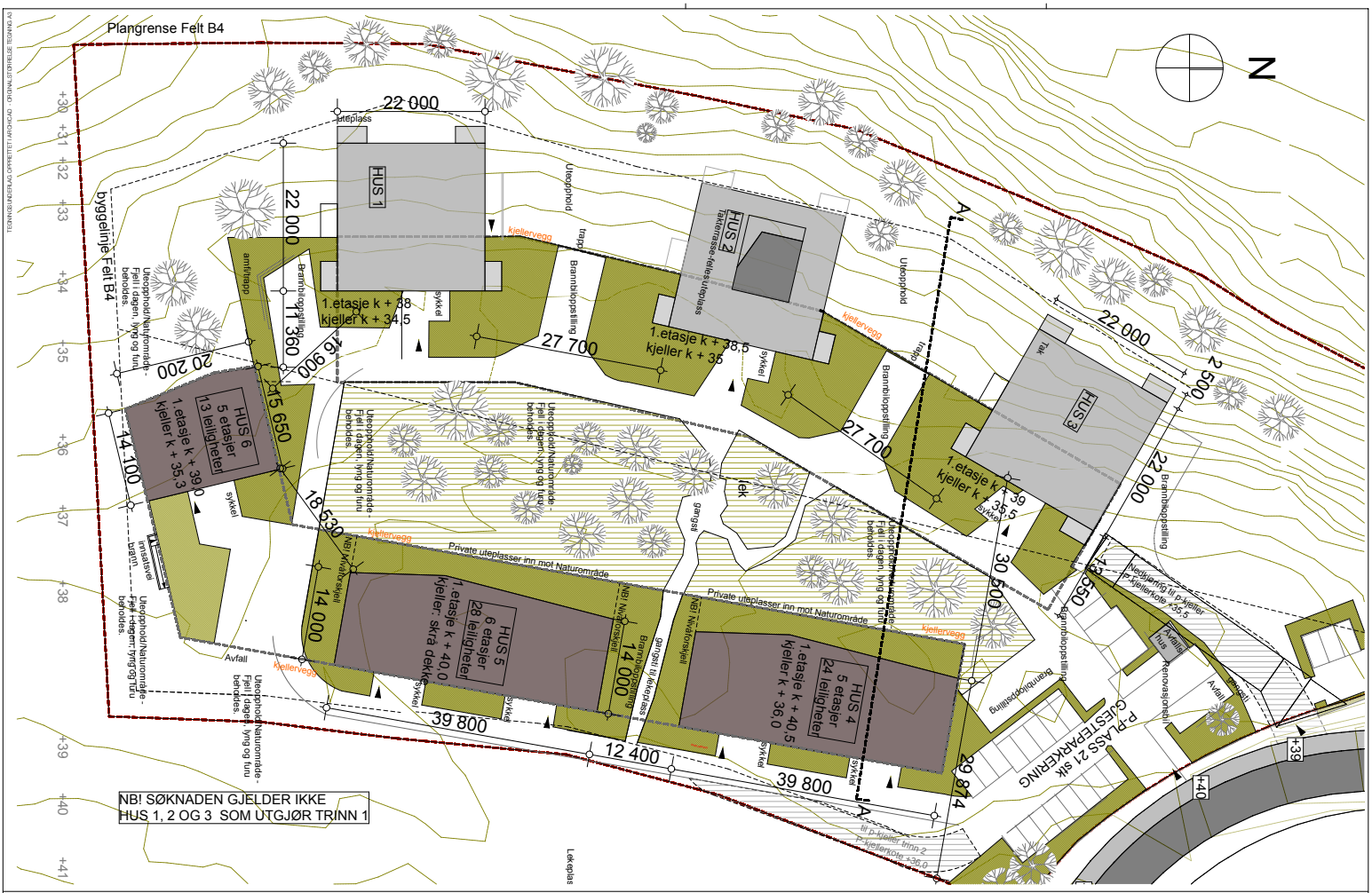
Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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



NB! SØKNADEN GJELDER IKKE
HUS 1, 2 OG 3 SOM UTGJØR TRINN 1

SØKNAD OM ENDRING - HUS 4,5 OG 6 Dato: 18.05.2020

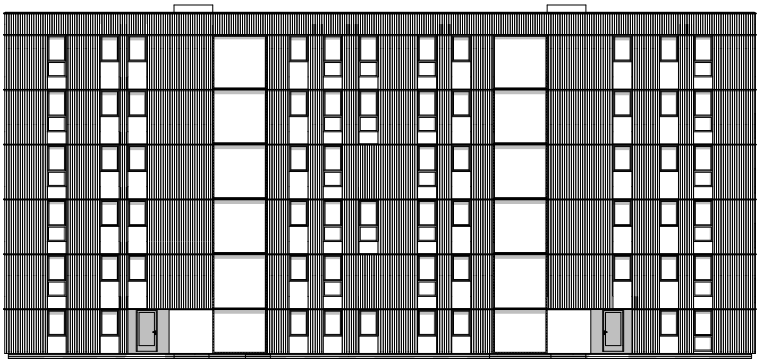
Gnr/Bnr: del av 603/309
Begbyåsen - Hus 4, 5 og 6,
1639 Gamle Fredrikstad

Mål: 1:500
Tegn.: pkh
Kontr.: ml

18153
Begbyåsen BT2
D-2 Situasjonsplan - Felt B4
Stenseth Grimsrud arkitekter AS

SG

TEGNINGSBRUKERLAG OPPHETTET I ARCHICAD - ORIGINALUTGIVELSE TEGNING A1



FASADE ØST



FASADE SØR



FASADE VEST



FASADE NORD

SØKNAD OM ENDRING - HUS 4,5 OG 6

Gnr/Bnr: 603/320
Kompaniveien , 1630 Gml. Fredrikstad

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

18153
Begbyåsen Byggetrinn 2

E-10 Fasader Hus 5

Stenseth Grimsrud arkitekter AS

WI30040100 Eiendomsstatus

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 603	**Bnr:** 320	**Fnr:** 0	Snr: 0
Adresse:	Kompaniveien 6		
Areal:	ca. 23280,3 m² *	Arealet gjelder for hele eiendommen	
Antall boenheter:	16		

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:

