

Oredalsveien 22A



Velkommen til

Oredalsveien 22A



Salgsoppgaven produsert 13. september 2024

Oredalen / Christianslund

3-roms andelsleilighet i Oredalen med utsikt og solrik balkong - Nært sentrum og marka - Oppvarming inkl. i felleskost.

Prisantydning	2 600 000,-
Fellesgjeld	266 000,-
Omkostninger	11 640,-
Totalpris	2 877 640,-
Fellesutgifter pr. mnd	6 600,-
BRA-i	64 kvm
Totalt BRA	68 kvm
Soverom	2
Etasje	1

Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1960
Tomt	4 437 kvm, eiet
Megler	Karl David Torp Iversby
Telefon	922 83 824
E-post	k.iversby@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Velkommen til denne lyse og trivelige 3-roms andelsleiligheten, attraktivt beliggende i Oredalsveien 22A. Leiligheten har to soverom, og en solrik balkong på 7 kvm hvor du kan nyte utsikten over nærområdet. Her bor du med varmtvann inkludert i felleskostnadene og tilgang til elbillader i borettslaget, noe som gir en praktisk og behagelig hverdag. I tillegg følger det med bod både i kjeller og på loft. Omgivelsene er naturskjønne og fredelige, med Fredrikstad-marka bare 500 meter unna, hvor du kan sykle, gå tur eller bade. Fredrikstad sentrum ligger kun en kort sykkeltur unna med alt av butikker, restauranter og kulturtilbud.

Arealer og innhold

BRA-i:	64 kvm
BRA-e:	4 kvm
Totalt BRA:	68 kvm
TBA:	7 kvm

Beskrivelse

Leilighet
1. etasje:
BRA-i: 64 kvm. Stue, kjøkken, 2 soverom, bad og gang.
BRA-e: 4 kvm.
Total BRA: 68 kvm.
TBA: 7 kvm.

Oredalsveien 22A, 1. Etasje



Denne tegningen er kun ment som en illustrasjon og er derfor ikke målbar.
Avvik kan forekomme.

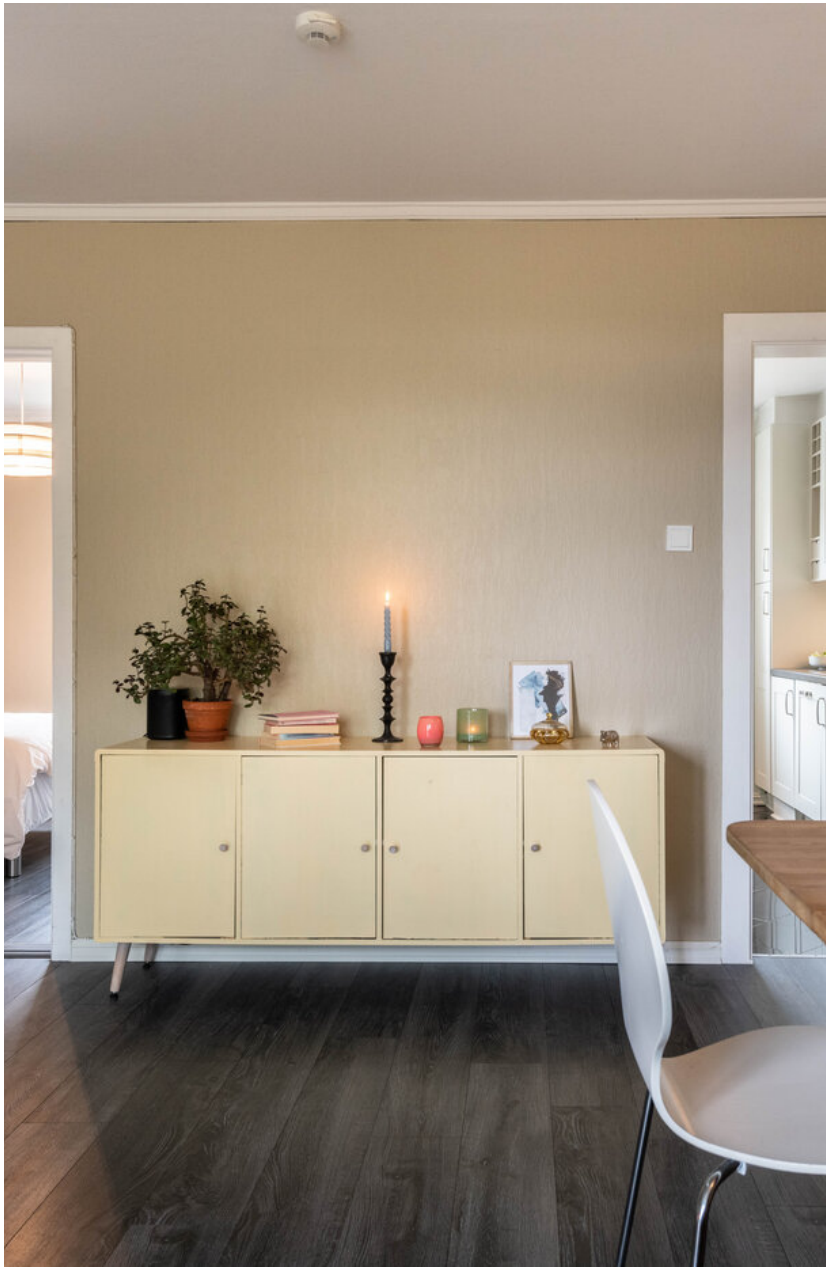
Forklaring av bilde/rommet









































Informasjon

Oredalsveien 22A

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
30-0141/24

Boligtype
Andelsleilighet

Adresse og betegnelse
Oredalsveien 22A, 1613 FREDRIKSTAD
Gnr 209, bnr 353 i Fredrikstad kommune
Andelsnr 4 i Trosvik Borettslag, org.nr. 946865249

Selger
Henriette Forsberg

Kjøpesum og omkostninger
2 600 000,- (Prisantydning)
266 000,- (Andel av fellesgjeld)
---
2 866 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
240,- (Pantattest kjøper)
500,- (Tingl.gebyr BRL-skjøte - Statens Kartverk)
500,- (Tingl.gebyr pantedokument BRL - Statens Kartverk)
10 400,- (Trygghetspakke kjøper* (valgfritt))
---
1 240,- (Omkostninger totalt (uten Trygghetspakke))
11 640,- (Omkostninger totalt (med Trygghetspakke))
---
2 867 240,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Trygghetspakke))
2 877 640,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Trygghetspakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1960

Etasje
1

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 64 kvm
BRA-e: 4 kvm
Totalt BRA: 68 kvm
TBA: 7 kvm

Beskrivelse:

Leilighet
1. etasje:
BRA-i: 64 kvm. Stue, kjøkken, 2 soverom, bad og gang.
BRA-e: 4 kvm.
Total BRA: 68 kvm.
TBA: 7 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Entré:
Flislagt gulv, malte tapetserte vegger, malt slett himling av betong

Bad:
Flislagt gulv og vegger, slett malt himling av betong

Kjøkken:
Flislagt gulv, malte tapetserte vegger, slett malt himling av betong

Stue og 2 soverom:
Laminatgulv, malte tapetserte vegger, slett malt himling av betong

TAKHØYDER:
-Ca. 2,42 - 2,45 meter

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Det følger en bod i kjeller og en på loftet.

Standard

3-roms leilighet liggende i 1.etasje med god planløsning. Leiligheten fremstår med normal standard. Det må forventes at enkelte bygningsdeler som bad, kjøkken og vvs anlegg bærer preg av slitasje og alder, og har begrenset gjenværende levetid

I forbindelse med salget er det utarbeidet en tilstandsrapport for boligen som viser boligens tilstandsgrad fra TG1-TG3, hvor TG1 er velfungerende forhold, TG2 er forhold som må påregnes utbedret på sikt, og TG3 er forhold som må påregnes utbedret omgående.

Følgende forhold er kommentert med TGx:
1.1.1 Bad Overflate vegger og himling
-Manglende luftespalte mellom terskel og dørblad. Ved bruk av dusj, vil ikke fuktighet ledes ut av rommet da rommet ikke får tilluft
-En del merker og hull i vegger etter tidligere innfestinger
-Vindu i dusjsone bak dusjkabinett. Vindu bærer preg av slitasje og fukt
-Badet bærer preg slitasje og alder. Badets forventede bruks- og levetid anses å være forbigått
-Påvist sprekker i fuger mellom dør og toalett
-Noe treg avrenning i dusj, rør fra dusj til sluk er klemt

1.1.2 Bad Overflate gulv
-Påvist noe svak bom på enkelte fliser

-Noe avskalet på et fliser
-En del skjoldet i fuger

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk
-Ikke tilstrekkelig tettet i rørgjennomføringer
-Membran/mansjetter kan ikke konstanterer i sluk
-Badet bærer preg av alder, forventet levetid på membran anses som forbigått, badet er modent for oppgradering

2.1 Kjøkken Kjøkken
-Treg avrenning i avløp
-Mye bom og tydelig løse fliser på gulv
-Mye svelleskader på benkeplate ved oppvaskmaskin og vask
-En del hengsler som har løsnet og er i behov av justering
-Noe avflassing på enkelte fronter
-Over halvparten av forventet bruks- og levetid anses å være forbigått

3.1 Andre rom
-Noe høyt planaavik målt i stue
-Påvist mye bom på gulvfliser i gang og på kjøkken
-Generelt slitasje på innvendige overflater som kommer av bruk og alder

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør
-Eldre vannrør som ligger dels lukket i veggkonstruksjoner vil ved evt. lekkasje ikke kunne oppdages tidlig og utbedring i enkelte tilfeller vil kunne kreve destruktive tiltak før den antatte bruks- og levetid er forbigått
-Ikke lekkasjesikring på kjøkken, dette anbefales da en eventuell lekkasje på kjøkken kan føre til skader på underliggende og tilstøtende rom

6.2 Varmtvannsbereder
-Varmtvannsberederen er ikke lekkasjesikret eller tilkoblet avløp fra sikkerhetsventilen

6.3 Ventilasjon
-Ikke tilstrekkelig ventilasjon på bad pga manglende spalte mellom dørblad og terskel for luftgjennomstrømninger
-En klappventil er malt igjen, og er derfor ikke i drift pr. i dag

Modernisering og påkostninger

Selger opplyser om følgende oppgraderinger:
- 2007 byttet kjøkken og hvitevarer
- 2011 nytt dusjkabinett, servant og skap
- 2012 omgjøring av el.anlegg i bad, mont. jordfeilbryter for kurs til bad, mont. vifte, stikk og lys bad
- 2022 skiftet sikringsskap
- 2022 oppgradert brannalarmsystem
- 2023 byttet blandebatteri dusj
- 2024 ny kjøkkenvifte

Borettslaget opplyser om følgende oppgraderinger:
- 2023-2024 Maling gr.mur, skadedyrsanering Utført på dugnad vår og høst
- 2022 - 2023 Elektrisk anlegg oppgradering Slevik Elektriske. OBOS Prosjekt v/ Ragnar Englund har vært prosjektleder. Oppgradering av sikringsskapene og nytt brannvarslingsanlegg. Godkjent løsning for den elektrisk hc-bil samt lader for diverse utstyr til rullestol og førersete. Nye stikkontakter på alle blokkene som beboerne kan bruke til støvsuging av bil, elektriske småverktøy eller lignende. Stikkontakter til frysere i kjeller koblet til strømmåler i egen leilighet. Fryser og stikkontakt skal plasseres i egen kjellerbod. Interesserte tar kontakt med Slevik

Elektriske.
- 2021 Ladeanlegg for e-bil Nytt ladeanlegg for el-bil med mulighet for 10 ladestasjoner.
- 2020 Bergvarmeanlegg Nytt bergvarmeanlegg- varmepumpe med elektrokjele.
- 2019 Elektro hovedtavle og inntakskabler Elektro: hovedtavle og inntakskabler. Utskifting hovedtavle.Omlegging til 400V
- 2004 Montering av tak over balkong
- 2001 Rehabilitering av balkonger
- 1987 Utskifting av vinduer

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
Beskrivelse: Tak over loftet

- Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
Beskrivelse: Skjeggkre i blokka, men ikke i leiligheten

- 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 sikringsskapet
Arbeid utført av: Slevik elektriske

- Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
Beskrivelse: Ikke privat, men i borettslaget.

Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
Beskrivelse: I blokka, men ikke i leiligheten. I 2023

Bygningssakkyndig

Anders Poulsen

Byggemåte

Bygningssakkyndig opplyser følgende om byggemåte:

Boligblokk fra 1960 over 3 etasjer med kjeller og loft. Bygningen antas fundamentert med støpt plate på fjell. Grunnmur, etasjeskillere, yttervegger og bærende konstruksjoner oppført i betong. Fasader kledd med fasadeplater i stål. Vinduer og balkongdør fra 2008. Takkonstruksjon oppført med sperrer av tre, saltak tekket med plater. Syd-vest vendt balkong på 7 kvm med tilkomst fra stue. Konstruksjon av stål, forankret i yttervegg, platekledd rekkverk av aluminium.

Tilstandsrapport følger vedlagt salgsoppgaven.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen

form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie

Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens randonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se https://dsa.no/radon

Energi og oppvarming

Energimerking

F - rød

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

-Varmekabel på bad

-Radiatorer tilkoblet felles fyringskilde

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 6 600,- pr. mnd.

Inkluderer: Drift og vedlikehold, personalkostnader, revisjon, kommunale avgifter, energi/fyring, tv og bredbånd.

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven

Fordeling felleskost:

Felleskostnader 5.830,-

Oppvarming 770,-

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter inngår i felleskostnader.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 727 628,- pr. 2022

Sekundærbolig: Kr 2 764 987,- pr. 2022

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til

din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Tv og internett fra Get inkludert i felleskostnader.

Borettslaget

Om borettslaget

Borettslaget består av 18 andelsleiligheter.
Trosvik Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 946865249, og ligger i Fredrikstad kommune. Gnr. 209 bnr. 1 og 353. Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett), og å drive virksomhet som står i sammenheng med
dette.

Trosvik Borettslag har én ansatt vaktmester i deltidsstilling.

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

Forretningsfører

Obos BBL

Forkjøpsrett

Borettslaget medlemmer har forkjøpsrett. Forkjøpsretten avklares etter at bud er akseptert. Borettslagets medlemmer har en frist på 5 dager til å gjøre forkjøpsrett gjeldende. Fristen begynner å løpe ved salg.

Kontakt megler for mer informasjon.

Styregodkjennelse

Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 266 000,- pr. 01.08.2024

Selskapets totale lån og vilkår:

- DNBNO1-12138387087
Type: Annuitet.
Restsaldo:1.982.607,-
Restløpetid: 24 år 6 md.
Terminer år: 12
Type rente: Flytende
Rente: 6,00%

- DNB02-16366527099
Type: Serie
Restsaldo: 1.803.898,-
Restløpetid: 15 år 4 md.
Terminer år: 12
Type rente: Flytende
Rente: 5,60%

- HUS601-114575707
Type: Annuitet.
Restsaldo: 996.606,-
Restløpetid: 7 år 11 md
Terminer år: 2
Type rente: Flytende
Rente: 4,68%

Borettslaget bekreftes tilknyttet Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS. Avtalen er løpende, såfremt premie med forfall 1. februar er betalt.

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

Borettslaget har store vedlikeholdsbehov, og det må påregnes økning i fellesgjeld og felleskostnader for å utbedre dette. Yttertaket har store feil og mangler, og takstmann har anbefalt at dette bør byttes snarest mulig. Vinduer og balkongdører er også i dårlig forfatning og bør byttes ut snarest mulig.

Branndører i fellesarealer er ikke godkjent og må byttes ut. Sanitæranlegget (rør) er fra byggetiden og er også modent for utskifting. Det er anbefalt og ikke utbedre bad før det er avklart hvordan dette skal utføres.

Fellesformue

Kr 46 452,- pr. 31.01.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Boligselskapets budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megleren for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Det gjennomføres dugnader i borettslaget i løpet av året.

Trappevask annen hver uke kun trapp opp fra kjeller til, hovedinngang og trapp opp til første etasje.

Dyrehold

Hunde- og kattehold er til vanlig ikke tillatt. Leieboere som har slike dyr ved innflytting kan få beholde dem. Dersom et dyr i vesentlig grad sjenerer øvrige leieboere kan styret forlange det fjernet. Mating av villkatter innenfor borettslagets område er forbudt

Borettslagets forsikring

Gjensidige Forsikring
Polisenr. 78961811

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 4 437 kvm (Eiertomt)
Felles tomt opparbeidet med asfaltert parkeringsplass, gressarealer og diverse beplantning.

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Parkering

Ladeanlegg for elbil med mulighet for 10 ladestasjoner: Kontakt styret for å inngå avtale om betalingsløsning.

Garasje: Borettslaget disponerer tre garasjer for utleie som blir belastet etter gjeldende satser, pr. dato kr. 100,- per måned. Styret administrerer fordelingen.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Oredalsveien 22A hviler på en attraktiv høyde i skjæringspunktet mellom Christianslund og Oredalsåsen, 1.2 km nord for Fredrikstad sentrum. Omgivelsene er naturskjønne og fredelige. Det pene og etablerte boligområdet grenser til Fredrikstad-marka. Kun 500 m unna boligen venter atskillige kilometer med merkede og umerkede løyper og stier. Her kan man sykle, spasere og bade på sommeren og gå på ski om vinteren. Bjørndalsdammene, Skihytta og Borredalsdammen er naturlige utfartssteder. Barnehage og ungdomsskole ligger svært nærme, mens barneskole, idrettsanlegg og butikker finnes i behagelig gang- og sykkelavstand. Til tross for nærheten til marka befinner eiendommen seg kun 3 minutters sykkeltur fra sentrum. Der finner man alt av butikker, kafeer, restauranter og kulturtilbud - og ikke minst byens flotte elvepromenade. For dagligvarer rusler man ned til nærbutikken 400 m nedenfor boligen.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Det betyr at det ikke foreligger dokumentasjon på boligen lovlig kan tas i bruk. Boligen er oppført før 1998. Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler borettslaget. Adkomst via offentlig vei.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3107/209/353:
17.02.1958 - Dokumentnr: 300697 - Urådighet
VILKÅR I FESTEKONTRAKT
Forbud mot salg av ubebygd tomt
Overført fra: Knr:3107 Gnr:209 Bnr:353 F

15.09.2000 - Dokumentnr: 11501 - Bestemmelse om gjerde
Gjelder denne registerenheten med flere

31.01.2020 - Dokumentnr: 2056207 - Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Rettighetshaver: Norgesnett AS
Org.nr: 980 234 088
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om bebyggelse og beplantning

26.03.1998 - Dokumentnr: 2831 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3107 Gnr:209 Bnr:1

26.03.1998 - Dokumentnr: 2831 - Overføring fra tidligere festenummer
Utgått festenr:
Knr:0106 Gnr:209 Bnr:1 Fnr:231

01.01.2020 - Dokumentnr: 1562457 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0106 Gnr:209 Bnr:353

01.01.2024 - Dokumentnr: 768304 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3004 Gnr:209 Bnr:353

Legalpant

Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan

besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Det er observert skjeggkre i naboenheter i sameiet/borettslaget/tomannsboligen. Skjeggkre kan spre seg mellom enhetene.

Skjeggkre er et beslektet insekt av sølvkre. Det lever kun innendørs og trives best ved høy fuktighet, men sammenlignet med sølvkre kan de klare seg også i tørrere miljøer. Skjeggkre er observert i bygg over hele landet, og mange av funnene er fra nyere og moderne boliger.

Bekjempelse av skjeggkre med forgiftet åte har vist seg å være svært effektivt. Skadedyrfirmaer som benytter denne strategien, tilbyr en god og sikker sanering.