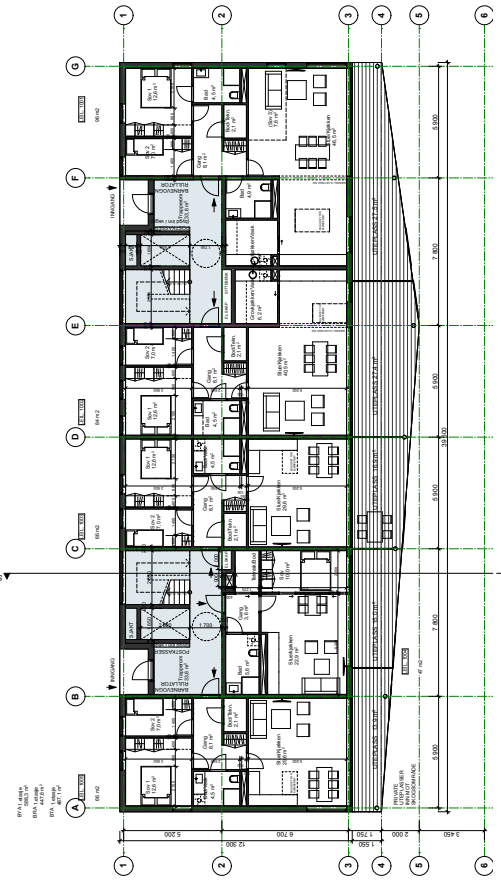
Kommuneplan, navn: Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035 Plandokumenter på kommunens nettsider	**Formål/Hensynssone:** 1110 - Boligbebyggelse	**Godkjent/vedtatt:** juni 15, 2023
Reguleringsplan, navn: 1136 Haugstenåsen B04 og B05	**Formål/Hensynssone:** 1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse	**Godkjent/vedtatt:** februar 9, 2017
Reguleringsbestemmelser: Reg.best. - 1336_120.pdf		

*For matrikkelenhet:

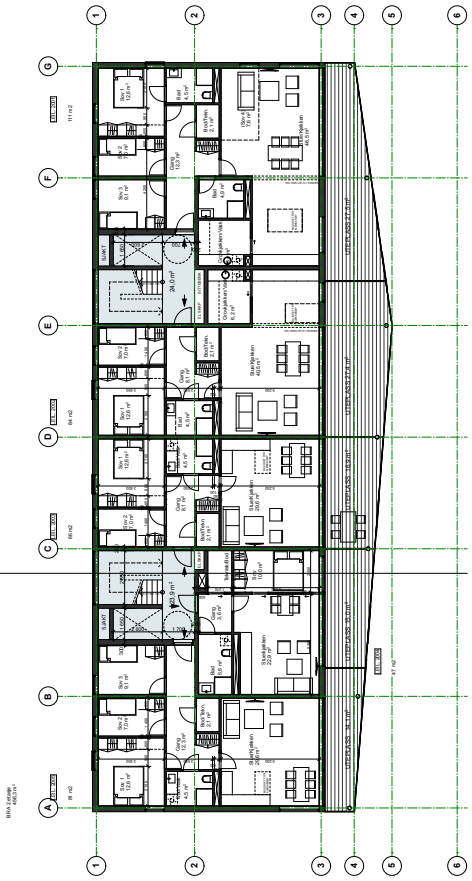
Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelrapporten

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.