Der bygningsmassen har direkte tilknytning til nabo kan skjeggkre bevege seg mellom enhetene, disse tilfellene må derfor behandles helhetlig for å oppnå ønsket resultat like raskt.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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

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

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

Trygghetspakke kjøper

I samarbeid med IF tilbyr Nordvik Trygghetspakken til våre boligkjøpere. Trygghetspakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle forsikringene du trenger til den nye boligen i et helt år. Leilighetspakken

inneholder Boligkjøperforsikring, Super Innboforsikring, Flytteforsikring og Renteforsikring.

Super Innboforsikring er en av markedets beste innboforsikringer og med denne kan du være trygg på at alle tingene du eier er godt forsikret.

Flytteforsikring dekker skader på tingene dine ved transport, ut- og innflytting.

Renteforsikring kan hjelpe deg med rentekostnaden på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir deg hjelp til å avklare hva du kan ha rett på om du oppdager en mangel i den nye boligen din. Ved mangel etter reglene i avhendingslova, vil forsikringen også gi deg juridisk bistand til å rette kravet mot selger eller selgers forsikringsselskap. Boligkjøperforsikring er inkludert i Trygghetspakken, men kan også tegnes separat.

Trygghetspakken/Boligkjøperforsikring må senest tegnes på kontraktsmøtet. Se produktark vedlagt i salgsoppgaven for mer informasjon om Trygghetspakken, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 2,00% av salgssum (min. 45 000,-) – estimert til kr. 52 000,-
Tilrettelegging: 12 900,-
Nordvik Grunnpakke: 22 900,-
Visning /overtagelse pr. stk: 2 900,-
Oppgjørshonorar: 7 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 29 453,- Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 129 053,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 500,-

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 13. september 2024

Megler

Karl David Torp Iversby, Eiendomsmegler MNEF
Tlf. 92283824

Meglerforetaket

Nordvik Fredrikstad og Hvaler
Storgata 22
1607 FREDRIKSTAD
Juridisk navn: Fredrikstad Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 927652633

Vedlegg

Oredalsveien 22A

EIERSKIFTERAPPORT™

Borettslagsleilighet (i blokk)
Oredalsveien 22 A
1613 Fredrikstad

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
2	TG 1	Ingen vesentlige avvik
8	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Anders Poulsen
Dato: 28/08/2024

Jernbanegata 13B
Sarpsborg 1706
458 50 835
anders@dinboligbistand.no

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eigedom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no

www.bmtf.no

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:209, Bnr: 353
Hjemmelshaver:	Henriette Forsberg
Seksjonsnummer:	-
Festenummer:	-
Andelsnummer:	4
Byggeår:	1960
Tomt:	Felles selveiertomt 4 438 m²
Kommune:	3107-Fredrikstad

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Henriette Forsberg
Befaringsdato:	20.08.2024
Fuktmåler benyttet:	Protimeter
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Adkomst:	Offentlig

OM TOMTEN:
Felles tomt opparbeidet med asfaltert parkeringsplass, gressarealer og diverse beplantning.

OM BYGGEMETODEN:
Boligblokk fra 1960 over 3 etasjer med kjeller og loft. Bygningen antas fundamentert med støpt plate på fjell. Grunnmur, etasjeskillere, yttervegger og bærende konstruksjoner oppført i betong. Fasader kledd med fasadeplater i stål. Vinduer og balkongdør fra 2008. Takkonstruksjon oppført med sperrer av tre, saltak tekket med plater. Syd-vest vendt balkong på 7 kvm med tilkomst fra stue Konstruksjon av stål, forankret i yttervegg, platekledd rekkverk av aluminium.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
3-roms leilighet liggende i 1.etasje med god planløsning. Leiligheten fremstår med normal standard. Det må forventes at enkelte bygningsdeler som bad, kjøkken og vvs anlegg bærer preg av slitasje og alder, og har begrenset gjenværende levetid. Det fremkommer viktige opplysninger i vurderingene, rapporten bør leses i sin helhet.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

ANNET:
OPPVARMING:
-Varmekabel på bad
-Radiatorer tilkoblet felles fyringskilde

DOKUMENTKONTROLL:
KILDER:
Selger
Kommunale opplysninger i meglerpakka
Eiendomsverdi.no
Boligmappa.no
Det er levert egenerklæring fra selger
Det er ikke fylt ut tilsendt spørreskjema fra takstmann

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave. Ved evt. avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Entré:
Flislagt gulv, malte tapetserte vegger, malt slett himling av betong

Bad:
Flislagt gulv og vegger, slett malt himling av betong

Kjøkken:
Flislagt gulv, malte tapetserte vegger, slett malt himling av betong

Stue og 2 soverom:
Laminatgulv, malte tapetserte vegger, slett malt himling av betong

FORMÅL MED ANALYSEN:
Tilstandsvurdering ved salg av bolig

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
Selger kjøpte boligen 2021 og opplyser om at det ikke er gjennomført noen nevneverdige oppgraderinger annet enn at sikringsskapet og deler av det elektriske anlegget er oppgradert.

Avhendingsloven sier:

§ 2-19.Dokumentasjon på håndverkertjenester.
-Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

FELLESKOSTNADER:
Totale felleskostnader pr. d.d. kr 6.680,– pr. md.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

AREALER OG ANVENDELSE:
Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:
Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:
BRA-i =Internt bruksareal
BRA-e =Eksternt bruksareal
BRA-b =Innglasset balkong
TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:
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.

NB:
Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
1.Etasje	64	0	0	7	64	0
Kjeller	0	4	0	0	0	4
SUM BYGNING	64	4	0	7	64	4
SUM BRA	68					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

BRA-e:

MERKNADER OM AREAL:
TAKHØYDER:
-Ca. 2,42 - 2,45 meter

MÅLING:
-Måling er gjennomført med lasermåler på stedet og skissert opp

AREAL:
-Tomteareal er hentet fra eiendomsverdi

MERKNADER OM BODER E.L:
- Det er en gitterbod i kjeller på 4 kvm. I tillegg er det bod på loftet, men på befaringsdagen er det ikke tilgang til loft, så bod på loft er ikke oppmålt. Det kommer samtidig frem i tidligere salgsoppgave at bod på loft ikke er målbart areal. Det er ikke kjennskap til om disse boden er seksjonert og juridisk tilhører boenheten. Det kan derfor være avvik i arealskjema

©mstr.no

www.bmtf.no

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):
Boligen ble kontrollert i dagslys. Boligen er normalt møblert, og selger var til stede under besiktelsen.

Det gjøres oppmerksom på at det er kun gjort vurderinger av bygningsdeler som er direkte tilknyttet boenheten, grunnmur, terrengforhold, yttervegger, takets oppbygning, tekking og evt. loft er ikke vurdert da dette er felles for borettslaget. Utvendig vedlikehold inngår også i felleskostnader.

ANDRE MERKNADER:
Det opplyses i egenerklæringsskjema og i dokument fra borettslaget at det har vært registrert lekkasje fra yttertak over loft, og at det er store vedlikeholdsbehov på yttertaket. Det kommer frem i dokument at det anbefales at yttertak byttes snarest mulig.

TILSTEDE VED BEFARINGEN:
Henriette Forsberg

©mstr.no

www.bmtf.no

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Anders Poulsen

Byggmester, Takstmann BMTF og Fagskoleingeniør

28/08/2024

Din BoligBistand
Rådgiver innen oppussing og bolig

Anders Poulsen

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 2 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger, se under.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ventiler som kan åpnes.

Bad av ukjent alder, fremstår modent for oppgradering. Bad med flislagt gulv og vegger, malt slett himling av betong. Badet er utstyrt med servantinnredning med skap og speilskap over. Dusjkabinett og gulvmontert toalett. Opplegg for vaskemaskin.
Avtrekksvifte i yttervegg som er fuktregulert.

Merknader:
-Manglende luftespalte mellom terskel og dørblad. Ved bruk av dusj, vil ikke fuktighet ledes ut av rommet da rommet ikke får tilluft
-En del merker og hull i vegger etter tidligere innfestinger
-Vindu i dusjsone bak dusjkabinett. Vindu bærer preg av slitasje og fukt
-Badet bærer preg slitasje og alder. Badets forventede bruks- og levetid anses å være forbigått
-Påvist sprekker i fuger mellom dør og toalett
-Noe treg avrenning i dusj, rør fra dusj til sluk er klemt

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker, se under.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket. Se under.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende. Se under.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er påvist flekker eller andre skader. Se under.

Flislagt gulv med varmekabel. (varmekabel ikke testet på befaringsdagen). Plastsluk i gulv, vanskelig å kontrollere fullt ut da det ligger mellom servant og dusjkabinett. Det er målt noe svakt ledefall mot sluk, samtidig er det oppkant med synlig membran under terskel på 3,3 cm høyere enn sluk.

Merknader:
-Påvist noe svak bom på enkelte fliser
-Noe avskalet på et fliser
-En del skjoldet i fuger

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra Ukjent

Det er påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter. Se under.

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Smøremembran som er synlig under terskel.

Ved bruk av dusjkabinett erstatter ikke badets fuktsikring og tettesjikt selv om det hindrer direkte vannsprut på overflater.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser eller andre bygningsdeler. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

Det er ikke boret hull fra tilstøtende rom da delevegger mot bad er oppført i mur/betong.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader:
-Ikke tilstrekkelig tettet i rørgjennomføringer
-Membran/mansjetter kan ikke konstanterer i sluk
-Badet bærer preg av alder, forventet levetid på membran anses som forbigått, badet er modent for oppgradering

2. Kjøkken

TG 2 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra Ukjent

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp. Se under.

IKEA kjøkken av ukjent alder. Kjøkken med over- og underskap. Laminatbenkeplate med nedfelt kum. Integrerte hvitevarer av komfyr, platetopp, oppvaskmaskin og kjøle-/fryseskap. Vegghengt ventilator.

Merknader:
-Treg avrenning i avløp
-Mye bom og tydelig løse fliser på gulv
-Ventilator virker ikke, selger opplyser at denne skal byttes før salg. Selger har i ettertid oversendt bildedokumentasjon av ny ventilator med trekk ut i yttervegg
-Mye svelleskader på benkeplate ved oppvaskmaskin og vask
-En del hengsler som har løsnet og er i behov av justering
-Noe avflassing på enkelte fronter
-Over halvparten av forventet bruks- og levetid anses å være forbigått

TG2 settes på bakgrunn av mye slitasje på overflater og innredning, samt at over halvparten av forventet bruks- og levetid anses å være forbigått.

3. Andre Rom

TG 2 3.1 Andre rom

PLANHET:
-Planavvik målt med laser på gulv i 1.etasje viser høydeforskjell på opptil 6 mm over et strekk i lengderetning på 5 meter, og opp til 11 mm i et strekk i bredderetning på 4 meter. Planavvik anses å være noe høyt, men ikke unormalt for denne typen boliger.

GULVER:
-Det er påvist en del slitasje på gulvoverflater, samt en del bom på fliser i entré og kjøkken

VEGG/HIMLING:
-Vegger med normal slitasje som gommer av bruk og alder. Skruehull og merker etter veggoppheng vil forekomme

Merknader:
-Noe høyt planaavik målt i stue
-Påvist mye bom på gulvfliser i gang og på kjøkken
-Generelt slitasje på innvendige overflater som kommer av bruk og alder

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer av toppsving og fastkarm med trekarmer og 2-lags glass. Datostemplet 2008. Eldre vindu på bad, antatt fra byggeår. Ventiler i vinduer.

Vinduer og balkongdør er funksjonstestet uten vesentlige tegn til avvik

Merknader:
-Håndtak på vindu på et soverom er løst, er derfor ikke mulig å lukke vindu. Dette bør utbedres slik at vindu lar seg åpne/lukke

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Syd-vest vendt balkong på ca. 7 kvm i stål, forankret i bygningens yttervegg, med tilkomst fra stue. Beiset terrassegulv på tilfarere med tettesjikt under. Rekkverk av stål kledd med malte treplater. Vegger kledd med malt kledning.

Merknader:
-Ikke mulig å kontrollere tettesjikt da terrassegulv på tilfarere ligger over

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra Antatt byggeår

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, og det må regnes som utgått på dato.

Avløpskapasiteten vurderes som ikke tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Materialet vurderes som utgått på dato.

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, og det må regnes som utgått på dato.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

VVS anlegget bestående av eldre kobber som ligger delvis åpent på bad og kjøkken. Avløpsrør av støpejern og noe plast.

VVS anlegget er kun visuelt kontrollert for feil og eventuelle utettheter.

Merknader:
-Eldre vannrør som ligger dels lukket i veggkonstruksjoner vil ved evt. lekkasje ikke kunne oppdages tidlig og utbedring i enkelte tilfeller vil kunne kreve destruktive tiltak før den antatte bruks- og levetid er forbigått
-Ikke lekkasjesikring på kjøkken, dette anbefales da en eventuell lekkasje på kjøkken kan føre til skader på underliggende og tilstøtende rom
-Treg avrenning i avløp på kjøkken og i dusj på badet

TG 2 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra Ukjent

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederen er ikke lekkasjesikret.

120 liter Høiax benkebereder plassert i kjøkkenskap. Ukjent alder da merknad ikke er synlig da dette står inn i skapet. VVB er ikke lekkasjesikret.

Merknader:
-Varmtvannsberederen er ikke lekkasjesikret eller tilkoblet avløp fra sikkerhetsventilen

TG2 settes på bakgrunn av manglende avløp fra sikkerhetsventilen.

TG 2 6.3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i vinduer, samt to stk klappventiler. Mekanisk avtrekk på bad som er fuktregulert, derfor ikke testet.

Merknader:
-Ikke tilstrekkelig ventilasjon på bad pga manglende spalte mellom dørblad og terskel for luftgjennomstrømninger
-En klappventil er malt igjen, og er derfor ikke i drift pr. i dag
-Ventilator som er på kjøkken er defekt, denne skal skiftes før salg opplyser selger. Ventilator er skiftet etter befaring opplyser selger

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 2005

Resultatet var tilfredsstillende.

Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert i 1960

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

I følge eier/oppdragsgiver er det ikke samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer lokalisert i felles oppgang. Selger opplyser at sikringsskap ble oppgradert, samt noe nye kontakter. Anlegg er i hovedsak åpent og jordet. Foreligger samsvarserklæring uten dato.

Oppgradert av Slevik elektriske i 2023. Nytt sikringsskap, dels nye stikkontakter og ledninger.

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget i henhold til forskrift til avhendingsloven. Det gjøres allikevel oppmerksom på at kontroll utført fra det lokale el-tilsynet er kun en stikkprøvekontroll og friskmelder ikke anlegget. Anlegget er kun visuelt besiktiget. EL. anlegget er ikke videre vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Det anbefales alltid el-takst ved tvil om funksjonalitet og kapasitet.

Tilbakemelding fra lokalt el-tilsyn:
-Siste utførte kontroll på anlegget var tilbake i 2005
-Rapport fra den gang er avsluttet

Merknader:

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.
Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

Tilleggsopplysninger:

LOVLIGHETER/ENDRINGER:
-Det er ikke montert snøfangere på tak for sikring av nedfall fra tak. Dagens forskrift til sikring er snøfangere på alle områder det kan oppholde seg mennesker
-Rekkverk på terrasse er 94 cm høyt. Etter dagens forskrift skal rekkverk ha minimum 100 cm høyde. Høyde er dermed ikke tilfredsstillende
-Det foreligger ingen tegninger i kommunens arkiver

FERDIGATTEST:
-Det foreligger ferdigattest for installasjon av trappeheis , datert 21.02.2017
-Det gis ikke ferdigattest i dag for tiltak som ble søkt om før 1.1.1998 og disse sakene anses som avsluttede hos bygningsmyndighetene.

BRANN OG SIKKERHET:
-Røykvarslere og slukkeutstyr foreligger, røykvarslere er ikke testet på befaringsdagen. Det anbefales at disse testes ved evt. overtakelse.

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1 Bad Overflate vegger og himling
-Manglende luftespalte mellom terskel og dørblad. Ved bruk av dusj, vil ikke fuktighet ledes ut av rommet da rommet ikke får tilluft
-En del merker og hull i vegger etter tidligere innfestinger
-Vindu i dusjsone bak dusjkabinett. Vindu bærer preg av slitasje og fukt
-Badet bærer preg slitasje og alder. Badets forventede bruks- og levetid anses å være forbigått
-Påvist sprekker i fuger mellom dør og toalett
-Noe treg avrenning i dusj, rør fra dusj til sluk er klemt

1.1.2 Bad Overflate gulv
-Påvist noe svak bom på enkelte fliser
-Noe avskalet på et fliser
-En del skjoldet i fuger

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk
-Ikke tilstrekkelig tettet i rørgjennomføringer
-Membran/mansjetter kan ikke konstanterer i sluk
-Badet bærer preg av alder, forventet levetid på membran anses som forbigått, badet er modent for oppgradering

2.1 Kjøkken Kjøkken
-Treg avrenning i avløp
-Mye bom og tydelig løse fliser på gulv
-Mye svelleskader på benkeplate ved oppvaskmaskin og vask
-En del hengsler som har løsnet og er i behov av justering
-Noe avflassing på enkelte fronter
-Over halvparten av forventet bruks- og levetid anses å være forbigått

3.1 Andre rom
-Noe høyt planaavik målt i stue
-Påvist mye bom på gulvfliser i gang og på kjøkken
-Generelt slitasje på innvendige overflater som kommer av bruk og alder

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

-Eldre vannrør som ligger dels lukket i veggkonstruksjoner vil ved evt. lekkasje ikke kunne oppdages tidlig og utbedring i enkelte tilfeller vil kunne kreve destruktive tiltak før den antatte bruks- og levetid er forbigått
-Ikke lekkasjesikring på kjøkken, dette anbefales da en eventuell lekkasje på kjøkken kan føre til skader på underliggende og tilstøtende rom

6.2 Varmtvannsbereder

-Varmtvannsberederen er ikke lekkasjesikret eller tilkoblet avløp fra sikkerhetsventilen

6.3 Ventilasjon

-Ikke tilstrekkelig ventilasjon på bad pga manglende spalte mellom dørblad og terskel for luftgjennomstrømninger
-En klappventil er malt igjen, og er derfor ikke i drift pr. i dag

Takstmannens vurdering ved TG3:

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Nordvik Fredrikstad og Hvaler

Oppdragsnr.
30-0141/24

Selger 1 navn
Henriette Forsberg

Gateadresse
Oredalsveien 22A

Poststed
FREDRIKSTAD

Postnr
1613

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: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?
Antall år: 2
Antall måneder: 10

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?
☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?
Forsikringsselskap
Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Document reference: 30-0141/24

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
Beskrivelse: Tak over loftet

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
Beskrivelse: Skjeggkre i blokka, men ikke i leiligheten

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 sikringsskapet
Arbeid utført av: Slevik elektriske

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: Ikke privat, men i borettslaget

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

Document reference: 30-0141/24

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

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

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

21 Er det foretatt radonmåling?
☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☑ Nei ☐ Ja

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

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

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

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

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

Beskrivelse: I blokka, men ikke i leiligheten. I 2023

Document reference: 30-0141/24

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 forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

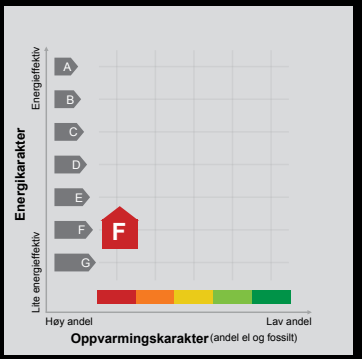
☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 30-0141/24

ENERGIATTEST

Adresse	Oredalsveien 22A
Postnummer	1613
Sted	FREDRIKSTAD
Kommunenavn	Fredrikstad
Gårdsnummer	209
Bruksnummer	353
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	13398003
Bruksenhetsnummer	H0102
Merkenummer	Energiattest-2024-18822
Dato	02.09.2024



Energimerket

Oppvarmingskarakteren

Energikarakteren

www.energimerking.no

Målt energibruk

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Gode energivaner

Tips 1:
Tips 2:
Tips 3:
Tips 4:

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Tiltaksliste

Boligdata som er grunnlag for energimerket

www.energimerking.no/beregninger

Om grunnlaget for energiattesten

www.energimerking.no

Om energimerkeordningen

24 24 08 95 *svarer@enova.no*

www.energimerking.no/NS3031

www.energimerking.no

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

FREDRIKSTAD EIENDOMSMEGLING AS
Nordvik Fredrikstad og Hvaler v/Karl David Torp Iversby
Postboks 106, 1601 FREDRIKSTAD
E-post: k.iversby@nordvikbolig.no

7995100 3628/3 19.08.24

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 19.08.2024.