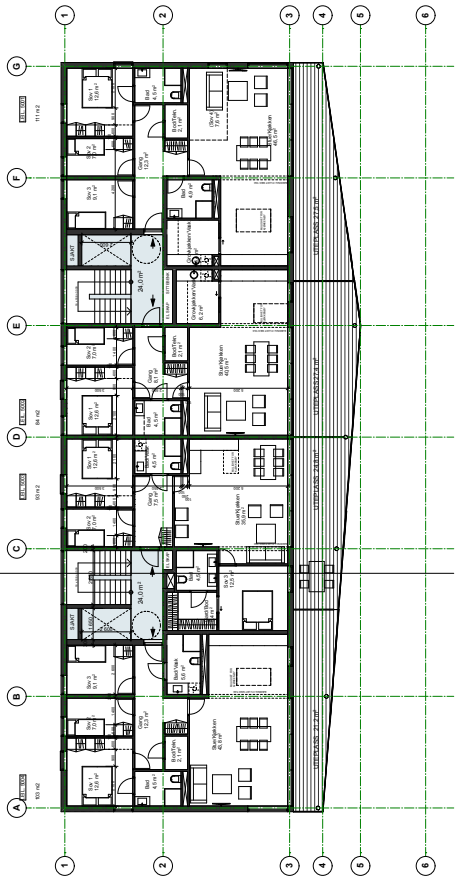
TEGNINGSUNDERLAG OPPHETTET I ARCHICAD - ORIGINALSTØRRELSE TEGNING A3



HUS 4 OG 5: 1.ETASJE



HUS 4 OG 5: 2.- 4.ETASJE



HUS 4: 5.ETASJE
HUS 5: 5. OG 6.ETASJE

SØKNAD OM ENDRING - HUS 4 OG 5
ETASJEPLANER

Gnr/Bnr: 603/309
Kompaniveien, 1639 Gml. Fredrikstad

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

18153
BEGBYÅSEN TRINN 2

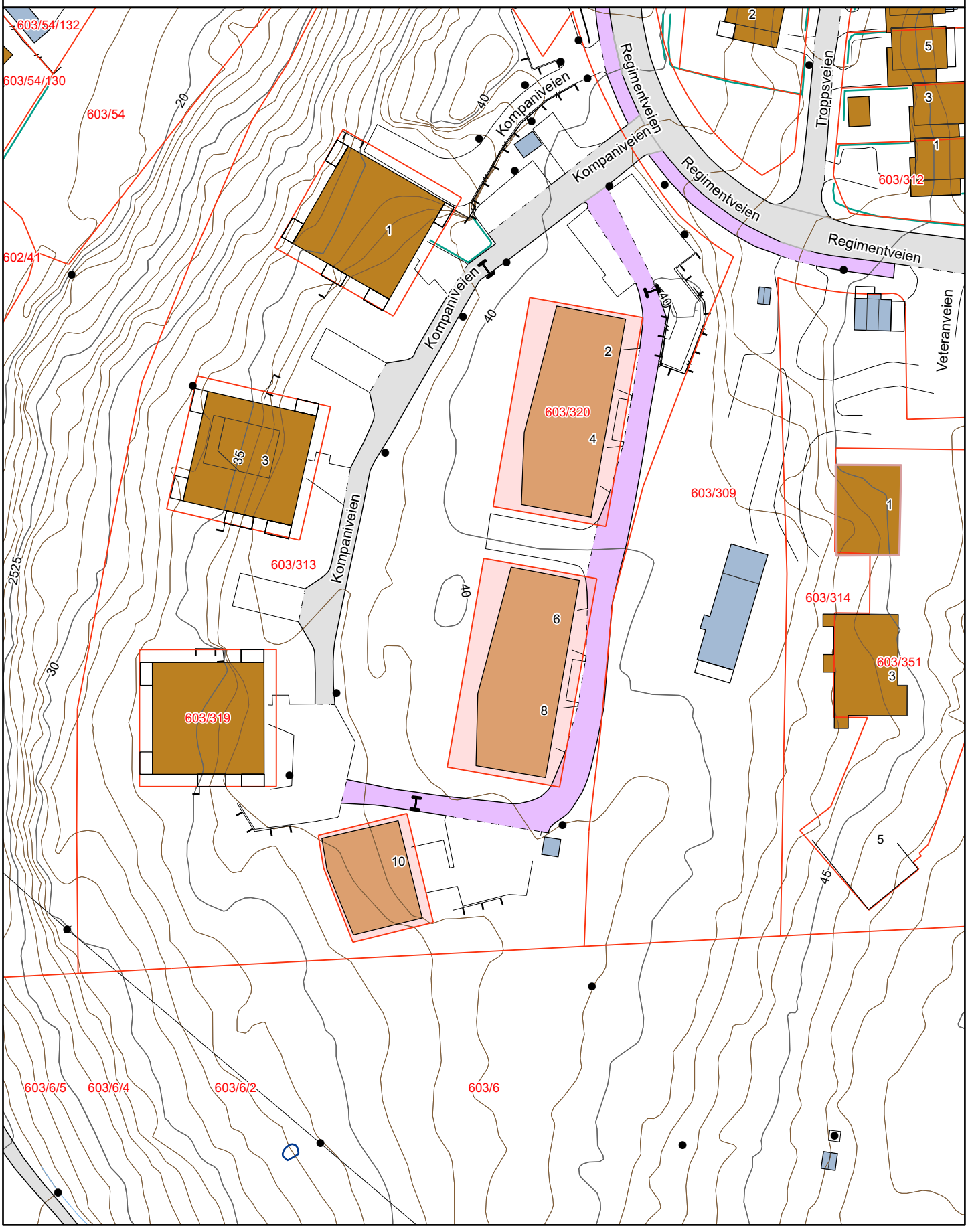
E-06 HUS 4 og 5 - Etasjeplaner

Stenseth Grimsrud arkitekter AS

Oversiktskart

Adresse: **Kompaniveien 10, 1639 Gamle Fredrikstad**
Gnr/Bnr: **3107/603/320/0/0**

Målestokk: 1:1000
Beregnet areal: 2280 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 21.10.2025



Matrikkelkart

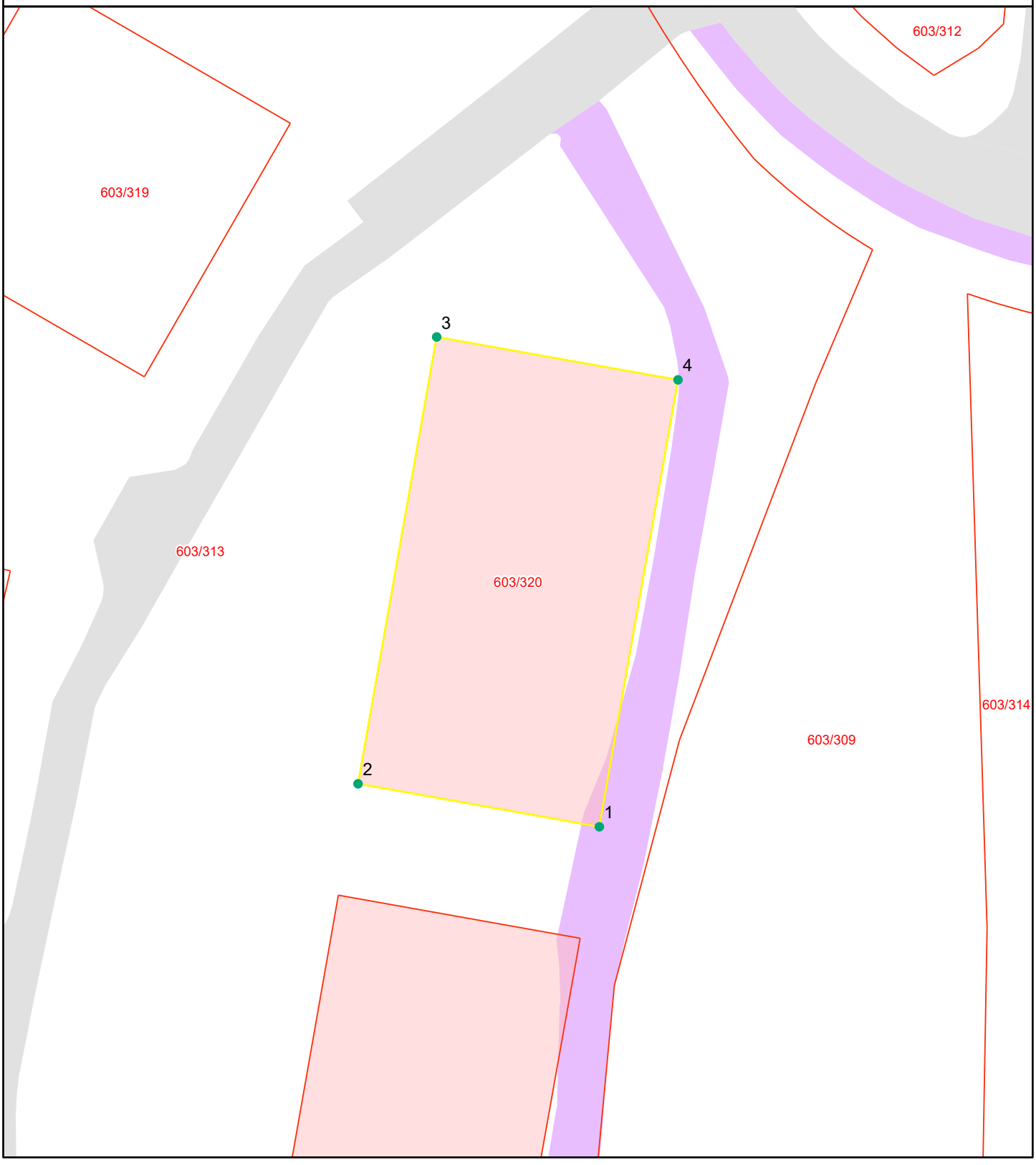
Adresse: **Kompaniveien 10, 1639 Gamle Fredrikstad**
Gnr/bnr: **3107/603/320/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 946 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 21.10.2025

N

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 946 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6564908.21	614025.2	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	22.63	0
2	6564912.17	614002.93	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	41.82	0
3	6564953.33	614010.19	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	22.63	0
4	6564949.38	614032.46	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	41.83	0