Boligselskap:	3628 Trosvik Borettslag
Organisasjonsnr:	946.865.249
Andelseier:	Henriette B Forsberg
Leieobjektnr:	3
Adresse:	Oredalsveien 22a, 1613 FREDRIKSTAD
Andelsnummer:	4
Borettsinnskudd:	kr 8.500,–
Hjemmeside:	Ingen

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:
Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt.Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken. 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.

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Eventuelle andre forkjøpsrettsklausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring - polisenummer 78961811.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Borettslaget bekreftes tilknyttet Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS. Avtalen er løpende, såfremt premie med forfall 1. februar er betalt.
- Borettslaget etablerte nytt bergvarmeanlegg med varmepumpe og elkjele i 2020. Varme er inkludert i fellesutgiftene.
- Oppgradering av det elektriske anlegget er ferdigstillet i 2023, som inkluderer:
- Oppgradering av spenningssystem fra 230 V til 400 V.
- Oppgradering av sikringsskap for fellesanlegg og leiligheter..
- Oppgradering av kabler og belysningsanlegg i fellesarealer.
- Oppgradering av kabler og stikk i leiligheter på grunn av overgang til 400 V. Eventuelle behov for nye kurser i leilighetene bestilles og betales av andelseierne.
- Etablering av nødlys.
- Etablering av brannvarslingsanlegg.
- Borettslaget har store vedlikeholdsbehov, og det må påregnes økning i fellesgjeld og felleskostnader for å utbedre dette. Yttertaket har store feil og mangler, og takstmann har anbefalt at dette bør byttes snarest mulig. Vinduer og balkongdører er også i dårlig forfatning og bør byttes ut snarest mulig. Branndører i fellesarealer er ikke godkjent og må byttes ut. Sanitæranlegget (rør) er fra byggetiden og er også modent for utskifting. Det er anbefalt og ikke utbedre bad før det er avklart hvordan dette skal utføres.
- Ladeanlegg for elbil med mulighet for 10 ladestasjoner: Kontakt styret for å inngå avtale om betalingsløsning.
- Garasje: Borettslaget disponerer tre garasjer for utleie som blir belastet etter gjeldende satser, pr. dato kr. 100,- per måned. Styret administrerer fordelingen.
- Leie av vaskemaskinplass: Det er mulig å leie plass til egen vaskemaskin i kjeller, som legges på felleskostnadene etter gjeldende satser, pr. dato kr. 80.- per måned. For andel 6, 8 og 10 følger leie av vaskemaskin i kjeller ny eier. Oppsigelse foretas ved å kontakte styret.
- Nøkkelbestilling: Kontakt styret.
- Ingen større vedlikeholdstiltak er besluttet.
- Forkjøpsrett: Når en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget intern forkjøpsrett. Se vedtektene. Eierskifte må meldes til eierskifte@obos.no
- Borettslaget er medlem i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS for dekning av manglende innbetalinger av felleskostnader.
- Forsikring: Gjensidige avtale nr. 78961811.
- Det foreligger ingen planer om økning av felleskostnader.

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type rente	Rente
* DNBNO1-12138387087	A	1.982.607,-	24 år 6 md.	12		Flyt	6,00%
* DNB02-16366527099	S	1.803.898,-	15 år 4 md.	12		Flyt	5,60%
* HUS601-114575707	A	996.606,-	7 år 11 md.	2		Flyt	4,68%

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader:
Totale felleskostnader pr. d.d. kr 6.680,– pr. md.
Herav:

Felleskostnader	5.830,-
Oppvarming	770,-
Vaskemaskin leie	80,-

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

Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret	Innberetnings-pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
	1.090,-	12.824,-	46.452,-	275.097,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Lånenummer	Restsaldo	Kapital-kostnader
* DNBNO1-12138387087	110.153,-	716,-
* DNB02-16366527099	100.224,-	1.013,-
* HUS601-114575707	55.373,-	711,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 266.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.08.2024

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

Kontaktinformasjon:

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

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

NB! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke**.** For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22. .På grunn av korte frister, ber vi om at melding om salg, ev. forhåndsvarsel, sendes direkte til styret v/Lene Christin Korssjøen Oredalsveien 22 C, 1613 FREDRIKSTAD, e-post: tusenknas@yahoo.no og melding om salg sendes til Avdeling Eierskifte pr. e-post: eierskifte@obos.no. Vi gjør oppmerksom på at dersom det sendes forhåndsvarsel, vil gebyret for dette bli fakturert selger umiddelbart. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Lene Christin Korssjøen Oredalsveien 22 C, 1613 FREDRIKSTAD, e-post: tusenknas@yahoo.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.

Melding om salg sendes til Avdeling Eierskifte pr. e-post: eierskifte@obos.no og må inneholde opplysninger om kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer samt selgers nye adresse. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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.:

Ved bestilling av meglerpakke pr. brev eller e-post er prisen kr 5.525,– inkl. mva.
Ved bestilling av meglerpakke ev. enkeltprodukt via www.infoland.no, se pris på bestillingen.

Eierskiftegebyr er kr 6.385,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Hilsen OBOS

Husordensregler for Trosvik borettslag

Enhver leieboer er ansvarlig for at han selv og hans gjester overholder husordensreglenes bestemmelser. Leieboernes gjensidige hensyn til hverandre er av vesentlig betydning for den almene trivsel.

Veier og gårdsplass
Påse at besøkendes biler så langt det er mulig blir parkert på parkeringsplassen, og ellers slik at den vanlige ferdsel ikke hindres. Sørg for at grøntanleggene og den frie adkomst til garasjene blir respektert.

Balkonger og vinduer
Balkongene kan på vanlige hverdager benyttes til lufting og tørking av klær når det skjer på en diskret måte. Innglassing av vindskjermer, parabolantenner og markiser godkjent av styret kan settes opp. Det er ikke tillatt å bruke kullgrill på balkongene.

Trapper og utgangsdør
Trappeoppgangene må ikke belemres med gjenstander av noen art.
Unngå støy og høyrøstet tale i trappeoppgangene. Lukk dørene uten larm.
Hovedutgangsdøren skal som regel holdes stengt, men sørg for at utlufting og rengjøring kan skje uhindret.
Reklameskilter tillates ikke.
Utelys og lyset i oppgangene skal være tent hele døgnet.
Alt avfall som kastes i søppeldunkene skal være godt innpakket.
Beboerne i hver etasje sørger for vedlikehold og renhold av sine respektive gardiner, vinduer, tepper og matter i trappeoppgangene.

Kjeller og loft
Renhold av boder i kjeller og loft besørges av den enkelte leieboer.
Kjelleren luftes godt ut om sommeren. Om vinteren luftes det under mildvær.
Sykkelstallene holdes avlåst mest mulig.
La aldri mindreårige oppholde seg i alene i kjeller eller på loft.
Bart lys må ikke benyttes i lofts- eller kjellerrom.

Vindu og dører
Trapperomsvinduer holdes som regel lukket og åpnes bare for nødvendig lufting.
Loftsdørene holdes låst.

Bruk av vaskerom
Vaskemaskinplasser som er utleid følger leilighet ved salg av andel. Dette fordi det ikke er lagt opp til vaskemaskin i disse leilighetene. Ny andelseier står fritt til å si fra seg plassen.
Alle beboere som benytter vaskerom plikter å feie gulv og rydde før de forlater rommet.

Tider for bruk av vaskerom:
Hverdager kl. 08.00 – 21.30
Lørdager kl. 08.00 – 18.00

Husdyr
Hunde- og kattehold er til vanlig ikke tillatt. Leieboere som har slike dyr ved innflytting kan få beholde dem. Dersom et dyr i vesentlig grad sjenerer øvrige leieboere kan styret forlange det fjernet. Mating av villkatter innenfor borettslagets område er forbudt.

Musikk, høyttalere etc.
I tidsrommet fra kl. 23.00 til kl. 07.00 skal det normalt være ro i og utenfor leilighetene.
Fredag og lørdag i tidsrommet 24.00 til 09.00.
Musikk- og sangøvelser tillates ikke etter kl. 21.00.
Høyttalerne skal dempes når vinduene eller balkongdører står åpne.

Kameraovervåkning
Kameraovervåkning er ikke tillatt i borettslaget. Det er ikke tillatt å installere webkamera eller nettkamera i vinduer, på veranda eller på vegg i borettslaget (i henhold til Datatilsynet).

Fyrverkeri
Bruk av fyrverkeri på borettslagets tomt er ikke tillatt.

Fyring
Man går inn for å holde det godt og varmt i leilighetene i fyringssesongen. Slå av radiatorene hvis du synes det blir for varmt. I oppgangene holdes temperaturen lavest mulig.
Fyringsperioden er normalt fra 1. oktober til 15. mai.

Økonomi
Det er borettslagets politikk å holde bokostnadene så lave som mulig. Enhver leieboer bør derfor passe på at han ikke påfører borettslaget unødvendige utgifter:
Dersom en leieboer ønsker seg spesielle ordninger må han selv dekke evt. merkostnader dette medfører. Godkjenning fra styret må i alle tilfelle foreligge.

Styret
Alle henvendelser til styret skjer skriftlig til styrets leder eller forretningsfører. Styret har adgang til å gi dispensasjon fra husordensreglene. Styrets avgjørelse i så måte kan kreves forelagt generalforsamlingen for endelig vedtak.

Forestående husordensregler er en ajourføring av husordensreglene fra desember 1958, november 1960, mai 1967, april 2000, mai 2005, mai 2017, april 2019, juni 2020, januar 2023.

Det er av betydning for oss alle å bevare Trosvik borettslag som et godt og trivelig bomiljø, som er mer preget av medmenneskelige naboforhold enn av firkantede regler og paragrafer.

Protokoll fra ekstraordinær generalforsamling i Trosvik Borettslag

Møtedato: 18.1.2023

Møtetidspunkt: 18.00

Møtested: OBOS' lokaler, Storgt. 5, Fredrikstad

Til stede: 8 andelseiere, 3 representert ved fullmakt, totalt 11 stemmeberettigede.

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

Møtet ble åpnet av Eva Sødal.

---

1 Konstituering

A Valg av møteleder
Som møteleder ble Jan Edvin Blomkvist foreslått.
Vedtak: Godkjent.

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

C Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne. Til å føre protokoll ble Jan Edvin Blomkvist foreslått, og som protokollvitne ble Karin Rosvold foreslått.
Vedtak: Godkjent.

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

---

2 Valg. Valgkomiteens innstiling til nytt styre er:

A) Valg av styreleder:
Lene Korssjøen, 22 C – 2 år Vedtak: Godkjent

B) Valg av 2 styremedlemmer:
Hanne Nilsen, 22 C – 2 år Vedtak: Godkjent
Sverre Ravn Andreassen, 22 A – 2 år Vedtak: Godkjent

C) Valg av 1- 2 varamedlemmer:
1. Berit Ringen Hegge, 22 A – 1 år Vedtak: Godkjent
2. Espen Sandersen, 22 B – 1 år. Vedtak: Godkjent

D) Valg av valgkomite
Karin Rosvold og Ingvill Martinsen ble valgt til valgkomite for 1 år Vedtak: Godkjent

---

Møtet ble hevet kl.: 18:15. Protokollen signeres av:

Jan Edvin Blomkvist /s/
Møteleder / fører av protokollen

Karin Rosvold /s/
Protokollvitne

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling

Ekstraordinær generalforsamling i Trosvik Borettslag avholdes onsdag 18.01.2023 kl. 18.00 i OBOS' lokaler, Storgt. 5, Fredrikstad.

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

A) Valg av møteleder
B) Godkjenning av de stemmeberettigede
C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. VALG

Styret i borettslaget trakk seg 19.12.2022. Nytt styre må nå velges i henhold til vedtektene.

8-1 Styret
Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst to, høyst seks andre medlemmer med minst ett varamedlem.

Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

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

Valgkomiteens innstilling v/ Karin Rosvold og Ingvill Martinsen:

A) Valg av styreleder:
Lene Korssjøen, 22 C - 2 år

B) Valg av 2 styremedlemmer:
Hanne Nilsen, 22 C - 2 år
Sverre Ravn Andreassen, 22 A - 2 år

C) Valg av 1- 2 varamedlemmer:
1. Berit Ringen Hegge, 22 A - 1 år
2. Espen Sandersen, 22 B - 1 år

Valgkomite velges på ekstraordinær generalforsamling.

Fredrikstad, 09.01.2023
I styret for Trosvik Borettslag

Eva Sødal Maria Danielsen Inger Vera Gjølstad

Vedtekter

for Trosvik borettslag org nr 946 865 249.

vedtatt på generalforsamling den 11. mai 2005 og endret 11. april 2018, 25. april 2019 og sist på digitalt årsmøte 25 mai 2021

1. Innledende bestemmelser

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

Borettslaget ligger i Fredrikstad kommune og har forretningskontor i Fredrikstad kommune.

2. Andeler og andelseiere

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

Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2. Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel
Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett.

Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, avgjøres fordelingen ved loddtrekning mellom disse.

Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

Forkjøpsretten skal kunngjøres ved intern distribusjon eller ved oppslag i borettslaget.

4. Borett og bruksoverlating

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

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

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

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

Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating
Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opptil tre år
- I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

Andelseier har ansvaret for normalt vedlikehold av vinduer, balkongdør og inngangsdør til sin leilighet. Dette innebærer at andelseier plikter å male vinduer, balkongdør og inngangsdør. Dette skal utføres ved behov slik at levetiden på vinduer, balkongdør og inngangsdør ikke forkortes unødvendig». (endret 11.04.2018)

Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

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

Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter utskifting av vinduer, balkongdører og inngangsdører i hver enkelt leilighet. (Tillegg 11.4.2018)

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

Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter utskifting av ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg
Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst to, høyst seks. andre medlemmer med minst ett varamedlem.

Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

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

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

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

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

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

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,

6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

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

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

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

Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

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

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.

12. Utleie av garasjer
Garasjeplasser som er utleid følger ikke leilighet ved salg av andelsleilighet. Dette innebærer at leiekontrakt av garasje bortfaller idet leilighet selges. Ny andelseier kan da sette seg på venteliste på garasjeplass via styret.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 3628
Trosvik Borettslag

Velkommen til årsmøte i Trosvik 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:
8. april 2024 kl. 18:00, Trosvik skole. Rom nr. 110.

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. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Parkeringsplasser i Trosvik borettslag
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av valgkomité

Med vennlig hilsen,
Styret i Trosvik Borettslag

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
[Navn] er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
[Navn] og [Navn] er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

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

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

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til 42.500.-

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 42.500.-

Sak 6

Parkeringsplasser i Trosvik borettslag

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslagsstiller: Styret
Saksinformasjon: Etter erfaringer med utfordringer rundt parkeringsplasser i borettslaget i vinter, ønsker styret å høre med andelseierne om de ønsker at hver leilighet i borettslaget får tildelt en fast parkeringsplass. Parkeringsplasser som ikke er i bruk kan eventuelt leies bort, til samme fastlagte pris, til andre beboere innad i Trosvik borettslag.

Forslag til vedtak
Alle andeler får tildelt en fast parkeringsplass. Dersom andelseier ikke benytter parkeringsplass selv, er andelseier pliktig til å leie ut parkeringsplassen til en annen beboer i Trosvik borettslag. Prisen blir fast og settes av styret i borettslaget.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Styreleder og styremedlemmene \ble valgt i 2023 for 2 år og er således ikke på valg. Det er skal velges 2 varamedlemmer for 1 år.

Innstilling
Dagens varamedlemmer foreslås gjenvalgt.

Roller og kandidater

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

- Berit Ringen
- Espen Sandersen

Sak 8

Valg av valgkomité

Roller og kandidater

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

- ingen forslag
- Ingen forslag

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Lene Christin Korssjøen	Oredalsveien 22 C
Styremedlem	Sverre Ravn Andreassen	Solbuktaveien 11
Styremedlem	Hanne Nilsen	Oredalsveien 22C
Varamedlem	Berit Ringen Hegge	Oredalsveien 22A
Varamedlem	Espen Sandersen	Oredalsveien 22B

Valgkomiteen

Ingvill Merethe Martinsen	Oredalsveien 22 B
Karin Rosvold	Oredalsveien 22B

Kontaktinformasjon
Styret kan kontaktes på telefon 92 08 12 50, og e-post trosvik@styrerommet.no. Se Trosvik Borettslags hjemmeside Vibbo.no hvorfra du også kan sende meldinger.

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

Generelle opplysninger om Trosvik Borettslag
Borettslaget består av 18 andelsleiligheter.
Trosvik Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjons-nummer 946865249, og ligger i Fredrikstad kommune. Gnr. 209 bnr. 1 og 353.

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

Trosvik Borettslag har én ansatt vaktmester i deltidsstilling.

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

Styrets arbeid

Styret har i perioden avholdt 3 styremøter hvor styret har behandlet saker som angår borettslaget.

Det er avholdt dugnader vår og høst. Grunnmurene på begge bygg ble malt på høstdugnaden og det ble vist stor dugnadsvilje blant beboerne da svært mange beboere deltok i dette arbeidet som pågikk over to uker. Vi planlegger å gjøre ferdig denne malejobben våren -24 når det blir varmere i været. Det vil også bli lagt til rette for at beboere kan kaste privat avfall og hageavfall i container den kommende våren.

Det er blitt undersøkt hvor det befinner seg skjeggkre i bygningsmassen i borettslaget. Det ble i denne forbindelse sanert for skjeggkre i hele C-blokka; loft, kjeller og alle leiligheter.

Styret har utlyst forkjøpsrett og godkjent salg av en leilighet i oppgang B.

Det er innhentet tilbud på bytte av vinduer og tak. Styret ønsker å jobbe videre med dette før det blir lagt frem forslag for andelseierne på et kommende beboermøte i 2024. Det er i denne perioden byttet to vinduer som var i svært dårlig stand.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

Vesentlig avvik
Finanskostnader (renter) er kr. 38.000 (20 %) mer enn budsjettert p.g.a. renteøkningen.

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

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

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Større vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 95.000 til løpende vedlikehold.

Kommunale avgifter i Fredrikstad kommune
Fra 1.1.2024 er følgende økt: Vannavgift med 30,5 %, avløpsavgift med 24,1 %, renovasjon med 14,4 % og branntilsyn (feieravgift) 32,3 %.

Energikostnader
Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

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

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på sameiets skadehistorikk.

Lån
Trosvik Borettslag har to nedbetalingslån i DNB samt ett lån i Husbanken.
Lånerenten er økt fra 5,35 % til 5,60 % (nominell rente) med virkning fra 23.1.2024.
Husbanklånet har rente for tiden 1,56 % p.a.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar
Forretningsførerhonoraret er økt med 5,3 % fra 1.1.2024.

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet kjøper. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert uforandrede felleskostnadene fra 1.1.2024.

Til generalforsamlingen i Trosvik Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

PricewaterhouseCoopers AS, Kalnesveien 5, 1712 Grålum
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap

pwc

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, 13. mars 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Linda K. Arvesen

Linda K. Arvesen
Statsautorisert revisor

TROSVIK BORETTSLAG
ORG.NR. 946 865 249, KUNDENR. 3628

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**880 616**	**1 365 496**	**880 616**	**815 014**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		188 460	-2 329 603	323 500	320 000
Tilbakeføring av avskrivning	14	2 056	4 388	4 000	4 000
Tillegg for nye langsiktige lån		0	2 000 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-256 118	-159 665	-270 000	-273 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-65 603**	**-484 880**	**57 500**	**51 000**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**815 014**	**880 616**	**938 116**	**866 014**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:		
Omløpsmidler	963 905	1 942 713
Kortsiktig gjeld	-148 891	-1 062 097
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**815 014**	**880 616**

TROSVIK BORETTSLAG
ORG.NR. 946 865 249, KUNDENR. 3628

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 346 640	1 006 370	1 305 000	1 436 000
Ladeinntekter EL-bil		0	2 292	0	0
Andre inntekter	3	1 563	54 000	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 348 203**	**1 062 662**	**1 305 000**	**1 436 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-18 828	-19 350	-20 000	-20 000
Styrehonorar	5	-42 500	-42 500	-42 500	-43 000
Avskrivninger	14	-2 056	-4 388	-4 000	-4 000
Revisjonshonorar	6	-5 625	-4 500	-5 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-58 510	-56 150	-59 000	-62 000
Konsulenthonorar	7	-34 380	-451 930	-10 000	-10 000
Kontingenter		0	0	-6 000	-6 000
Drift og vedlikehold	8	-151 907	-2 237 644	-30 000	-95 000
Forsikringer		-54 239	-45 513	-52 000	-59 000
Kommunale avgifter	9	-267 416	-218 584	-268 000	-268 000
Energi/fyring		-89 997	-106 389	-106 000	-80 000
TV-anlegg/bredbånd		-129 097	-109 472	-123 000	-135 000
Andre driftskostnader	10	-94 080	-20 927	-63 000	-82 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-948 635**	**-3 317 347**	**-788 500**	**-870 000**
DRIFTSRESULTAT		**399 567**	**-2 254 686**	**516 500**	**566 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	19 620	9 193	0	5 000
Finanskostnader	12	-230 728	-84 110	-193 000	-251 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-211 108**	**-74 917**	**-193 000**	**-246 000**
ÅRSRESULTAT		**188 460**	**-2 329 603**	**323 500**	**320 000**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		93 108	0		
Reduksjon udekket tap		95 352	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-2 234 252		
Udekket tap		0	-95 351		

TROSVIK BORETTSLAG
ORG.NR. 946 865 249, KUNDENR. 3628

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	4 346 553	4 346 553
Tomt		57 100	57 100
Andre varige driftsmidler	14	42 392	44 448
SUM ANLEGGSMIDLER		**4 446 045**	**4 448 101**
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		54	6 054
Forskuddsbetalte kostnader		33 948	30 734
Driftskonto OBOS-banken		504 679	492 723
Sparekonto OBOS-banken		425 223	1 413 202
SUM OMLØPSMIDLER		**963 905**	**1 942 713**
SUM EIENDELER		**5 409 949**	**6 390 814**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		93 108	0
Udekket tap		0	-95 351
SUM EGENKAPITAL		**93 108**	**-95 351**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	4 951 450	5 207 568
Borettsinnskudd	16	216 000	216 000
Annen langsiktig gjeld	17	500	500
SUM LANGSIKTIG GJELD		**5 167 950**	**5 424 068**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		77 555	993 269
Skyldige offentlige avgifter	18	176	176
Påløpte renter		21 125	14 486
Påløpte avdrag		48 785	52 917
Annen kortsiktig gjeld	19	1 250	1 250
SUM KORTSIKTIG GJELD		**148 891**	**1 062 097**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**5 409 949**	**6 390 814**

Pantstillelse	20	7 435 000	7 435 000
Garantiansvar		0	0

Fredrikstad, 12.3.2024
Styret i Trosvik Borettslag

Lene Christin Korssjøen | Sverre Ravn Andreassen | Hanne Nilsen

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.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 182 960
Brensel	156 240
Garasjeleie	5 400
Vaskeripenger	3 840
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 348 440**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-1 800
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 346 640**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Tbf for mye betalt AGA	423
Skattetrekk overført OBOS	1 140
SUM ANDRE INNTEKTER	**1 563**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-10 000
Påløpte feriepenger	-1 250
Arbeidsgiveravgift	-7 578
SUM PERSONALKOSTNADER	**-18 828**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjeneste-pensjon.

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 42 500.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 625.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

OBOS Prosjekt AS	-17 500
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-16 880
SUM KONSULENTHONORAR	**-34 380**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-58 598
Drift/vedlikehold elektro	-51 703
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 614
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-39 992
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-151 907**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-51 264
Kommunale avgifter	-216 152
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-267 416**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-360
Container	-6 154
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-11 250
Verktøy og redskaper	-1 345
Driftsmateriell	-3 298
Vaktmestertjenester	-108
Snørydding	-43 750
Gressklipping	-21 875
Andre fremmede tjenester	-235
Trykksaker	-925
Andre kontorkostnader	-88
Bankgebyr	-2 339
Velferdskostnader	-2 354
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-94 080**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 345
Renter av sparekonto i OBOS-banken	12 021
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	71
Kundeutbytte fra Gjensidige	4 481
Andre renteinntekter	702
SUM FINANSINNTEKTER	**19 620**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i DNB	-93 690
Renter og gebyr på lån i DNB	-101 850
Renter og gebyr på lån i Husbanken	-35 102
Renter på leverandørgjeld	-86
SUM FINANSKOSTNADER	**-230 728**

NOTE: 13
BYGNINGER

Kostpris/Bokf.verdi 1960	833 751
Rehabilitering 2001 og 2007	3 512 802
SUM BYGNINGER	**4 346 553**

Tomten ble kjøpt i 2000 for kr.40.000.-. Gnr. 2009/ bnr. 1.

Grensejustering: 11,4 m2 av nabotomta ble kjøpt i 2021 for utvidet P-plass m/ladestasjon. for kr.17.100.-
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

Asfalt		
Kostpris	30 000	
		30 000
Porttelefon		
Kostpris	60 000	
Avskrevet tidligere	-58 331	
Avskrevet i år	-1 668	
		1
UTOMHUSANLEGG		
Kostpris	19 375	
Avskrevet tidligere	-6 596	
Avskrevet i år	-388	
		12 391
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**42 392**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-2 056**

NOTE: 15
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

DnB		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,35 %. Løpetiden er 29 år.		
Opprinnelig 2019	-2 235 000	
Nedbetalt tidligere	189 430	
Nedbetalt i år	39 240	
		-2 006 330
DnB		
Lånet er et serielån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,35 %. Løpetiden er 17 år.		
Opprinnelig 2022	-2 000 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	117 624	
		-1 882 376

Husbanken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 1,56 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2002	-3 200 000	
Nedbetalt tidligere	2 038 002	
Nedbetalt i år	99 254	
		-1 062 744
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-4 951 450**

NOTE: 16
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1960	-216 000
SUM BORETTSINNSKUDD	**-216 000**

NOTE: 17
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Andre innskudd (garasjer)	-500
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-500**

NOTE: 18
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Skyldig arbeidsgiveravgift	-176
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-176**

NOTE: 19
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-1 250
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-1 250**

NOTE: 20
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	216 000
Pantelån	4 951 450
Påløpte avdrag	48 785
	5 216 235

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

Bygninger	4 346 553
Tomt	57 100
TOTALT	**4 403 653**

Annen informasjon om borettslaget

Forsikring
Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med avtale nr. 78961811. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Garantert betaling av felleskostnader
Vårt borettslag er medlem i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS for dekning av manglende innbetalinger av felleskostnader.

Større vedlikehold og rehabilitering

2023-2024	Maling gr.mur, skadedyrsanering	Utført på dugnad vår og høst
2022 - 2023	Elektrisk anlegg oppgradering	Slevik Elektriske. OBOS Prosjekt v/ Ragnar Englund har vært prosjektleder. Oppgradering av sikringsskapene og nytt brannvarslingsanlegg. Godkjent løsning for den elektrisk hc-bil samt lader for diverse utstyr til rullestol og førersete. Nye stikkontakter på alle blokkene som beboerne kan bruke til støvsuging av bil, elektriske småverktøy eller lignende. Stikkontakter til frysere i kjeller koblet til strømmåler i egen leilighet. Fryser og stikkontakt skal plasseres i egen kjellerbod. Interesserte tar kontakt med Slevik Elektriske.
2021	Ladeanlegg for e-bil	Nytt ladeanlegg for el-bil med mulighet for 10 ladestasjoner.
2020	Bergvarmeanlegg	Nytt bergvarmeanlegg- varmepumpe med elektrokjele.
2019	Elektro hovedtavle og inntakskabler	Elektro: hovedtavle og inntakskabler. Utskifting hovedtavle.Omlegging til 400V
2004	Montering av tak over balkong	
2001	Rehabilitering av balkonger	
1987	Utskifting av vinduer	

Protokoll fra ordinær generalforsamling i Trosvik Borettslag

Møtedato: 8.4.2024
Møtetidspunkt: 18.00
Møtested: Trosvik Skole

Til stede: 12 andelseiere, 0 representert ved fullmakt, totalt 12 stemmeberettigede.

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

Møtet ble åpnet av Lene Korssjøen.

Konstituering

1. **Valg av møteleder**
   Som møteleder ble Jan Edvin Blomkvist foreslått.
   Vedtak: Godkjent

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

3. **Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne**
   Som fører av protokoll ble Jan Edvin Blomkvist foreslått. Som protokollvitner ble Karin Rosvold og Maria Danielsen foreslått.
   Vedtak: Godkjent

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

---

5. Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2023

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

B Overføring av årets resultat til balansen
Årets resultat dekkes fra egenkapitalen.
Vedtak: Godkjent

---

5. Fastsettelse av honorarer

Styrehonorar for perioden 2023/2024 ble foreslått satt til kr 42.500.
Vedtak: Godkjent

---

6 Behandling av innkomne forslag og saker

Forslagsstiller: Styret
Saksinformasjon: Etter erfaringer med utfordringer rundt parkeringsplasser i borettslaget i vinter, ønsker styret å høre med andelseierne om de ønsker at hver leilighet i borettslaget får tildelt en fast parkeringsplass. Parkeringsplasser som ikke er i bruk kan eventuelt leies bort, til samme fastlagt pris, til andre beboere innad i Trosvik borettslag.

Forslag til vedtak
Alle andeler får tildelt en fast parkeringsplass. Dersom andelseier ikke benytter parkeringsplass selv, er andelseier pliktig til å leie ut parkeringsplassen til en annen beboer i Trosvik borettslag Prisen blir fast og settes av styret i borettslaget.

Vedtak: Samtlige parkeringsplasser merkes. Styret ser på løsningen videre.

---

7 Valg av tillitsvalgte

Leder, styremedlemmer ble valgt i 2023 for 2 år.
Det skal imidlertid velges 2 varamedlemmer for 1 år.

Dagens varamedlemmer stiller til gjenvalg:
Berit Ringen
Espen Sandersen

Vedtak: Godkjent

8 Valg av valgkomité

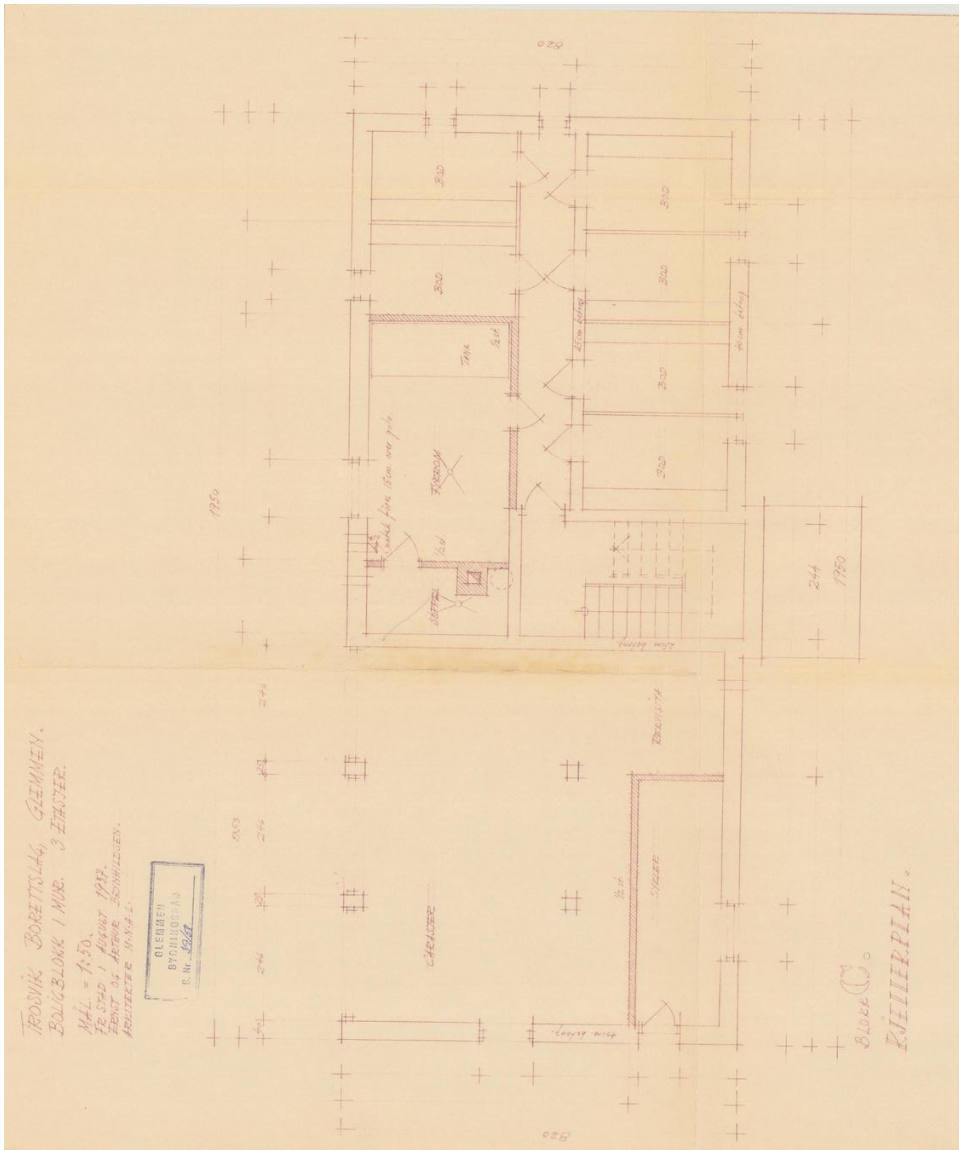
Ble ikke valgt.

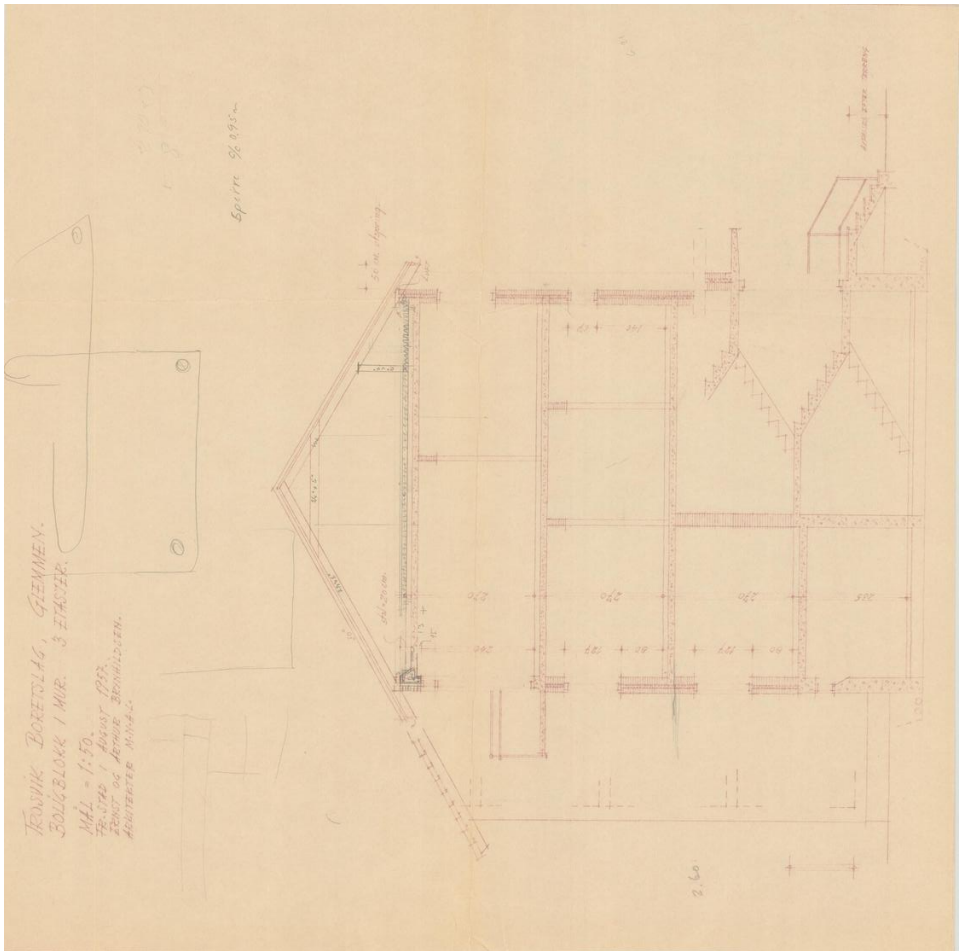
Møtet ble hevet kl.: 19:00. Protokollen signeres av:

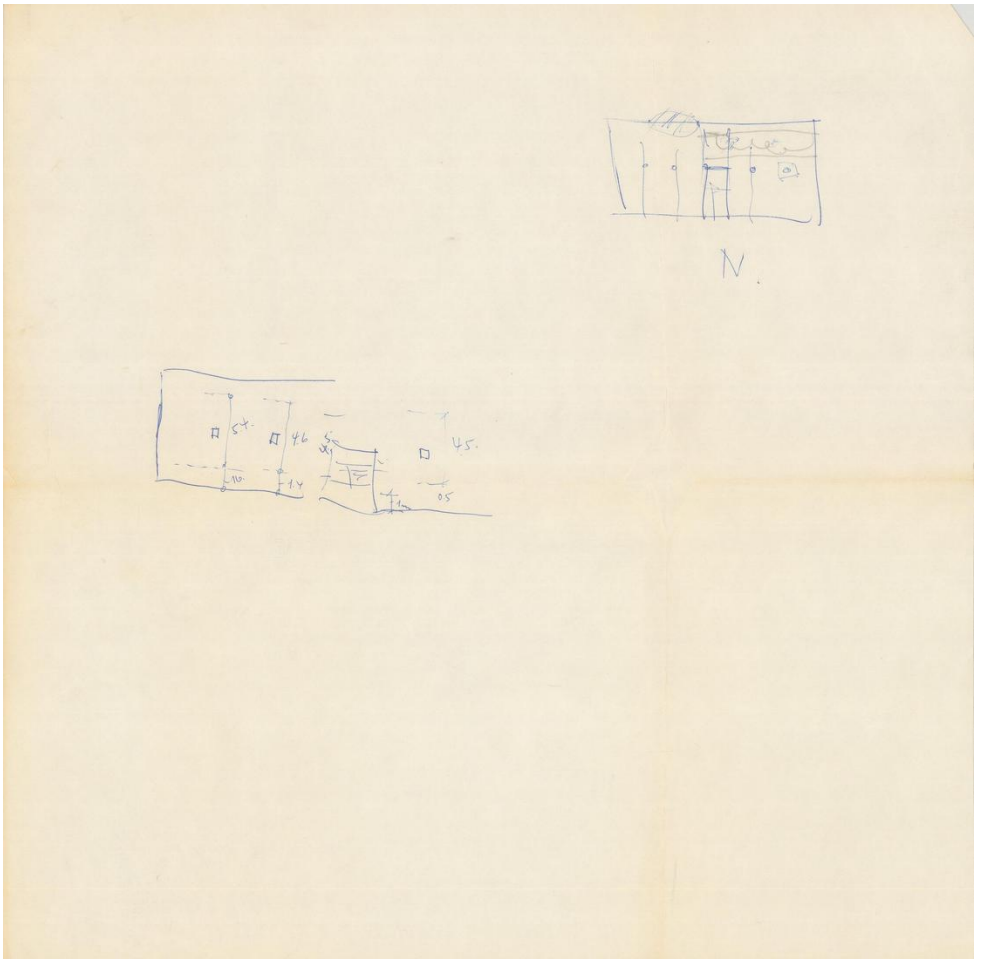
Jan Edvin Blomkvist /s/	Maria Danielsen /s/	Karin Rosvold /s
Møteleder / fører av protokollen	protokollvitne	protokollvitne