Matrikkelkart

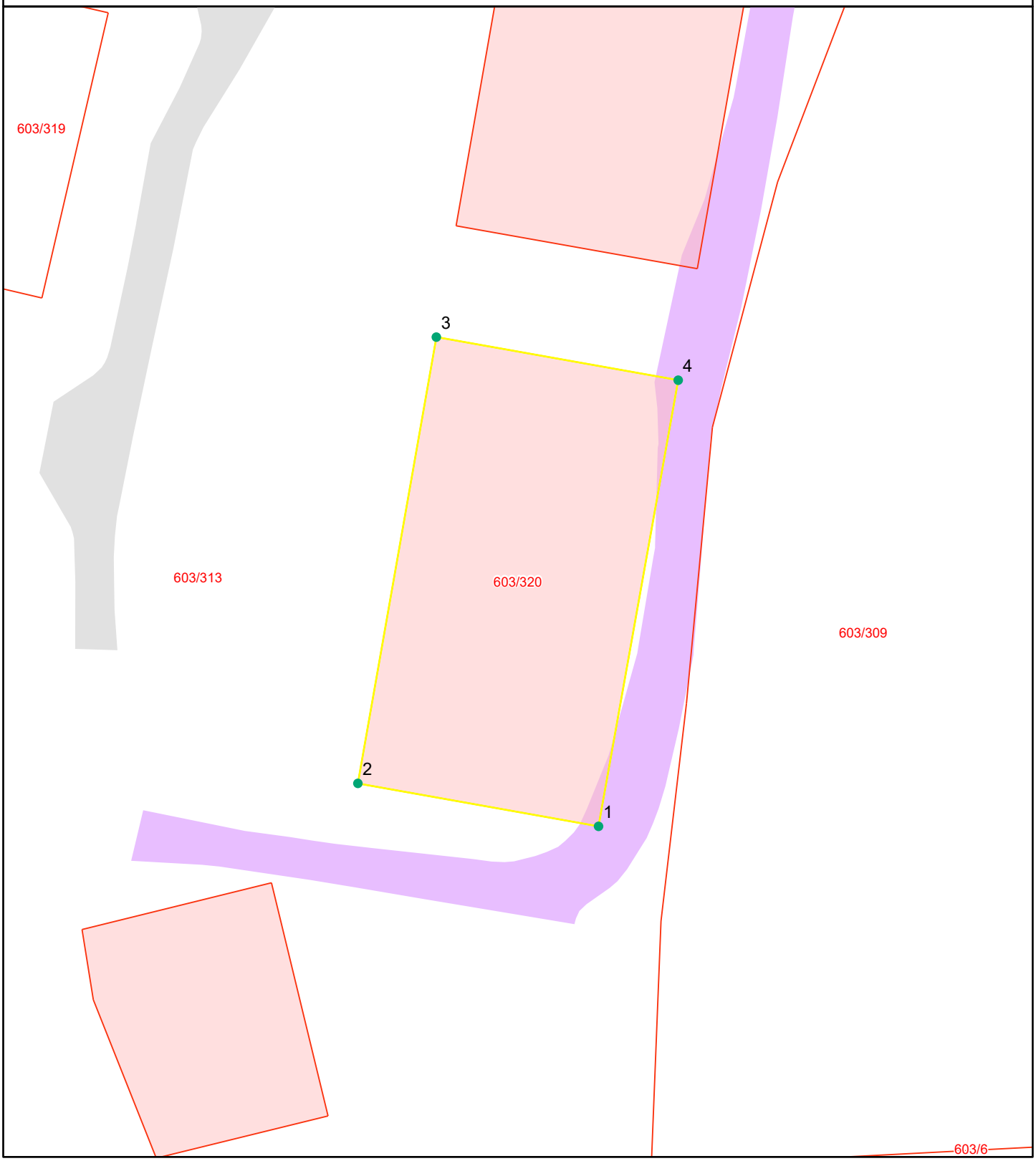
Adresse: **Kompaniveien 10, 1639 Gamle Fredrikstad**
Gnr/bnr: **3107/603/320/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 944 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 21.10.2025

N

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 944 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6564856.83	614016.08	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	22.57	0
2	6564860.79	613993.87	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	41.77	0
3	6564901.91	614001.11	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	22.68	0
4	6564897.94	614023.43	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	41.78	0

Matrikkelkart

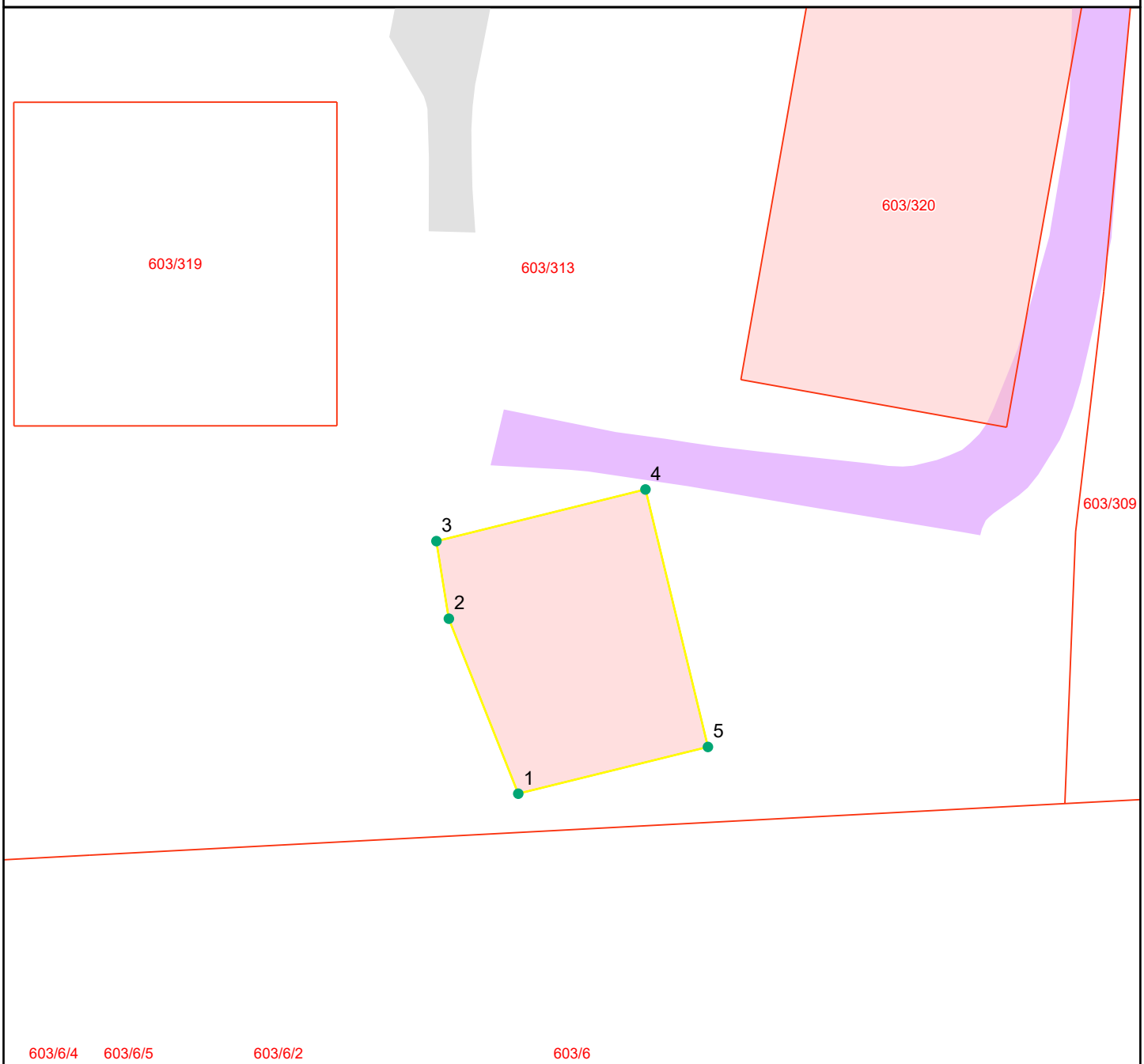
Adresse: **Kompaniveien 10, 1639 Gamle Fredrikstad**
Gnr/bnr: **3107/603/320/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 390 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 21.10.2025

N

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 390 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6564826.25	613975.26	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	15.72	0
2	6564840.85	613969.46	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	6.56	0
3	6564847.32	613968.42	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	18	0
4	6564851.63	613985.89	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	22.12	0
5	6564830.15	613991.11	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	16.33	0

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 21.10.2025 18:30

Eiendom 3107-603/320

Bruksnavn					
Type	Grunneiendom	Etablert dato	26.09.2019	Andel	
Kommunenr	3107	Oppgitt areal	0 (Ikke oppgitt)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	603	Beregnet areal	2280,3	Anmerket klage	Nei
Bruksnr	320	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr		Seksjonert	Nei		

Adresser (5)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Kompaniveien 2	1639 Gamle Fredrikstad	Haugsten	Begby	Borge
Kompaniveien 4	1639 Gamle Fredrikstad	Haugsten	Begby	Borge
Kompaniveien 6	1639 Gamle Fredrikstad	Haugsten	Begby	Borge
Kompaniveien 8	1639 Gamle Fredrikstad	Haugsten	Begby	Borge
Kompaniveien 10	1639 Gamle Fredrikstad	Haugsten	Begby	Borge

Forretninger (3)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
09.09.2019	Oppmålingsforretning	3107-603/320	Mottaker	2280,3
		3107-603/313	Avgiver	-2280,3
01.01.2020	Omnummerering	3107-603/320	Mottaker	0
01.01.2024	Omnummerering	3107-603/320	Mottaker	0

Bygninger (3)

Bygg 1 av 3: Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer

Bygningsnr	300751519			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Ferdigattest			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	17.07.2020	Areal, bolig (bruk/brutto)	2736/2922	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	24	Areal, totalt (bruk/brutto)	2736/2922	Energikilde	Elektrisitet
Etasjer	6	Areal, (bebygd/ubebygd)	487,1/	Har heis	Ja

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	66	3	1	1	Kjøkken
H0102		Hovedetasje	47	2	1	1	Kjøkken
H0103		Hovedetasje	66	3	1	1	Kjøkken
H0201		Hovedetasje	66	3	1	1	Kjøkken
H0202		Hovedetasje	47	2	1	1	Kjøkken
H0203		Hovedetasje	81	4	1	1	Kjøkken
H0301		Hovedetasje	66	3	1	1	Kjøkken
H0302		Hovedetasje	47	2	1	1	Kjøkken
H0303		Hovedetasje	81	4	1	1	Kjøkken
H0401		Hovedetasje	66	3	1	1	Kjøkken
H0402		Hovedetasje	47	2	1	1	Kjøkken

H0403		Hovedetasje	81	4	1	1	Kjøkken
H0501		Hovedetasje	93	4	2	2	Kjøkken
H0502		Hovedetasje	103	4	2	2	Kjøkken
H0101		Hovedetasje	96	3	2	2	Kjøkken
H0102		Hovedetasje	84	3	1	1	Kjøkken
H0201		Hovedetasje	111	4	2	2	Kjøkken
H0202		Hovedetasje	84	3	1	1	Kjøkken
H0301		Hovedetasje	111	4	2	2	Kjøkken
H0302		Hovedetasje	84	3	1	1	Kjøkken
H0401		Hovedetasje	111	4	2	2	Kjøkken
H0402		Hovedetasje	84	3	1	1	Kjøkken
H0501		Hovedetasje	111	4	2	2	Kjøkken
H0502		Hovedetasje	84	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	5	456/487	0/0	456/487
H02	Hovedetasje	5	456/487	0/0	456/487
H03	Hovedetasje	5	456/487	0/0	456/487
H04	Hovedetasje	5	456/487	0/0	456/487
H05	Hovedetasje	4	456/487	0/0	456/487
H06	Hovedetasje	0	456/487	0/0	456/487

Bygg 2 av 3: Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer

Bygningsnr	300751916			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Ferdigattest			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	17.07.2020	Areal, bolig (bruk/brutto)	2736/2922	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	28	Areal, totalt (bruk/brutto)	2736/2922	Energikilde	Elektrisitet
Etasjer	6	Areal, (bebygd/ubebygd)	487,1/	Har heis	Ja

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	66	3	1	1	Kjøkken
H0102		Hovedetasje	47	2	1	1	Kjøkken
H0103		Hovedetasje	66	3	1	1	Kjøkken
H0201		Hovedetasje	66	3	1	1	Kjøkken
H0202		Hovedetasje	47	2	1	1	Kjøkken
H0203		Hovedetasje	81	4	1	1	Kjøkken
H0301		Hovedetasje	66	3	1	1	Kjøkken
H0302		Hovedetasje	47	2	1	1	Kjøkken
H0303		Hovedetasje	81	4	1	1	Kjøkken
H0401		Hovedetasje	66	3	1	1	Kjøkken
H0402		Hovedetasje	47	2	1	1	Kjøkken
H0403		Hovedetasje	81	4	1	1	Kjøkken
H0501		Hovedetasje	93	4	2	2	Kjøkken
H0502		Hovedetasje	103	4	2	2	Kjøkken
H0601		Hovedetasje	93	4	2	2	Kjøkken
H0602		Hovedetasje	103	4	2	2	Kjøkken
H0101		Hovedetasje	96	3	1	1	Kjøkken
H0102		Hovedetasje	84	3	1	1	Kjøkken

H0201	Hovedetasje	111	4	2	2	Kjøkken
H0202	Hovedetasje	84	3	1	1	Kjøkken
H0301	Hovedetasje	111	4	2	2	Kjøkken
H0302	Hovedetasje	84	3	1	1	Kjøkken
H0401	Hovedetasje	111	4	2	2	Kjøkken
H0402	Hovedetasje	84	3	1	1	Kjøkken
H0501	Hovedetasje	111	4	2	2	Kjøkken
H0502	Hovedetasje	84	3	1	1	Kjøkken
H0601	Hovedetasje	111	4	2	2	Kjøkken
H0602	Hovedetasje	84	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	5	456/487	0/0	456/487
H02	Hovedetasje	5	456/487	0/0	456/487
H03	Hovedetasje	5	456/487	0/0	456/487
H04	Hovedetasje	5	456/487	0/0	456/487
H05	Hovedetasje	4	456/487	0/0	456/487
H06	Hovedetasje	4	456/487	0/0	456/487

Bygg 3 av 3: Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer

Bygningsnr	300751515			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Ferdigattest			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	17.07.2020	Areal, bolig (bruk/brutto)	1110/1210	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	13	Areal, totalt (bruk/brutto)	1110/1210	Energikilde	Elektrisitet
Etasjer	5	Areal, (bebygd/ubebygd)	302/	Har heis	Ja

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	66	3	1	1	Kjøkken
H0102		Hovedetasje	47	2	1	1	Kjøkken
H0103		Hovedetasje	66	3	1	2	Kjøkken
H0201		Hovedetasje	81	4	1	1	Kjøkken
H0202		Hovedetasje	47	2	1	1	Kjøkken
H0203		Hovedetasje	66	3	1	1	Kjøkken
H0301		Hovedetasje	81	4	1	1	Kjøkken
H0302		Hovedetasje	47	2	1	1	Kjøkken
H0303		Hovedetasje	66	3	1	1	Kjøkken
H0401		Hovedetasje	103	4	2	2	Kjøkken
H0402		Hovedetasje	93	4	2	2	Kjøkken
H0501		Hovedetasje	103	4	2	2	Kjøkken
H0502		Hovedetasje	93	4	2	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	3	222/242	0/0	222/242
H02	Hovedetasje	3	222/242	0/0	222/242
H03	Hovedetasje	3	222/242	0/0	222/242
H04	Hovedetasje	2	222/242	0/0	222/242
H05	Hovedetasje	2	222/242	0/0	222/242