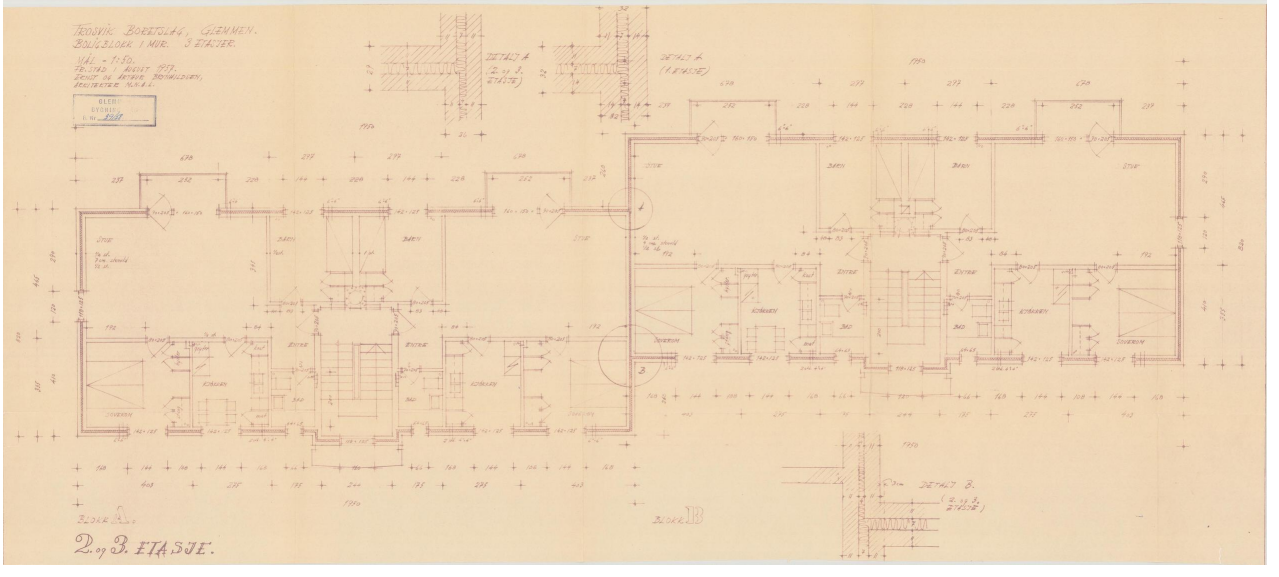
Etter generalforsamlingen består styret av:

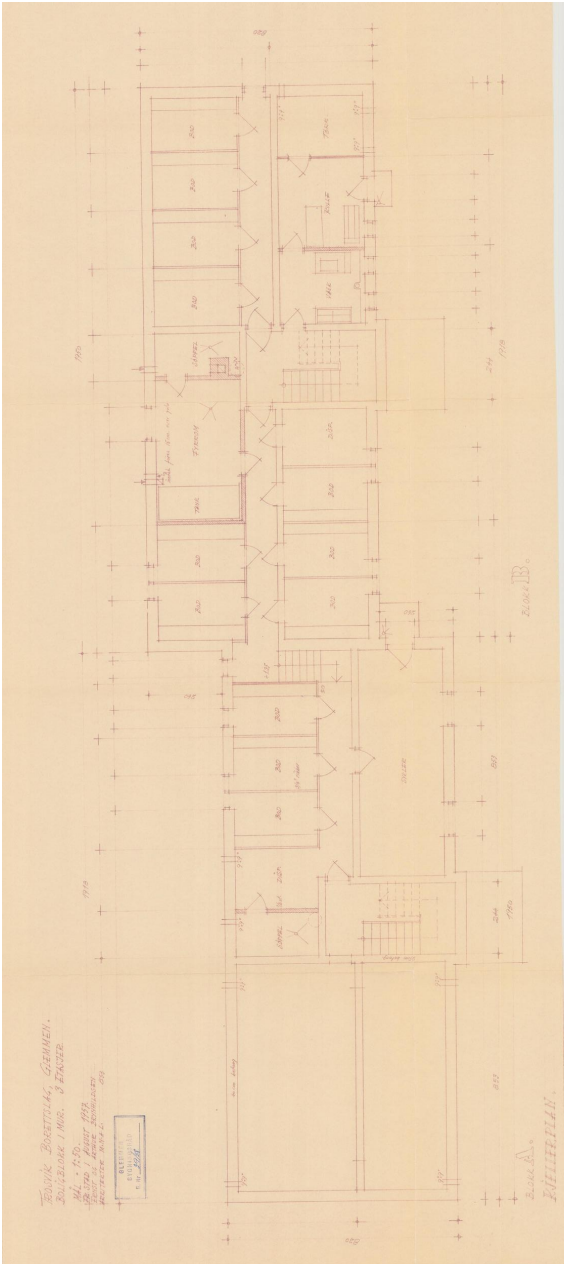
Styreleder	Lene Korssjøen	Oredalsveien 22 C 1613 Fredrikstad	2023-2025
Styremedlem	Hanne Nilsen	Oredalsveien 22 C 1613 Fredrikstad	2023-2025
Styremedlem	Sverre Ravn Andreassen	Seilduksgata 31 A 0553 Oslo	2023-2025
Varamedlem	Berit Ringen Hegge	Oredalsveien 22 A 1613 Fredrikstad	2023-2025
Varamedlem	Espen Sandersen	Oredalsveien 22 B 1613 Fredrikstad	2023-2025

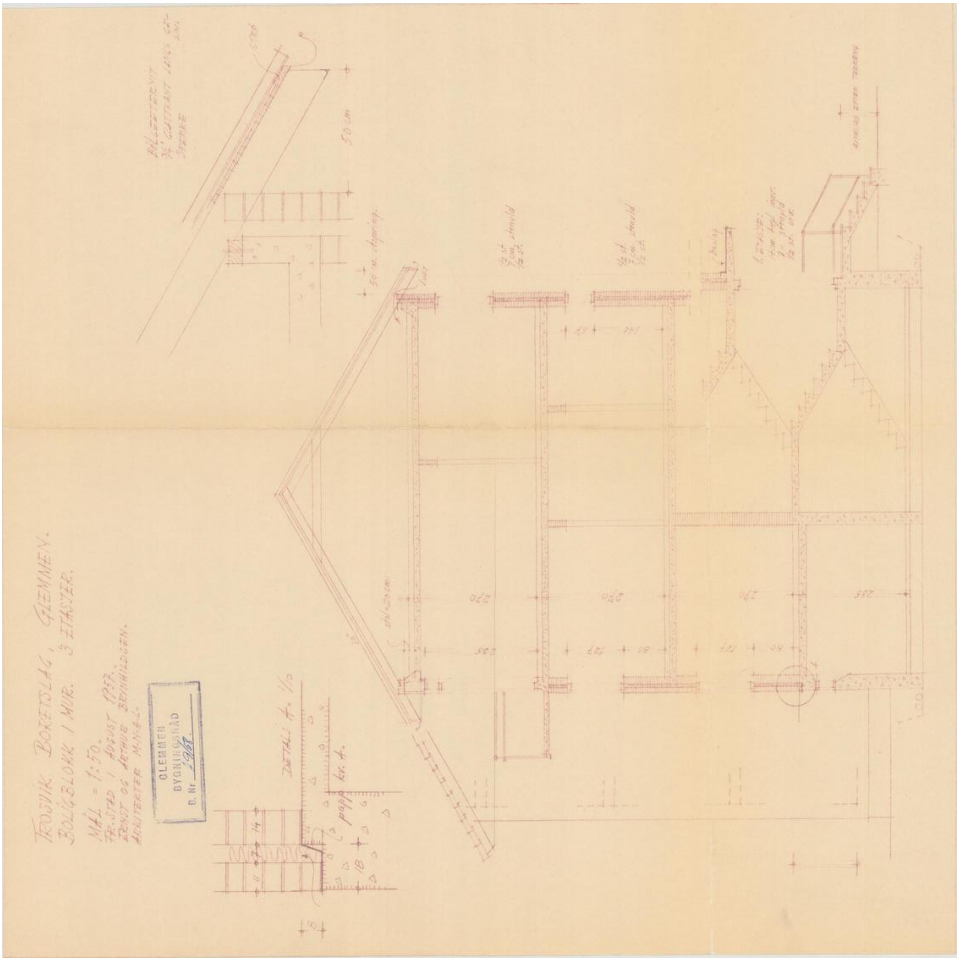

TEGNING. BOKETTOLAG, GJEMNEN.
BOLIGBLOKK I MUR. 3 ETASJER.
M/L. = 1:50.
TEGNET OG I BETONG BEHANDLET.
ARKITEKTEN MAA L.
OLEMMEN
BYGNINGSRÅD
S. No. 1947
KJELLERPLAN.
BLOKK C.
CHAUSSÉE

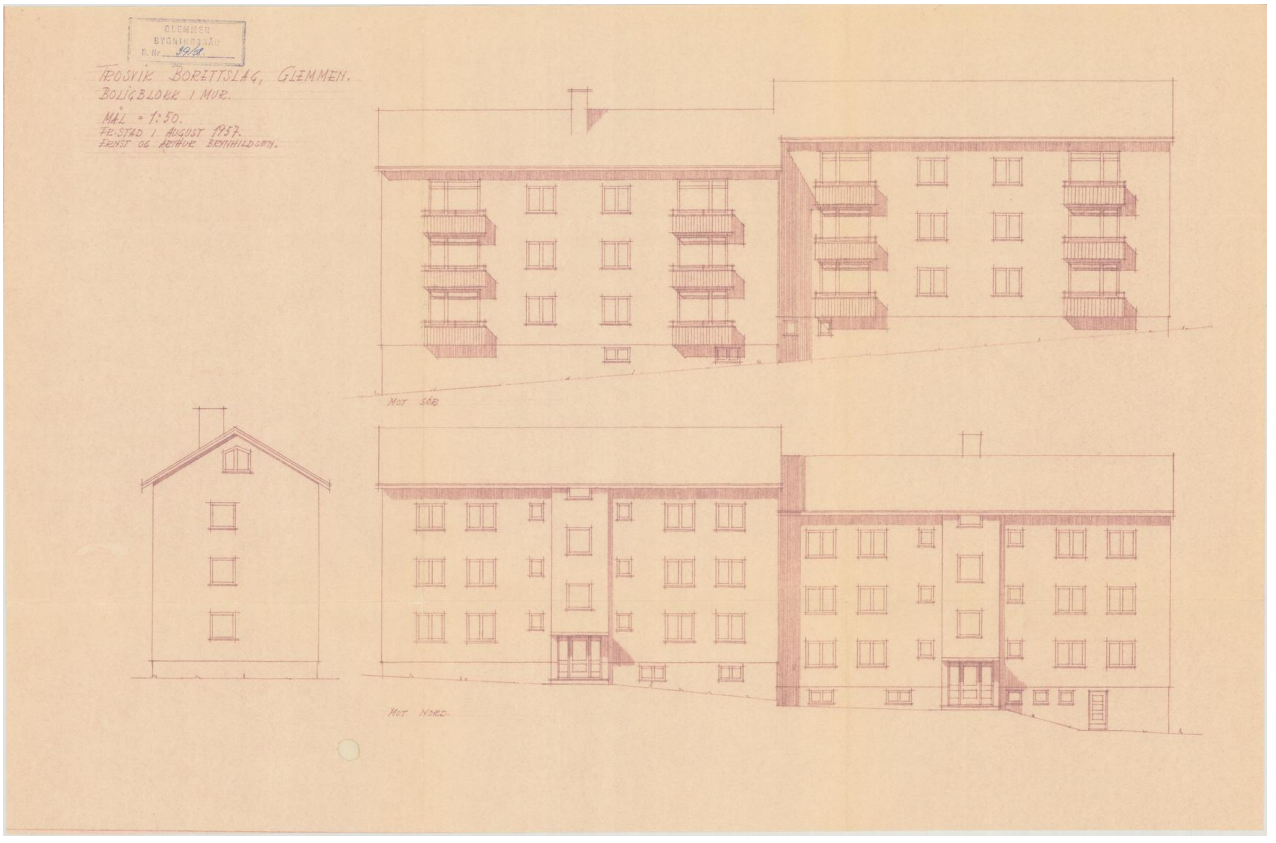

TEGNING. BOKETTOLAG, GJEMNEN.
BOLIGBLOKK I MUR. 3 ETASJER.
M/L. = 1:50.
TEGNET OG I BETONG BEHANDLET.
ARKITEKTEN MAA L.

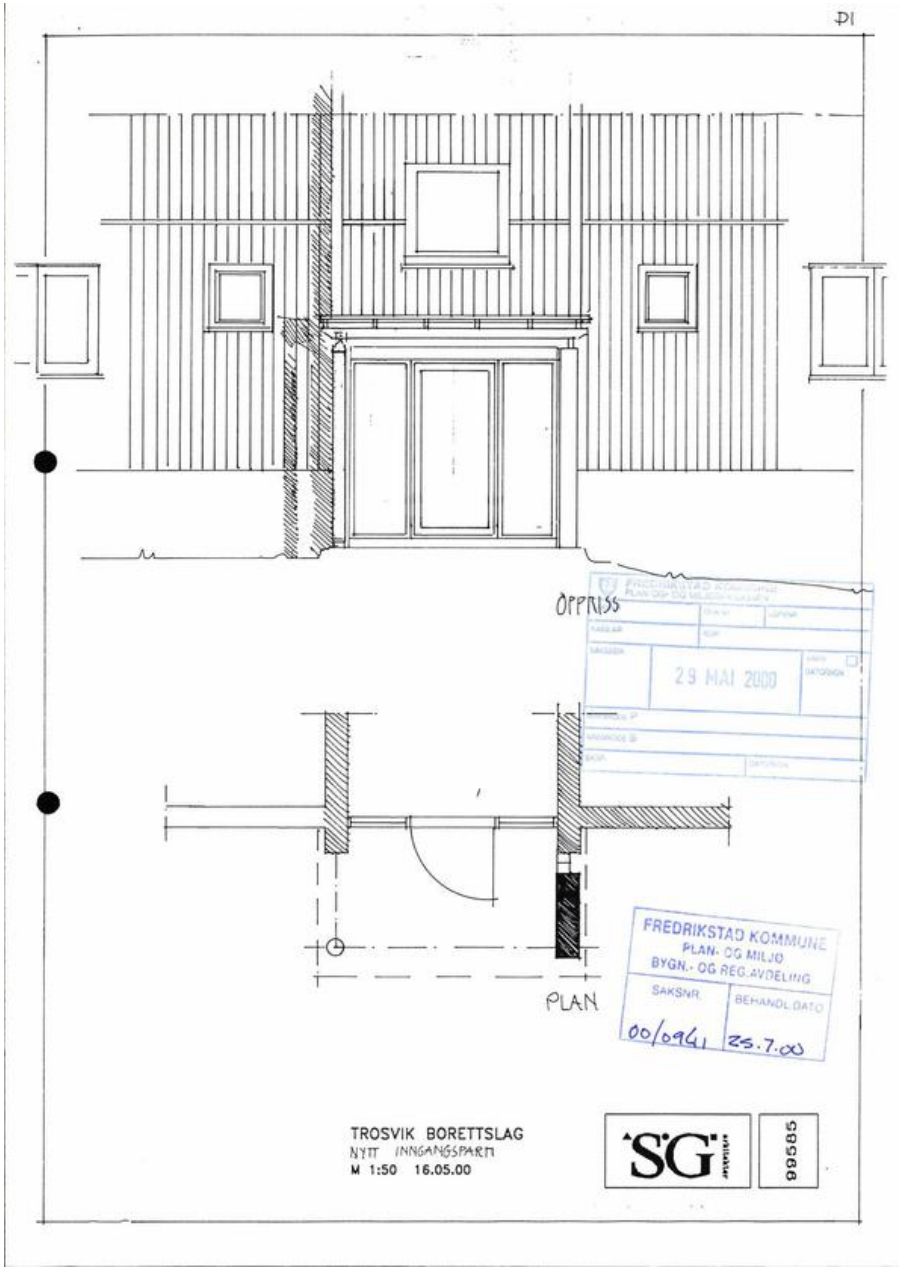


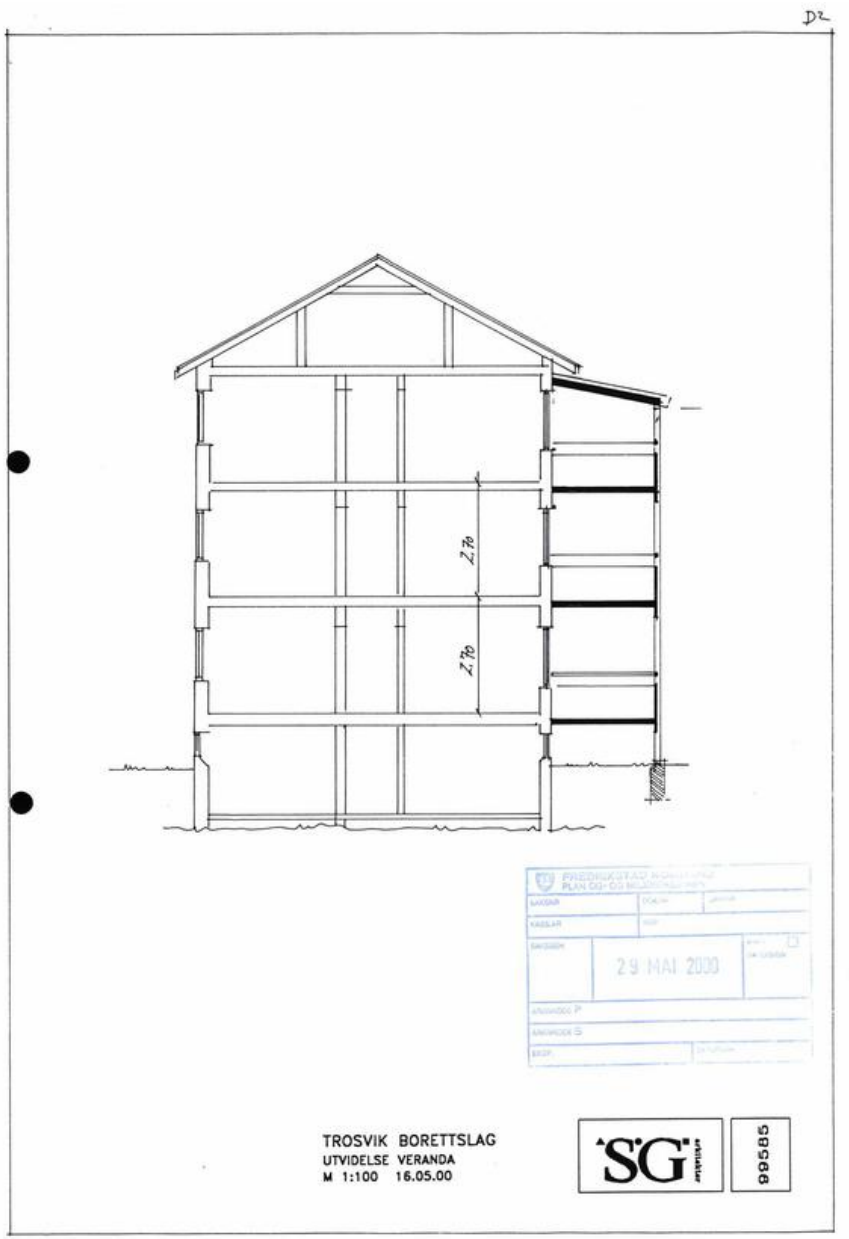

TROOSVIK. BOEETSJAA, GJENMEN.
BOLIGBLOKK I MUR. 3 ETASJER.
SKAL. = 1:50.
FR. STAD 1 AUGUST 1947.
ARCHITECTEN MAAS.
GLEBE
BYGNING
DET. NR. 2557
DETALJ A
(2 og 3 ETASJE)
DETALJ A
(KJELLER)
DETALJ B.
(2 og 3 ETASJE)
BLOKK B
2. og 3. ETASJE.