Arealplaner under arbeid

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse:
Gnr/Bnr: 603/320/0/0

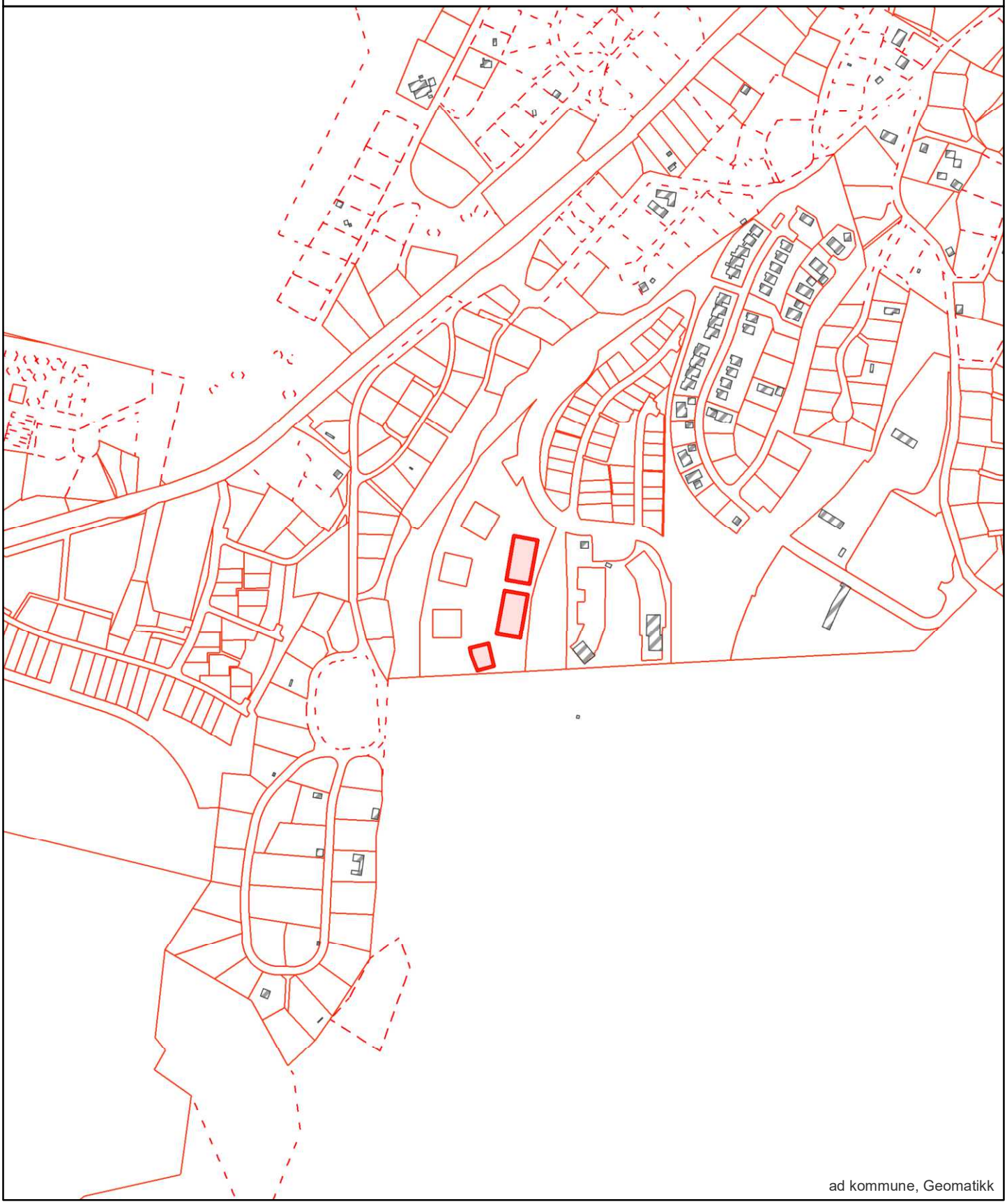
Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2025-10-22

N

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

Planident:
Plannavn:

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



ad kommune, Geomatikk

Kommuneplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse:
Gnr/Bnr: 603/320/0/0

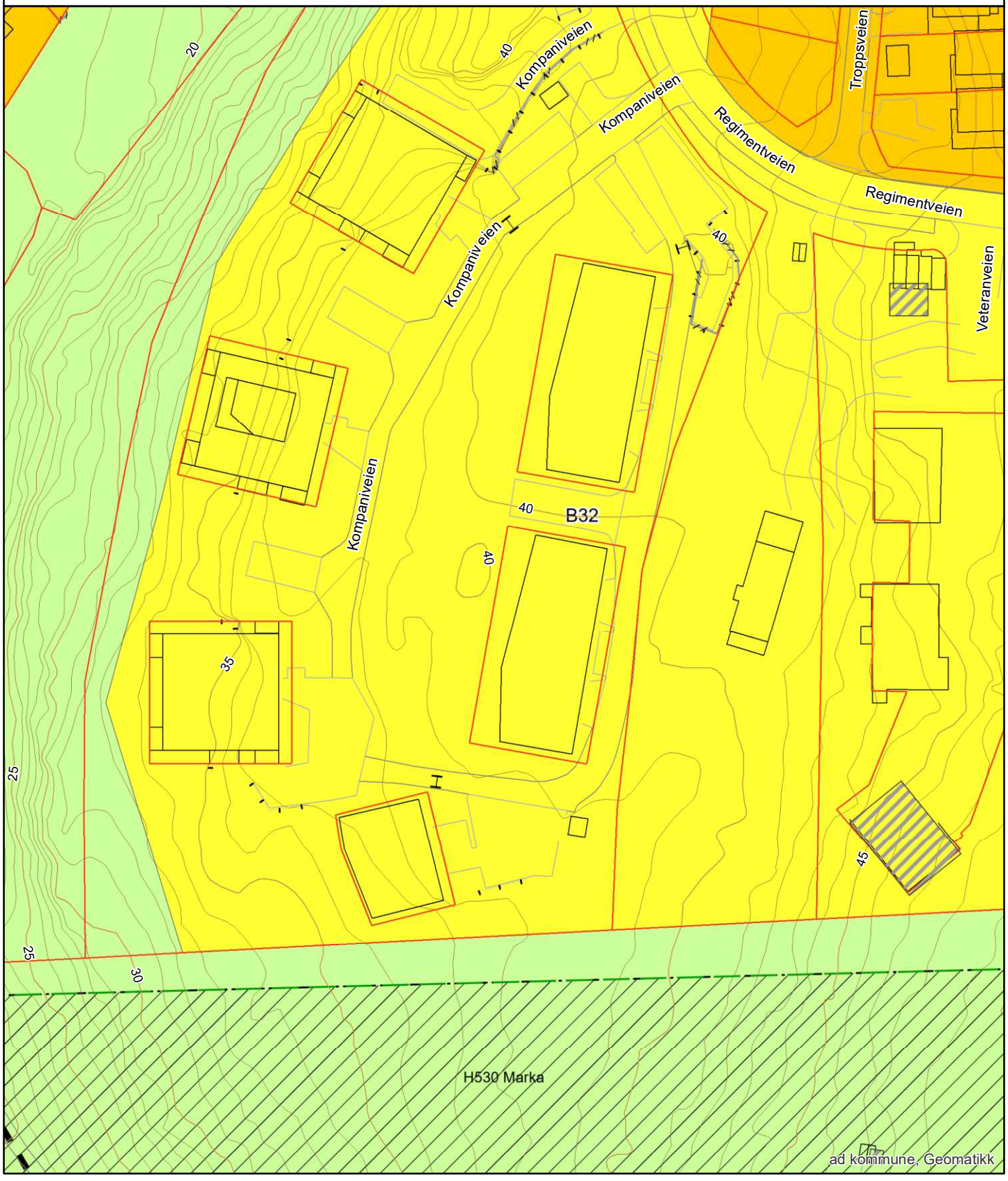
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-10-22