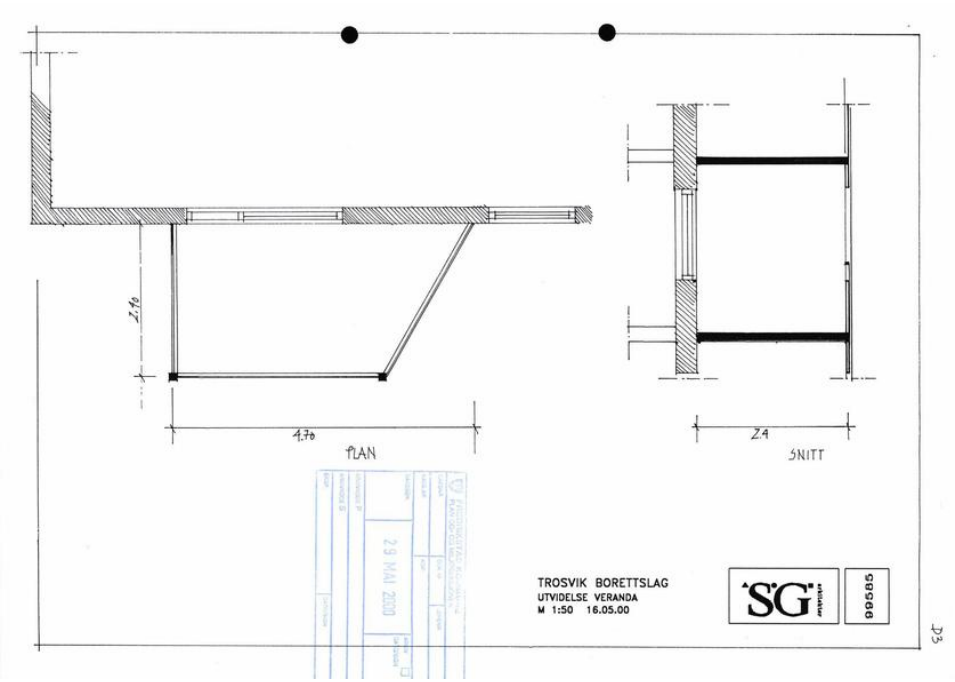





GLEMMEN
BYGNINGSRÅD
D. Nr. 5918
TEGNET BORETTSLAG, GLEMMEN.
BOLIGBLOKK I MUR.
MÅL = 1:50.
FR.STAD 1 AUGUST 1957.
ERNST OG ARTHUR SCHNITLER.
MOT SØR.
MOT NORD.

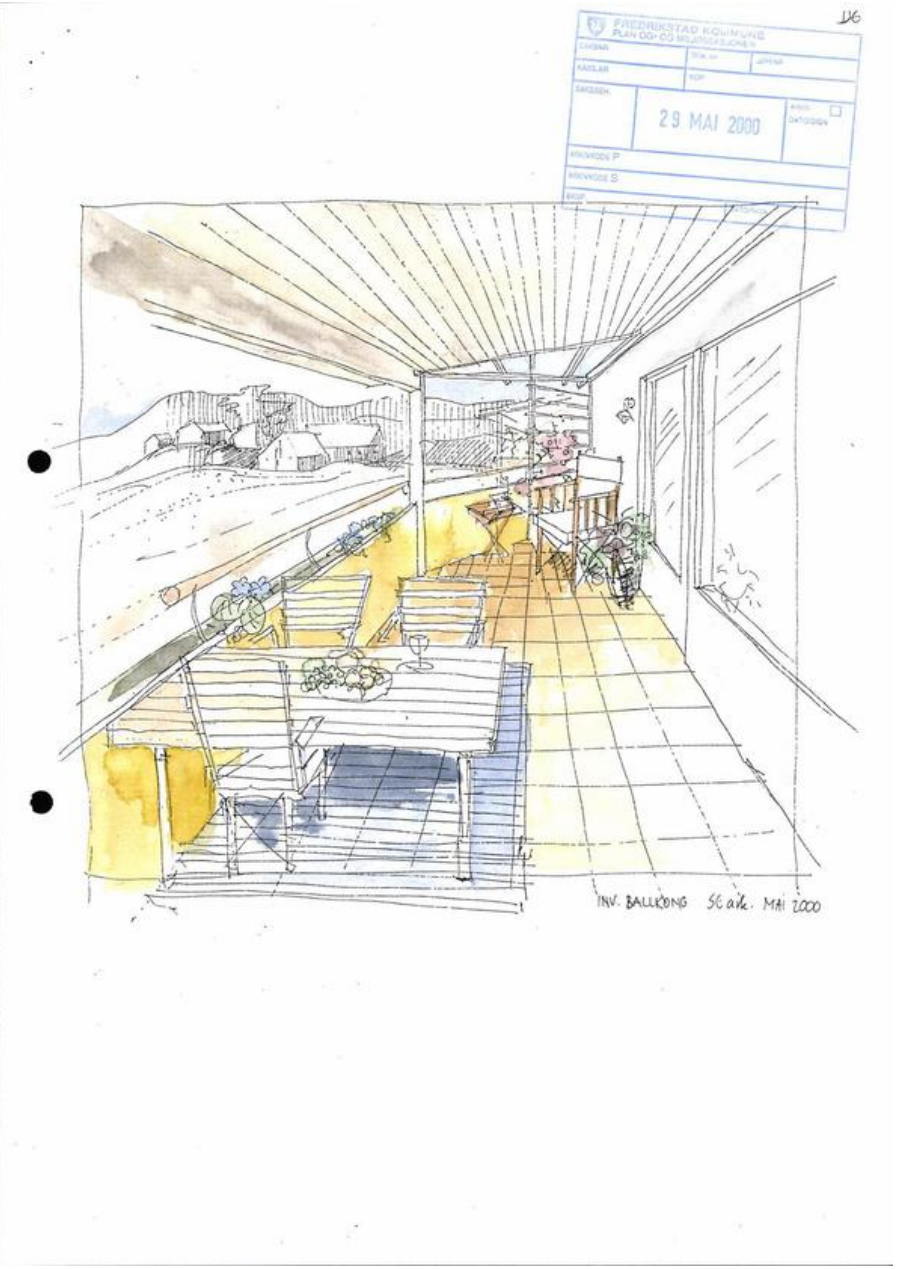

P1
OPPRISS
PLAN
FREDRIKSTAD KOMMUNE
PLAN- OG MILJØ
BYGN.- OG REG.AVDELING
SAKSNR.
BEHANDL.DATO
00/0961
25.7.00
29 MAI 2000
TROSVIK BORETTSLAG
NYTT INNGANGSPARTI
M 1:50 16.05.00
SG
99585

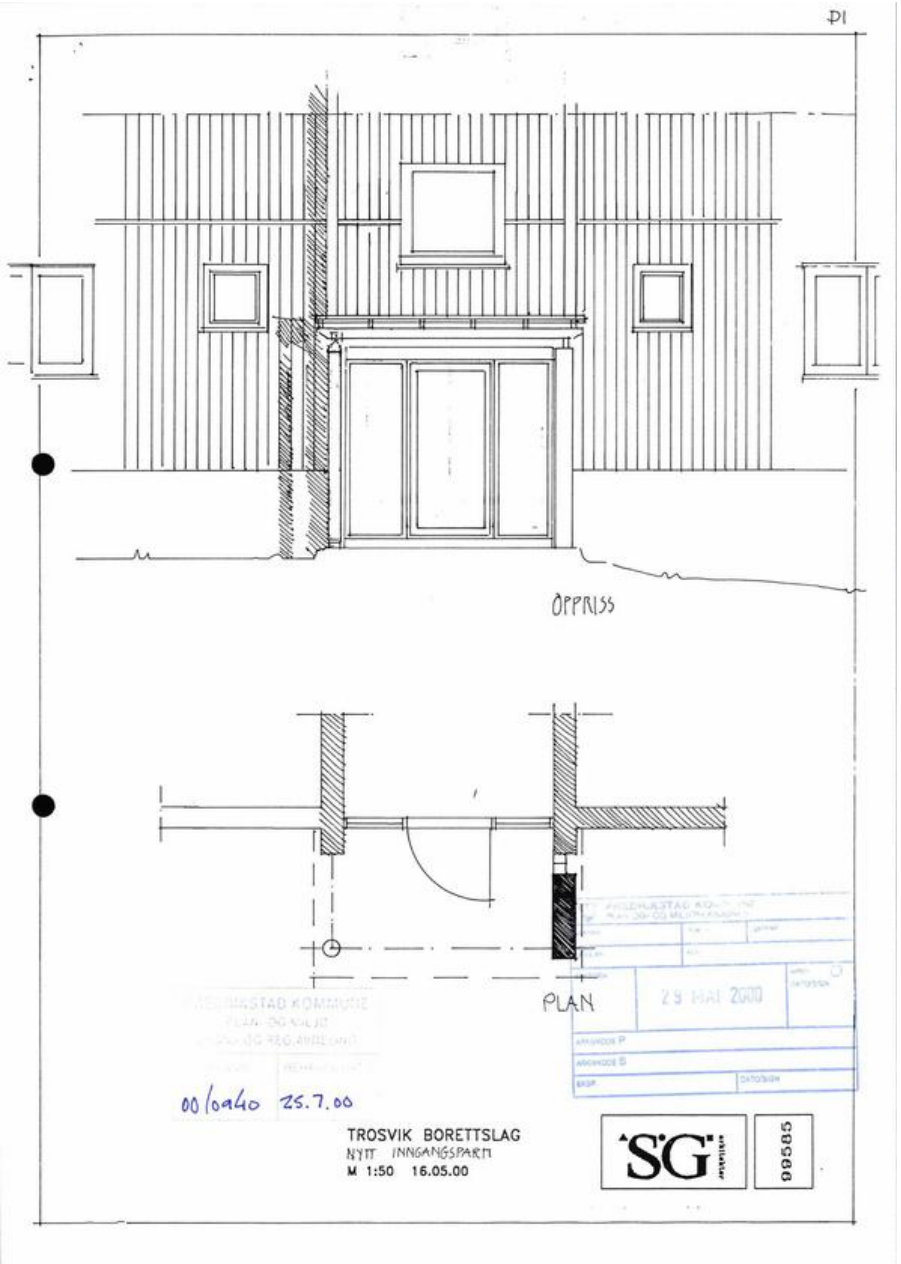

P2
270
270
29 MAI 2000
TROSVIK BORETTSLAG
UTVIDELSE VERANDA
M 1:100 16.05.00
SG
99585

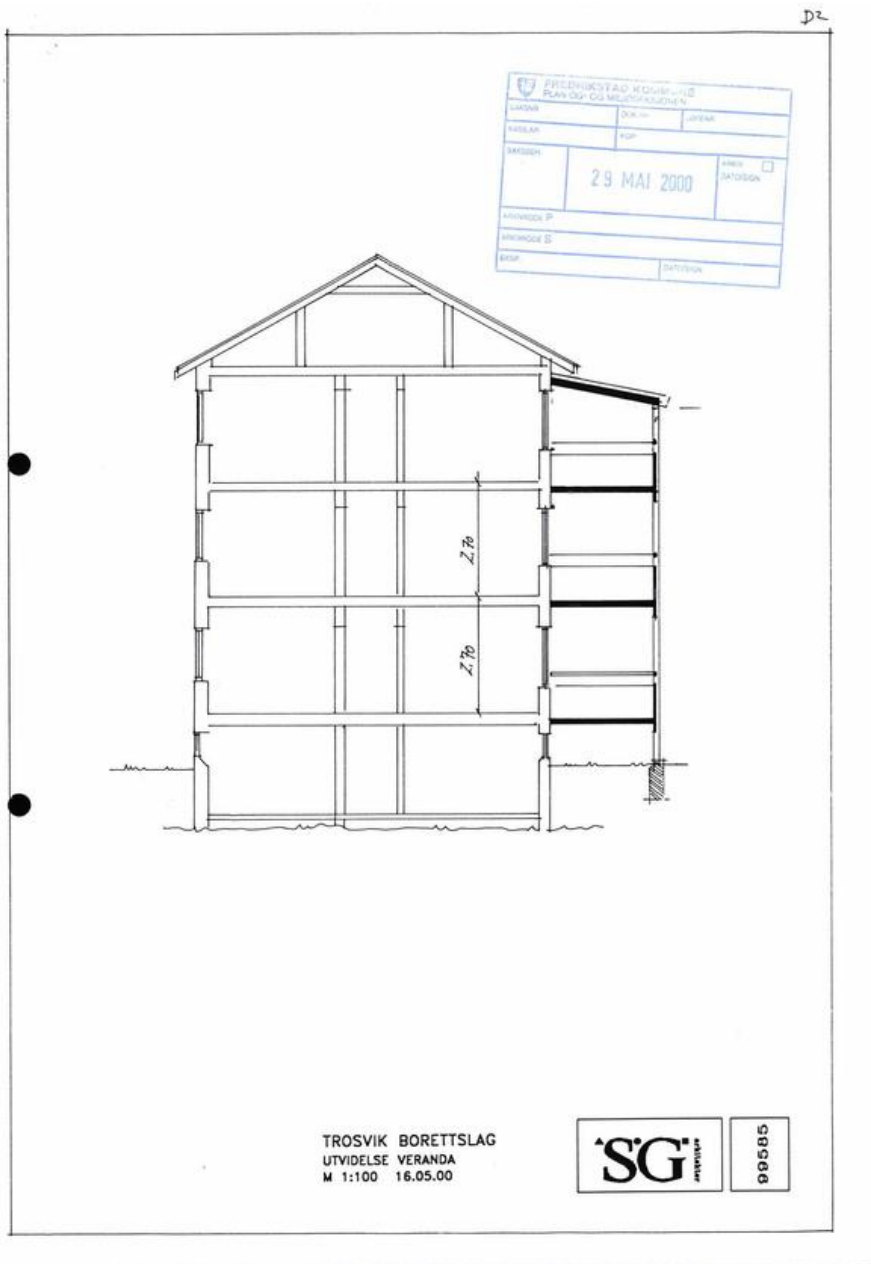

2.10
4.70
PLAN
2.4
SNITT
TROSVIK BORETTSLAG
UTVIDELSE VERANDA
M 1:50 16.05.00
SG
99566
D3

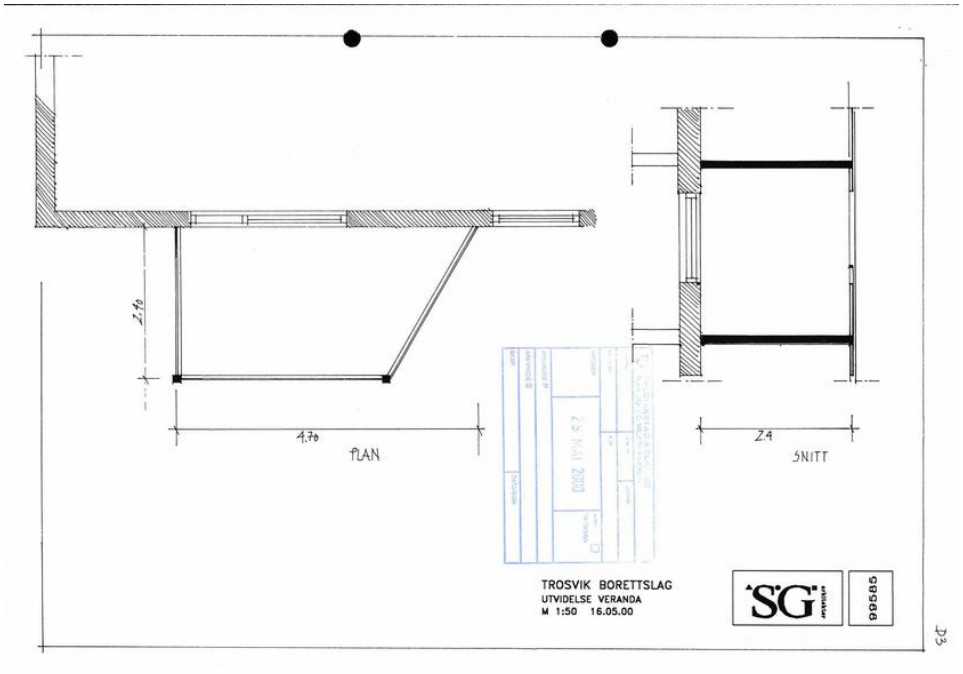

FASADE MOT SØR/VEST
D4


Skalritning - Tronik förtätning maj 2000
FREDRIKSTAD KOMMUNE
PLAN OCH MILJÖFÖRVALTNING
29 MAI 2000
D5