N

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

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

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



Grunnkart

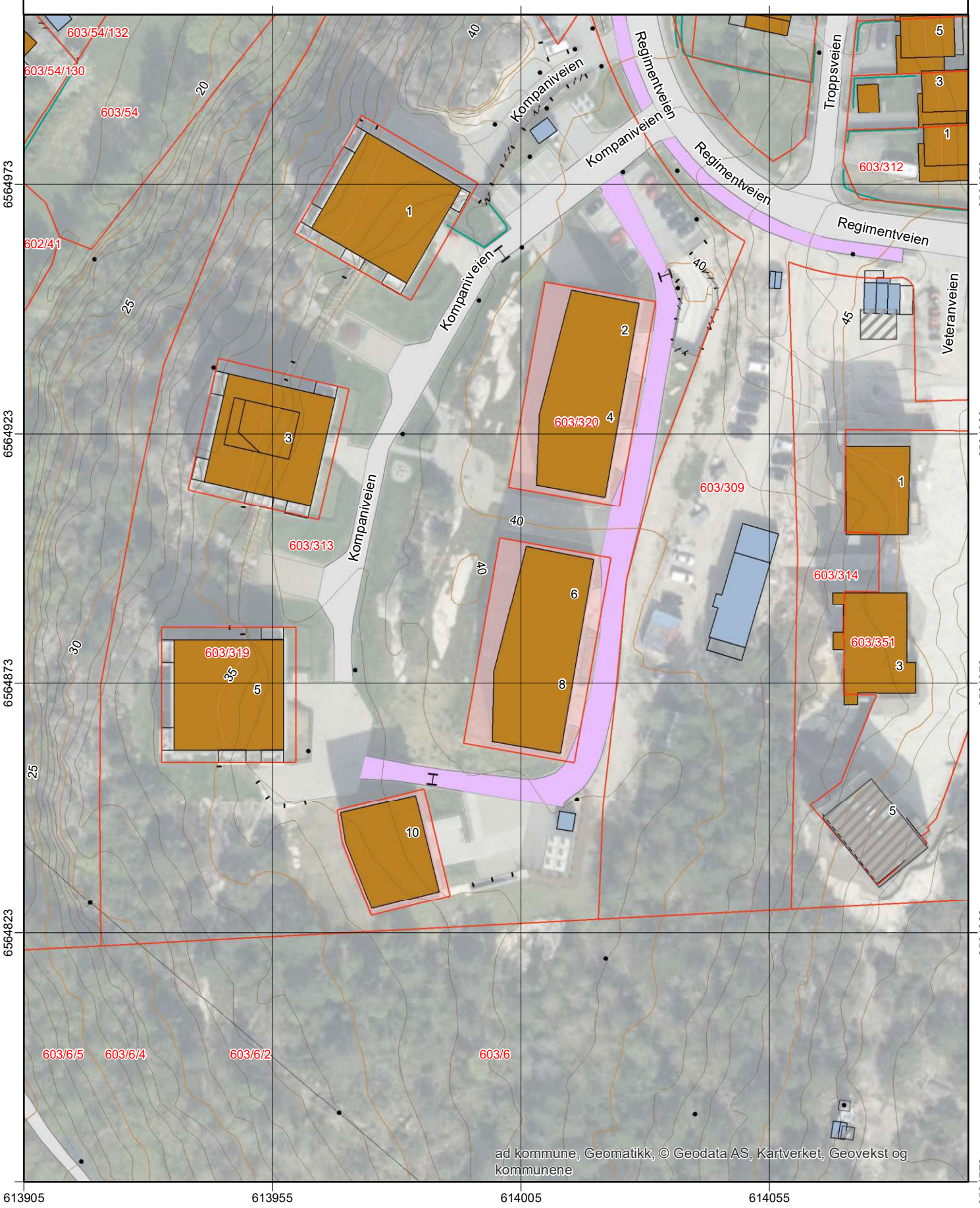
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse:
Gnr/Bnr: 603/320/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-10-21

N

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



Detaljreguleringsplan for Haugstenåsen B04 og B05

Reguleringsbestemmelsene er vedtatt av Fredrikstad bystyre: 09.02.2017, sak 5/17.
Datert: 17.03.2016
Revidert: 08.06.2016, 05.12.2016

1 Planens avgrensing

Det regulerte planområdet er på kartet vist med reguleringsgrense.

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

§ 12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg

Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (Rp 1113)
Lekeplass (R p1610)
Energianlegg (1510)

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

Fortau (Rp 2012)
Annen veggrunn – tekniske anlegg (Rp 2018)

§ 12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur

Naturområde (Rp 3020)
Turveg (Rp 3031)

§ 12-6. Hensynssone

Gul støysone ihht. T1442 (H220)

3 Planavgrensning

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

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

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

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

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

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

5 FELLESBESTEMMELSER

5.1 Kulturminner (pbl § 12-7, nr. 6)

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

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

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

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

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

5.4 Støy, (Jf. pbl § 12-7, nr. 3)

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

b) Utenfor fasader tillates støynivå opp til L_{den} = 58 dB, men minst 50% av alle støyfølsomme rom i alle boenheter skal ha minst ett vindu med støynivå under grenseverdi ($L_{den} \leq$ 55 dB). Balkonger beregnet for uteopphold skal ha lokal støyskjerming i form av tett rekkverk, innglassing el. l. for å sikre en støybelastning under $L_{den} \leq$ 55 dB i oppholdssonen.

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

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

a) Det tillates oppsatt støttemurer utenfor byggegrensene i forbindelse med opparbeidelse av veg og tomteområder.

b) Det tillates utført nødvendige terrengarbeider som skjæringer og fyllinger i forbindelse med veganlegget innenfor byggeområdene.