FREDRIKSTAD KOMMUNE
PLAN OCH MILJÖFÖRVALTNING
29 MAI 2000
D6
INV. BALKONG Skala. MAI 2000


D1
OPPRISS
PLAN
29 MAI 2000
00/0440 25.7.00
TROSVIK BORETTSLAG
NYTT INNGANGSPARTI
M 1:50 16.05.00
SG
99585

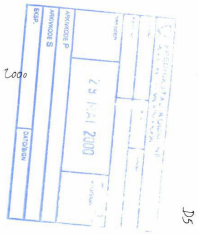

D2
29 MAI 2000
TROSVIK BORETTSLAG
UTVIDELSE VERANDA
M 1:100 16.05.00
SG
99585


1.10
4.70
PLAN
2.4
SNITT
TROSVIK BORETTSLAG
UTVIDELSE VERANDA
M 1:50 16.05.00
SG
5666
D3

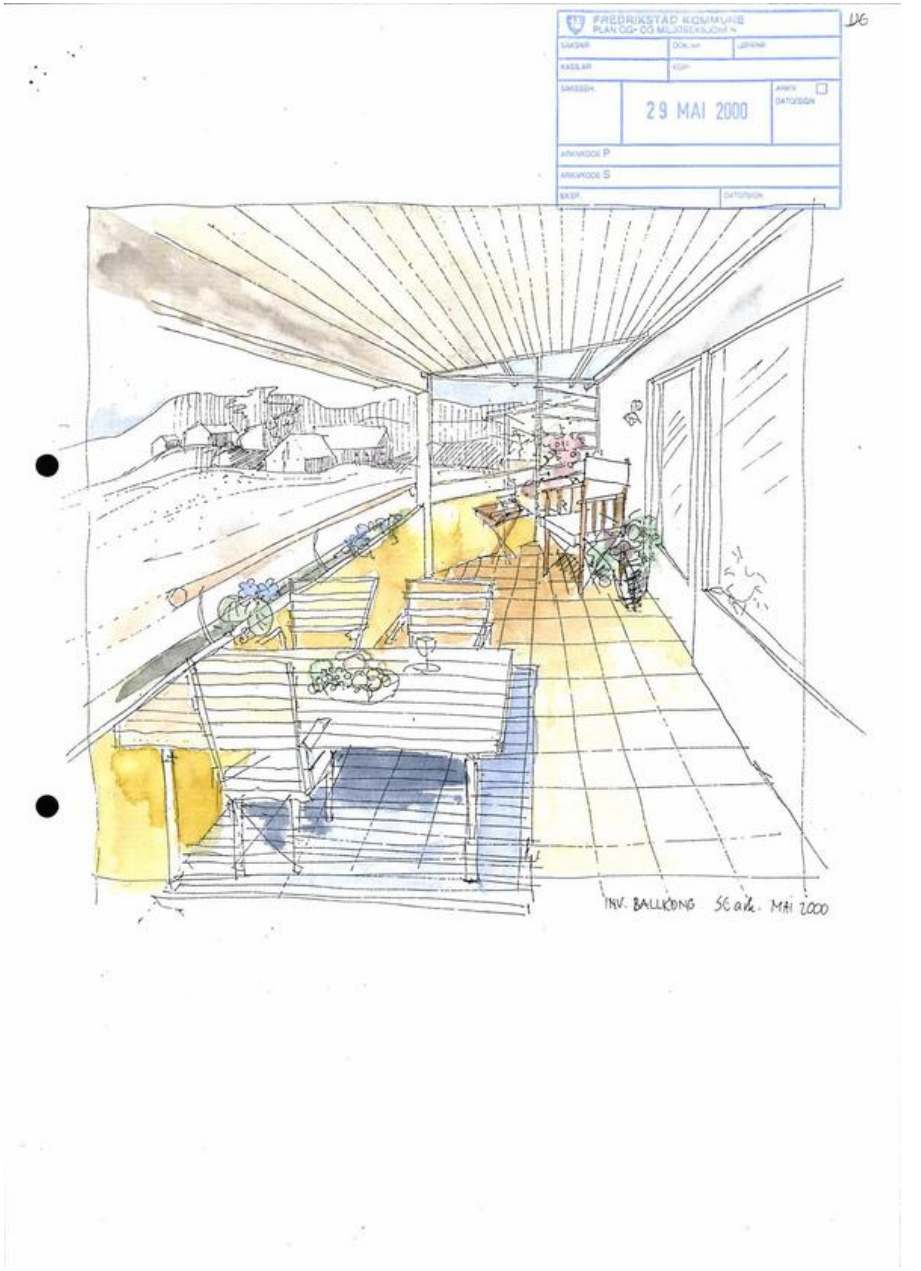

29 MAI 2000
FASADE MOT SØR/VEST
D4



Scandiaconsult Trondheim Bærekraftig mai 2000



D5



FREDRIKSTAD KOMMUNE

ACCESS VITAL AS V/STANNAH AS

Postboks 430
2303 HAMAR

Deres referanse	Vår referanse	Klassering	Dato
	2016/11704-5-35137/2017-TRBM	209/353	21.02.2017

Ferdigattest

jfr. plan- og bygningsloven § 21-10

Delegert vedtak

Behandlet på vegne av	Delegert saksnr.
Planutvalget - delegerte	280/17

Ferdigattest gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, mottatt 20.02.2017 (jfr. byggesaksforskrift § 8-1) for:

Adresse: Oredalsveien 22A
Gnr. 209 Bnr. 353

Arbeidets art: Installasjon av trappeheis.

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.

Med hilsen

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Anna Auganes
regulerings- og byggesakssjef

Trond Berg Mathisen
overingeniør

Virksomhet Regulering og byggesak
Besøksadresse: Nygaardsgt. 16, 1606 Fredrikstad
E-postadresse: postmottak@fredrikstad.kommune.no
Telefon: 69 30 60 00 Telefaks: 69 30 16 26
Postadresse: Postboks 1405, 1602 Fredrikstad
Webadresse: www.fredrikstad.kommune.no
Tlf. saksbeh.: 69 30 56 11 Bankkonto:

Oversiktskart

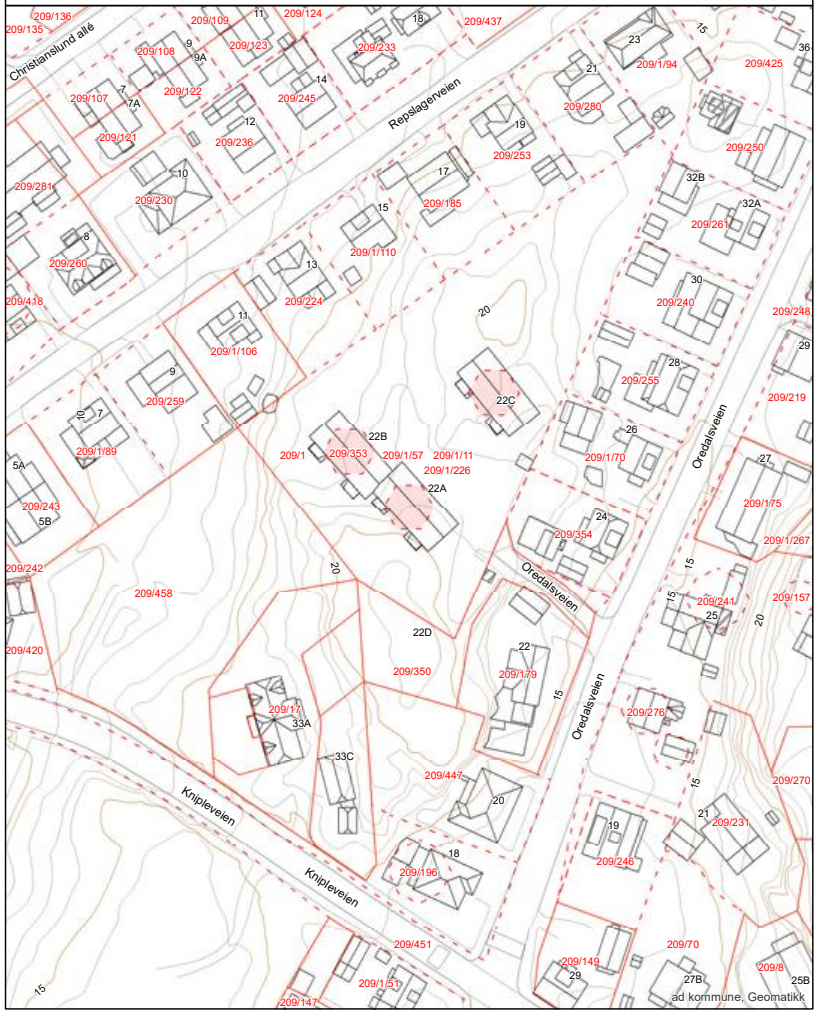
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Oredalsveien 22A, 1613 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 209/353/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2024-08-19

N

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



Matrikkelkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Oredalsveien 22A, 1613 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 209/353/0/0

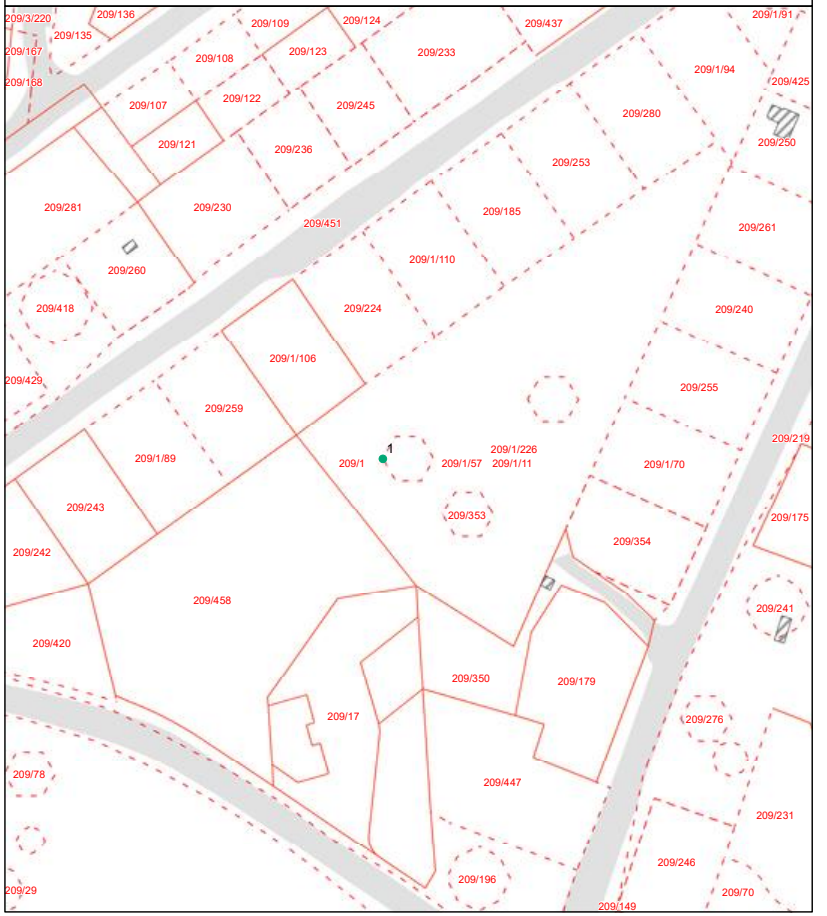
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2024-08-19

N

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

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

Rapportdato : 19.8.2024

Areal og koordinater:

Beregnet areal (kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
93.6		EUREF89 UTM Sone 32

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6566613.99934	610318.004994	Ikke spesifisert	36.03	Geometrisk hjelpepunkt		Ukjent målemetode	9999	0

Matrikkelkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Oredalsveien 22A, 1613 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 209/353/0/0

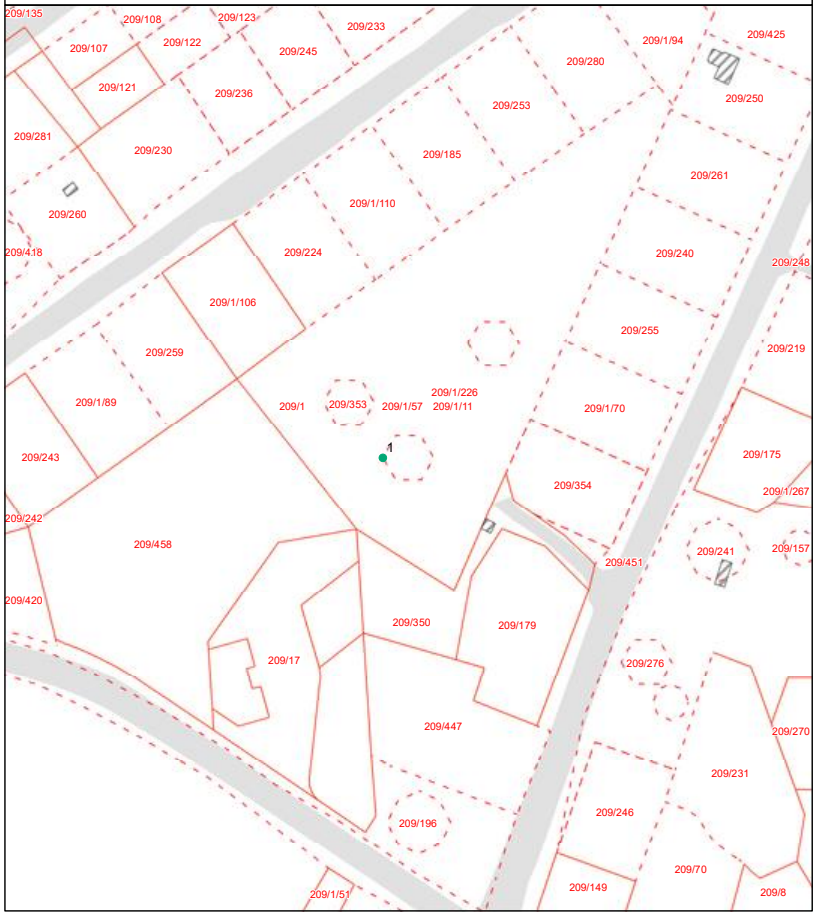
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2024-08-19

N

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

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

Rapportdato : 19.8.2024

Areal og koordinater:

Beregnet areal (kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
93.6		EUREF89 UTM Sone 32

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6566601.00217	610332.003324	Ikke spesifisert	36.03	Geometrisk hjelpepunkt		Ukjent målemetode	9999	0

Matrikkelkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Oredalsveien 22A, 1613 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 209/353/0/0

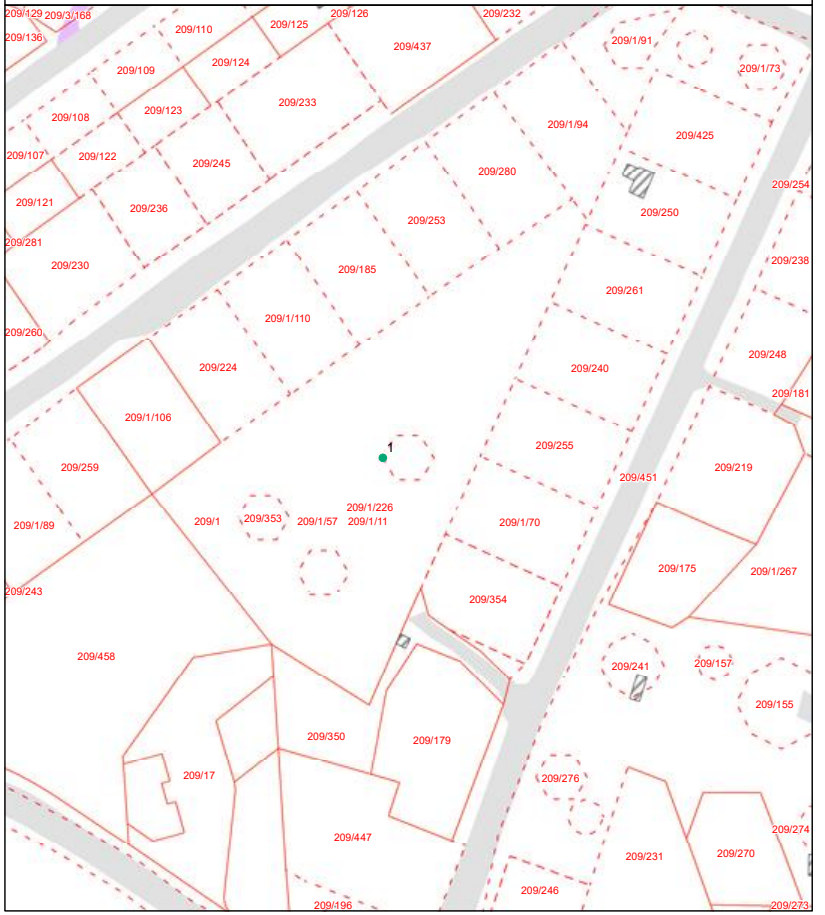
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2024-08-19

N

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

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

Rapportdato : 19.8.2024

Areal og koordinater:

Beregnet areal (kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
93.6		EUREF89 UTM Sone 32

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6566627.99564	610351.996635	Ikke spesifisert	36.03	Geometrisk hjelpepunkt		Ukjent målemetode	9999	0

Matrikkelrapport for Grunneiendom 3107-209/353/0

Bruksnavn		Beregnet areal	280.8
Etablert dato	23.03.1997	Historisk oppgitt areal	4 437.7
Oppdatert dato	01.01.2024	Historisk arealkilde	1 - Målebrev
Skyld	0	Antall teiger	3
Kommunenummer	3107	Kommunenavn	FREDRIKSTAD

☑ Tinglyst ☐ Avklarte eiere ☐ Har festegrunn
☐ Bestående ☐ Har grunnforurensning ☐ Mangel matrikkelføring
☐ Seksjonert ☐ Har kulturminner ☐ Har anmerket klage

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
Trosvik Borettslag	946865249	H - Hjemmelshaver		c/o OBOS	1/1

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
AF - Annen forretningstype	01.03.2019	01.03.2019		
GF - Grunneiendom fra feste	27.03.1998			
DL - Kart- og delingsforretning	23.03.1997			

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangstdato	Ber.areal	Arealmerknad
☑	☐	☐	☐	☐	12.12.2006	93.6	FG - Fiktive grenser
☐	☐	☐	☐	☐	12.12.2006	93.6	FG - Fiktive grenser
☐	☐	☐	☐	☐	12.12.2006	93.6	FG - Fiktive grenser

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
13397996	0	142 - Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	TB - Tatt i bruk
13398003	0	142 - Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	TB - Tatt i bruk
193991696	0	142 - Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	TB - Tatt i bruk

Bygning 13397996: 142 - Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	555.0
Antall boenheter	6	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	4	BRA Totalt	555.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk	15.12.1960	15.12.1960

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	67.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0102	67.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	67.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0202	67.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	67.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0302	67.0	3	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H02	2	140.0	0.0	140.0	0.0
H03	2	140.0	0.0	140.0	0.0
H01	2	139.0	0.0	139.0	0.0
K01	0	136.0	0.0	136.0	0.0

Bygning 13398003: 142 - Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	1 059.0
Antall boenheter	6	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	4	BRA Totalt	1 059.0
Avløp		Har heis	☑
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk	15.12.1960	15.12.1960

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	67.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0102	67.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	67.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0202	67.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	67.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0302	67.0	3	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H02	2	281.0	0.0	281.0	0.0
H01	2	279.0	0.0	279.0	0.0
H03	2	281.0	0.0	281.0	0.0
K01	0	218.0	0.0	218.0	0.0

Bygning 193991696: 142 - Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	1 059.0
Antall boenheter	6	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	4	BRA Totalt	1 059.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk	15.12.1960	15.12.1960

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	67.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0102	67.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	67.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0202	67.0	3	1	1 - Kjøkken

B - Bolig	H0301	67.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0302	67.0	3	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H02	2	281.0	0.0	281.0	0.0
H03	2	281.0	0.0	281.0	0.0
H01	2	279.0	0.0	279.0	0.0
K01	0	218.0	0.0	218.0	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Oredalsveien	22A		1613 FREDRIKSTAD
Oredalsveien	22B		1613 FREDRIKSTAD
Oredalsveien	22C		1613 FREDRIKSTAD

Arealplaner under arbeid

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Oredalsveien 22A, 1613 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 209/353/0/0

Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2024-08-19

N

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

Planident: 1207
Plannavn: Kniple gård



Reguleringsplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Oredalsveien 22A, 1613 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 209/353/0/0

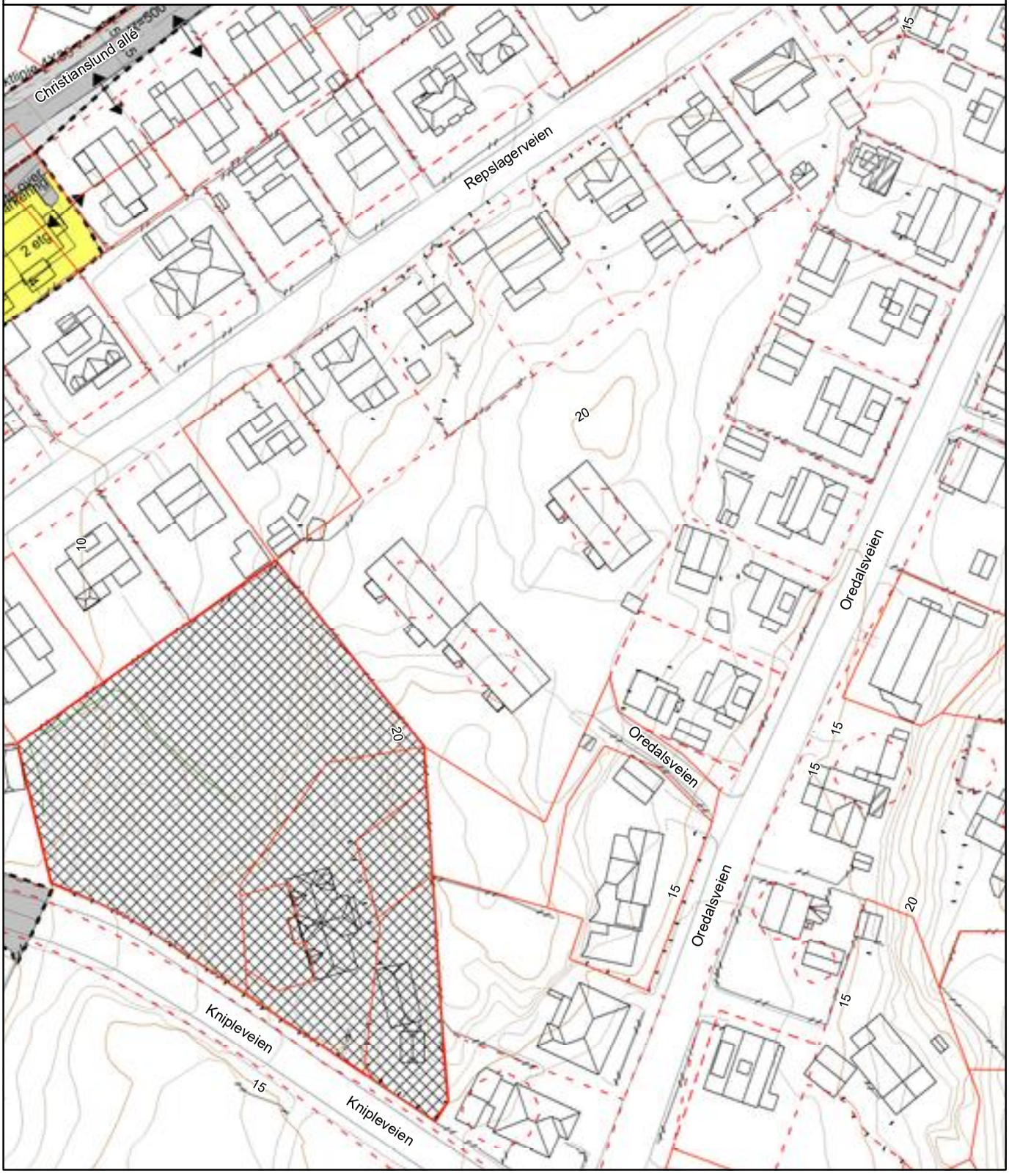
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2024-08-19

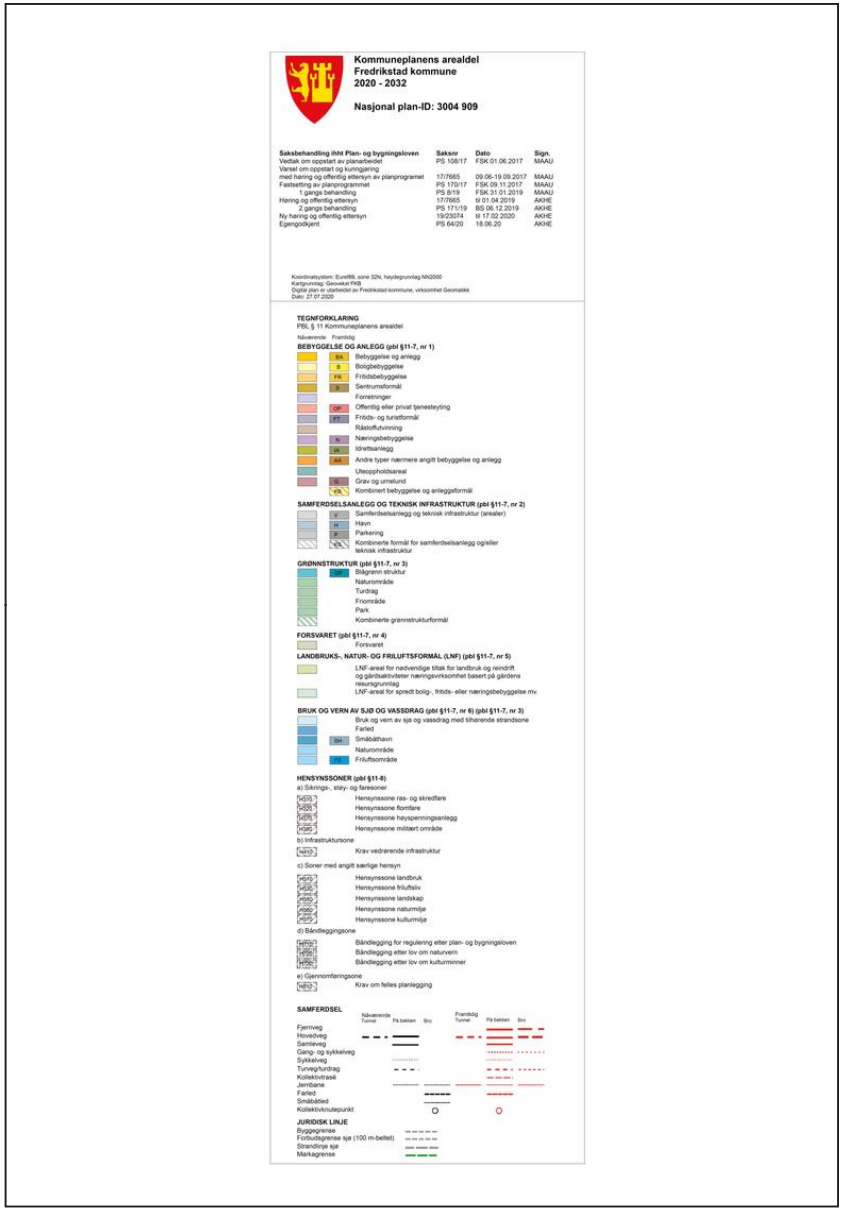
N

Planident:
Ikrafttredelsesdato:
Plannavn:

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.
Det er ikke registrert reguleringsplaner innenfor den aktuelle eiendommen





Kommuneplanens arealdel
Fredrikstad kommune
2020 - 2032

Nasjonal plan-ID: 3004 909

Saksbehandling ihht Plan- og bygningsloven	Saksnr	Dato	Sign.
Vedtak om oppstart av planarbeidet	PS 108/17	FSK 01.06.2017	MAAU
Varsel om oppstart og kunngjøring			
med høring og offentlig ettersyn av planprogramet	17/7665	09-06-19.09.2017	MAAU
Fastsetting av planprogrammet	PS 170/17	FSK 09.11.2017	MAAU
1.gangs behandling	PS 8/19	FSK 31.01.2019	MAAU
Høring og offentlig ettersyn	17/7665	til 01.04.2019	AKHE
2.gangs behandling	PS 171/19	BS 06.12.2019	AKHE
Ny høring og offentlig ettersyn	19/23074	til 17.02.2020	AKHE
Egengodkjent	PS 64/20	18.06.20	AKHE

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

TEGNFORKLARING
PBL § 11 Kommuneplanens arealdel

Nåværende Fremtidig

BEBYGGELSE OG ANLEGG (pbl §11-7, nr 1)
- BA Bebyggelse og anlegg
- B Boligbebyggelse
- FR Fritidsbebyggelse
- S Sentrumsformål
- Forretninger
- OF Offentlig eller privat tjenesteyting
- FT Fritids- og turistformål
- Råstoffutvinning
- N Næringsbebyggelse
- IA Idrettsanlegg
- AA Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg
- Uteoppholdsareal
- G Grav og urnelund
- KN Kombinert bebyggelse og anleggsformål

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (pbl §11-7, nr 2)
- V Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)
- H Havn
- P Parkering
- KN Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastruktur

GRØNNSTRUKTUR (pbl §11-7, nr 3)
- GB Blågrønn struktur
- Naturområde
- Turdrag
- Friområde
- Park
- Kombinerte grønnstrukturformål

FORSVARET (pbl §11-7, nr 4)
- Forsvaret

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL (LNF) (pbl §11-7, nr 5)
- LNF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdsbaktivteter næringsvirksomhet basert på gårdens resursgrunnlag
- LNF-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (pbl §11-7, nr 6) (pbl §11-7, nr 3)
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- SH Småbåthavn
- Naturområde
- FT Friluftsområde

HENSYNSSONER (pbl §11-8)
a) Sikrings-, støy- og faresoner
- H570 Hensynssone ras- og skredfare
- H035 Hensynssone flomfare
- H076 Hensynssone høyspenningsanlegg
- H045 Hensynssone militært område
- H810 Krav vedrørende infrastruktur

c) Soner med angitt særlige hensyn
- H510 Hensynssone landbruk
- H530 Hensynssone friluftsliv
- H560 Hensynssone landskap
- H560 Hensynssone naturmiljø
- H570 Hensynssone kulturmiljø

d) Båndleggingsone
- H720 Båndlegging for regulering etter plan- og bygningsloven
- H730 Båndlegging etter lov om naturvern
- H750 Båndlegging etter lov om kulturminner

e) Gjennomføringsone
- H810 Krav om felles planlegging

SAMFERDSEL

	Nåværende Tunnel	Nåværende På bakken	Nåværende Bru	Fremtidig Tunnel	Fremtidig På bakken	Fremtidig Bru
Fjernveg						
Hovedveg						
Samleveg						
Gang- og sykkelveg						
Sykkelveg						
Turveg/turdrag						
Kollektivtrasé						
Jernbane						
Farled						
Småbåtfeltet						
Kollektivknutepunkt						

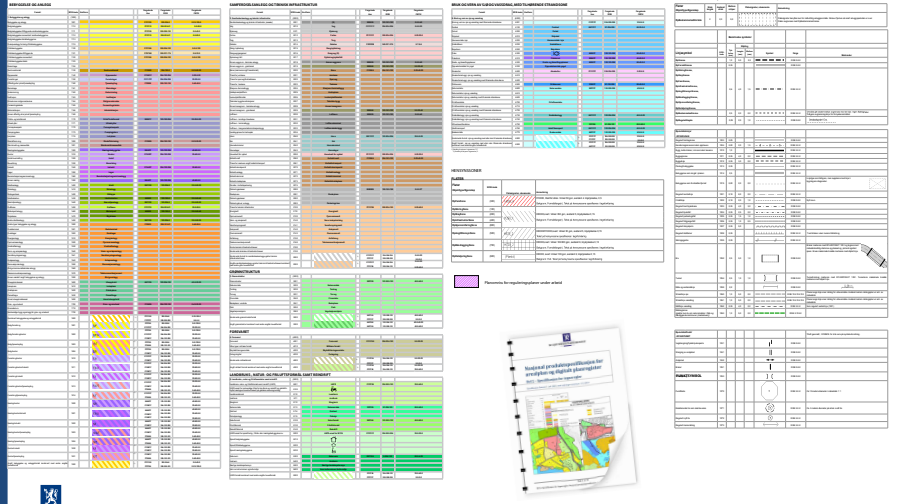
JURIDISK LINJE
- Byggegrense
- Forbudsgrense sjø (100 m-beltet)
- Strandlinje sjø
- Markagrense

Nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister

Reguleringsplan

Spesifikasjon for tegneregler

Mars 2010

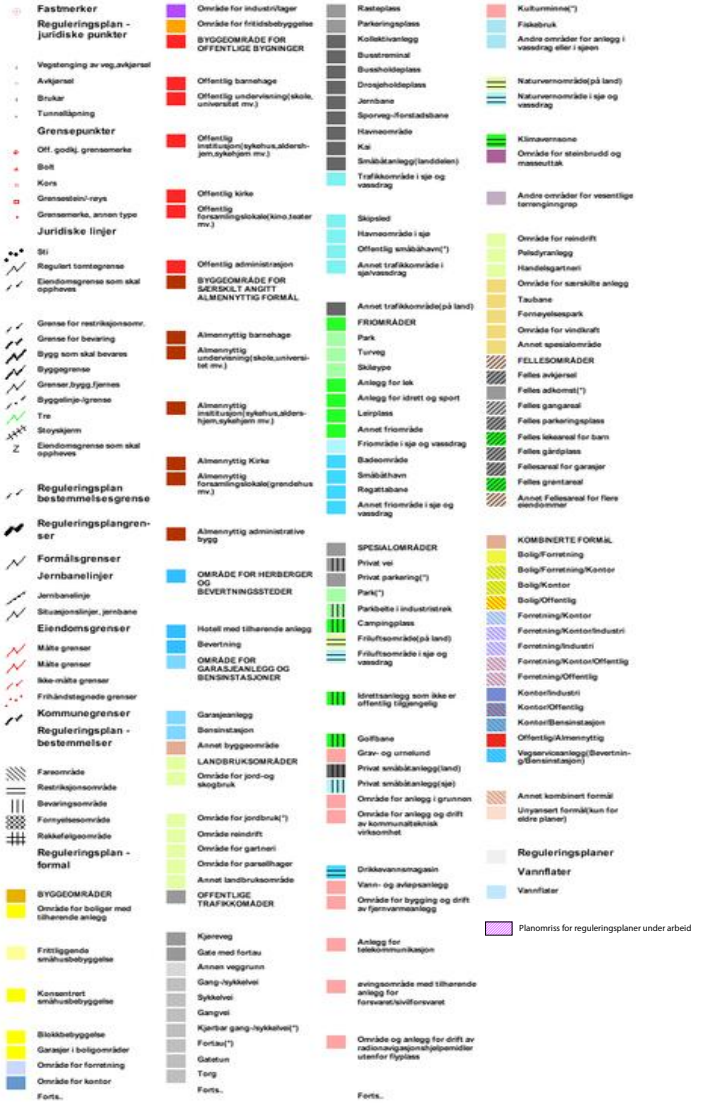


Planområde for reguleringsplanen under arbeid

MILJØVERNDEPARTEMENTET Myntgata 2 • Pb.8013 Dep, 0030 OSLO

www.planlegging.no

Generell tegnforklaring til reguleringsplaner fra det digitale planregistret i Fredrikstad kommune



Kommuneplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Oredalsveien 22A, 1613 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 209/353/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2024-08-19

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.



Oredalsveien 22A

Nabolaget Christianslund - vurdert av 27 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

Skoler

Trara skole (1-7 kl.)	**10 min**
367 elever, 21 klasser	0.7 km
Trosvik skole (1-7 kl.)	**15 min**
512 elever, 28 klasser	1.1 km
Kvernhuset ungdomsskole (8-10 ...	**26 min**
473 elever, 28 klasser	2 km
Wang Ung Fredrikstad (8-10 kl....	**5 min**
180 elever, 6 klasser	2.2 km
Frederik II videregående skole	**9 min**
1277 elever	0.6 km
Glemmen videregående skole	**17 min**
1250 elever	1.2 km

Offentlig transport

Kniple	**2 min**
Totalt 12 ulike linjer	0.2 km
Fredrikstad stasjon	**5 min**
Linje RE20, RX20	2.6 km
Sandefjord lufthavn Torp	**1 t 53 min**
Oslo Gardermoen	**1 t 38 min**

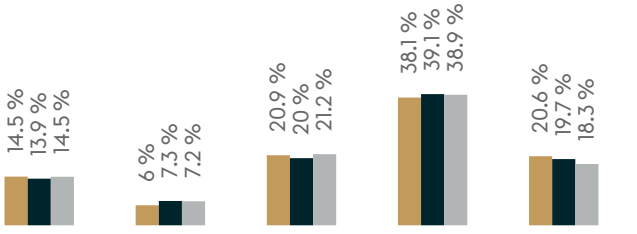
Barnehager

Trosvik barnehage (1-5 år)	**14 min**
96 barn	1 km
Trosvik Doremi barnehage (0-5 ...	**14 min**
82 barn	1 km
St.Hansfjellet barnehage (1-5 ...	**17 min**
27 barn	1.2 km

Dagligvare

Kiwi Frydenberg	**5 min**
Coop Extra Christianslund	**7 min**

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Christianslund	970	491
Fredrikstad/Sarpsborg	117 819	55 660
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 85/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 79/100

Naboskapet
Godt vennskap 72/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss
- Gående

Sport

Fredrik II Videregående	6 min
Trosvik skole	8 min
Family Sports Club Fredrikstad	17 min
EVO Fredrikstad	16 min

«Sentralt, hyggelig, og rolig»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100

Gateparkering
Lett 78/100



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 2024

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Fredrikstad og Hvaler

Storgata 22-24, 1607 Fredrikstad

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ønsker du å vite mer om dette – eller kanskje trenger du en ny verdivurdering?

https://www.nordvikbolig.no/kontorer/fredrikstad-og-hvaler

69 37 69 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***



Trygghetspakken

Riktig forsikret fra start

Huspakken

Pakken inneholder boligkjøper-, hus-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

19 500,-

Leilighetspakken

For eiendommer med felles bygningsforsikring

Pakken inneholder boligkjøper-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

10 400,-

Renteforsikring gjelder ikke for fritidsboliger.

Hyttepakken

Pakken inneholder boligkjøper-, hytte-, innbo- og flytteforsikring.

19 500,-

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

Skann QR-koden for å lese mer om Trygghetspakken.

I samarbeid med

Söderberg & Partners

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer
IPID (standardisert informasjonsdokument)

På denne siden finner du IPID-er for de produktene som inngår i pakken.

https://www.if.no/privat/ipid/ipid-arkiv

Klageorgan

Dersom du ikke er fornøyd med vår avgjørelse i din sak, eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om dine klagemuligheter her:

https://www.if.no/privat/kundeservice/kontakt-oss/klagemuligheter

Dersom du ikke er fornøyd med forsikringsmeglertjenesten levert av Söderberg & Partners har du anledning til å sende en klage direkte til dem. Om du er uenig i vurderingen kan klagen sendes videre til Finansklagenemda, eventuelt direkte dit i første omgang.

Se kontaktinformasjon i boksene nedenfor.

Lovgivning og verneting

Norsk lovgivning gjelder og avgjøres ved norsk domstol.

Forsikringene i pakken kan også kjøpes særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning kan Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg.

Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men du må da kontakte If direkte.

Garantiordning for skadeforsikring

If er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10. april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern (finansforetaksloven).

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom If ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100 %. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

Pris

Pris for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder i ett år og ved fornyelse vil det beregnes en pris per produkt i pakken. Du vil motta informasjon om dette i forkant av fornyelse.

Dersom du angrer på ditt kjøp av pakke kan du lese mer om dette her:

https://www.if.no/privat/kundeservice/kontakt-oss/angrerett

Forsikringsforetak

If Skadeförsäkring (publ)
106 80 Stockholm, Sverige
Organisasjonsnummer 516401-8102
Forsikringsfilial:
If Skadeforsikring NUF
Postboks 240, 1326 Lysaker
Telefon: 21 49 24 00
Foretaksregisteret NO 981 290 666
if.no

Spørsmål om Trygghetspakken fra If
If Skadeforsikring NUF
Telefon: 21 49 00 81
boligkjoper@if.no

Forsikringsmegler
Söderberg & Partners AS
Organisasjonsnummer 965575162
Lysaker Torg 15, 1326 Lysaker
Telefon: 930 00 020
boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com

Bruke Trygghetspakken
If Skadeforsikring NUF
Telefon: 21 49 00 81
Meld skade på hus- eller innboforsikring
Få juridisk hjelp

Finansklagenemda
Telefon: 23 13 19 60
post@finkn.no

Klageinstans Söderberg
Klagen sendes per e-post til
klage@soderbergpartners.com
eller per brev til
Söderberg & Partners
v/klageansvarlig
Postboks 324, 1326 Lysaker

If Kundeombud
Send klagen din her

STIHL STUDIO NO

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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking 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.

Til høyre 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.

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.

Oppdragsnummer: 30-0141/24

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Oredalsveien 22A 1613 FREDRIKSTAD

Betegnelse: Gnr 209, bnr 353 i Fredrikstad kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no