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

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

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

Av utomhusplan skal følgende minimum framgå:

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

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

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

c) For BB1-2 skal det opparbeides minst 60 m² tilfredsstillende uteareal for opphold og lek pr. boenhet. Felles lekeplass egnet for små barn skal være tilgjengelig i tilknytning til boligene. Det tillates etablert uteoppholdsarealer over garasjekjeller.

d) Arealer brattere enn 1:3, arealer med ekvivalent støynivå over L_{DEN} 55 dB, samt arealer med restriksjoner som hindrer barns frie lek inngår ikke som uteoppholdsareal.

e) Det skal opparbeides en gangforbindelse fram til lekeplassen «L», lekeplassen øst for planområdet samt til friluftsområdet i sør.

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

a) Innen feltene BB1-2 kan det oppføres blokkbebyggelse med tilhørende anlegg.

a) Maksimal utnyttelsesgrad BRA=m^2 er påført plankartet.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6.4 Parkering (pbl § 12-7. nr. 7)

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

b) Minimum 5 % av plassene skal forbeholdes bevegelseshemmede.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

d) Det tillates parkering innen E1.

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

7.1 Adkomster

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

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

7.2 Annen veggrunn - tekniske anlegg (AVT1-2)

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

7.3 Fortau (F)

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

8 GRØNNSTRUKTUR (PBL § 12-5 NR. 3)

8.1 Turveg (T) (pbl § 12-7. nr. 4, 9 og 14)

a) Det skal i tilstrekkelig grad opparbeides stiadkomst fra BB1 og BB2 til lekeplassene L, samt tilstøtende friluftsområde i sør og øst. Plassering og utforming skal vises i utomhusplan, jf. pbl § 12-7. nr. 4.

b) Turveg T1 skal være felles for alle beboere i området og skal være tilgjengelig for allmennheten, jf. pbl § 12-7. nr. 14

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

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

b) N1 skal være offentlig, jf. pbl § 12-7. nr. 14.

c) N2 skal være felles for alle beboere i området, jf. pbl § 12-7. nr. 14.

9 HENSYNSSONER (PBL § 12-6)

a) Innenfor hensynssone H220 skal støyretningslinjen (T-1442/2012) legges til grunn for utformingen av boliger og utearealer.

b) Det kreves fremlagt dokumentasjon om støyforholdene dersom planlagt bebyggelse og uteareal ihh. utarbeidet støyberegning endres.

c) Se § 5.4 for presiseringer og unntak.

Grunnkart

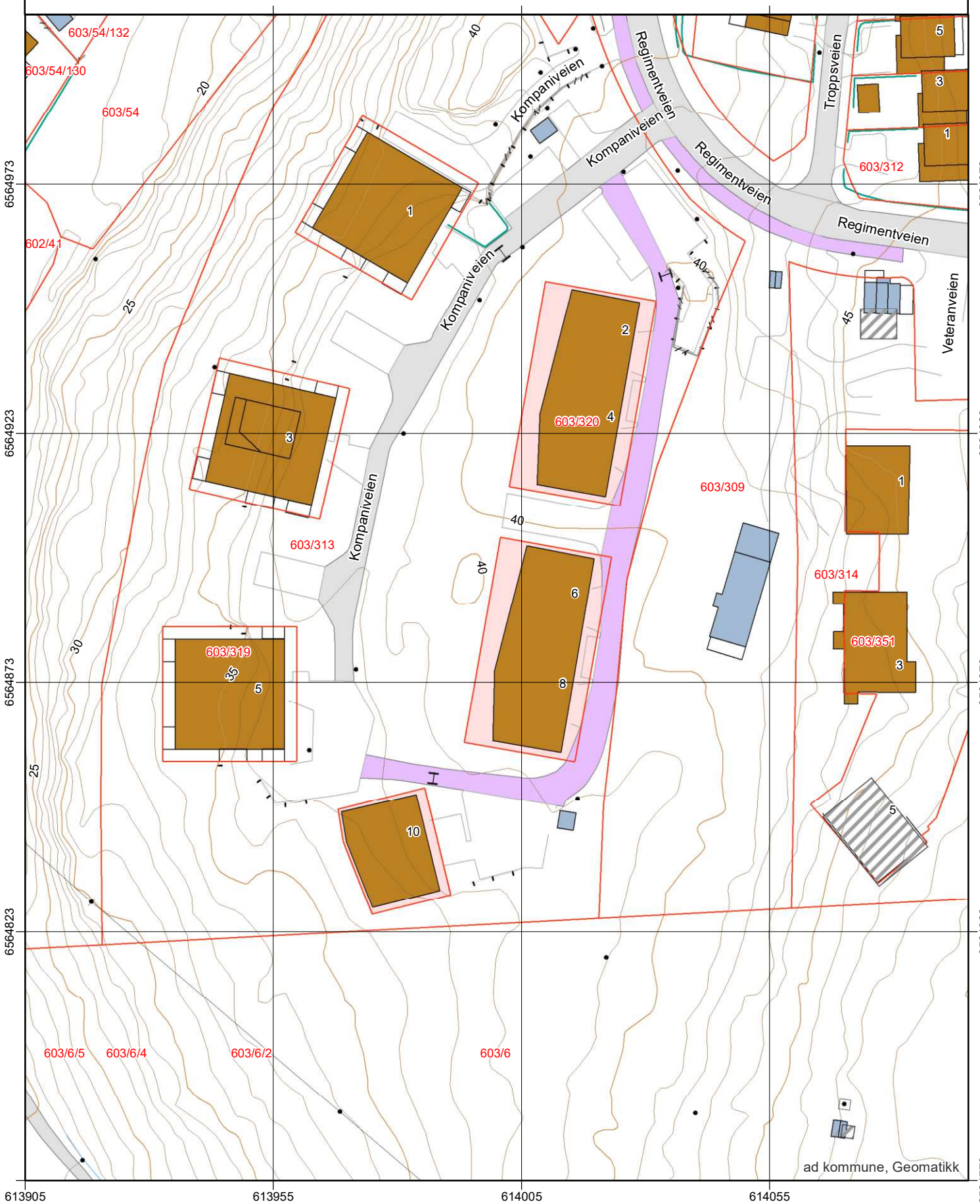
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse:
Gnr/Bnr: 603/320/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-10-21

N

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



FREDRIKSTAD KOMMUNE

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

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

Ferdigattest

jf. plan- og bygningsloven § 21-10

Delegert vedtak

Behandlet på vegne av
Planutvalget - delegerte

Delegert saksnr.
287/22

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

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

Arbeidets art: Blokkbebyggelse, 3 bygg.

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

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen.

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

Med hilsen

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Anna Auganes
regulerings- og byggesakssjef

Margrethe Nødtveidt
avdelingsingeniør

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

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:
Kompaniveien 6, 1639 Gamle Fredrikstad
Gnr. 603, Bnr. 320, andelsnr. 34 i GRANITTEN BORETTSLAG, Fredrikstad kommune.

Oppdragsnummer:
108250233

Meglerforetak: PrivatMegleren Fredrikstad

Saksbehandler: Caroline Skjerden Meyer

Telefon / Mobil: 41 66 92 06 / 416 69 206

E-post: caroline.skjerden.meyer@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.
