

3-ROMS LEILIGHET MED SENTRAL BELIGGENHET PÅ ØREBEKK

Storveien 3E

PRISANTYDNING
3 250 000





Dette er en lys og gjennomgående treroms leilighet med enkel adkomst og god planløsning sentralt på Ørebekk.

5

Velkommen til Storveien 3E

6

Nøkkelinformasjon

8

Plantegninger

28

Om boligen

37

Tekniske dokumenter



Velkommen til

Storveien 3E

Lys 3-Roms leilighet med sydvendt balkong, sentralt beliggende på Ørebekk| Heis & Garasje plass

Dette er en lys og gjennomgående treroms leilighet med enkel adkomst og god planløsning sentralt på Ørebekk - et sentralt knutepunkt med alle offentlige tilbud på Gressvik. Leiligheten ligger i andre etasje med delvis åpen stue- og kjøkkenløsning med utgang til balkong, to soverom, bad, entre og bod/walkin-garderobe. I tillegg har leiligheten parkeringsplass og bod i felles garasjeanlegg,

Leiligheten ligger i et sentralt på Ørebekk. Her bor du med nærhet til matbutikker, apotek, og Ørebekk's handelsområder med bredt utvalg av servicetilbud. Like utenfor leiligheten er det fine gang- og sykkelstier til Gressvik og Fredrikstad sentrum, samt enkel tilgang til bussforbindelse og byfergene.



Storveien 3E

Prisantydning	3 250 000
Fellesgjeld	116 279
Totalpris	3 451 429
Omkostninger	85 150
Fellesutgifter	4 051 pr. mnd.
Bruksareal	76 m ²
BRA-i	71 m ²
BRA-e	5 m ²
TBA	8 m ²
Soverom	2
Etasje	2
Boligtype	Leilighet
Eieform	Eierseksjon
Tomteareal	1 759 m ²
Byggeår	2006

Kontakt våre meglere

STAVLUND AS

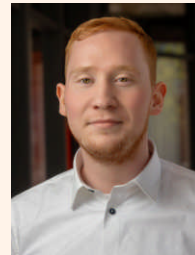


Gunnar Olai Stavlund

Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF

91353125

gunnar@stavlund.no



Jonas Strand Mikalsen

Eiendomsmeglerfullmektig mnef

94169089

jonas.strand.mikalsen@stavlund.no



Kirkebygga 4, 1607 Fredrikstad



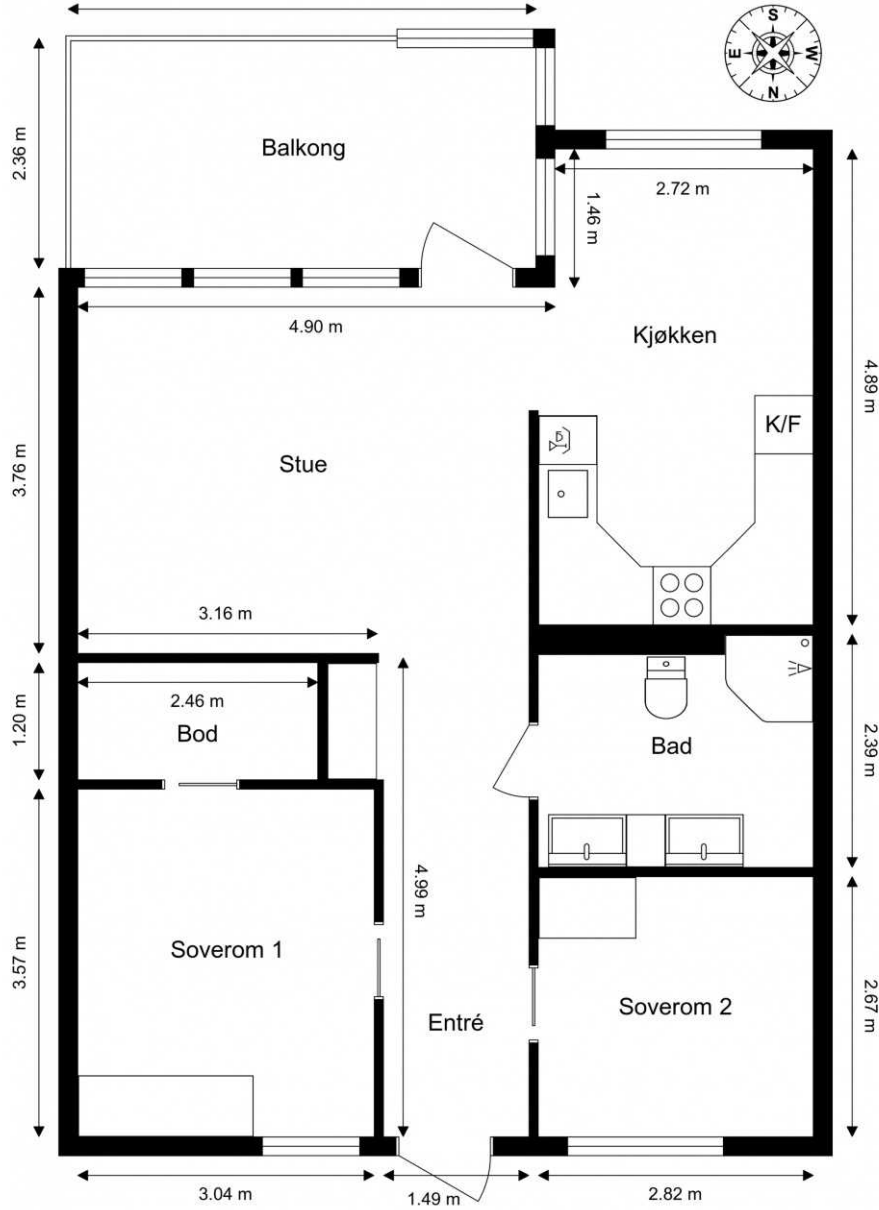
The image features a large, abstract graphic design. On the left, a solid orange shape occupies the majority of the space. On the right, a grey shape is partially visible, separated from the orange by a white, curved, S-shaped cutout. The word "PLANTEGNING" is written in white, uppercase, sans-serif font across the orange area.

PLANTEGNING

Storveien 3E, 1624 GRESSVIK

Leilighet - 2.etasje

4.64 m



Ordernr. 15064196

Innhold

Leiligheten ligger i andre etasje med god planløsning bestående av åpen stue- og kjøkkenløsning med utgang til balkong, to soverom, bad, entre og bod/walkinn-garderobe.

I tillegg disponerer leiligheten bod på ca. 5 m² og garasje plass i felles garasjeanlegg.

76 m²

2. etasje

Standard

Dette er en lys og gjennomgående leilighet med nymalte vegg- og tak. Gulv er belagt med eik parkett og keramiske fliser. Leiligheten holder tidsmessig standard fra byggetiden. Bygget har heis fra kjeller til toppetasje.









Kjøkken | Åpent & Sosialt

Vinkelformet kjøkkeninnredning med profilerte eikefronter og benkeplate av laminat. Kjøkkenet har en åpen og sosial løsning mot stuen, med barløsning mot stuen, som også skaper et skille. Innredningen har gulvplassert komfyr, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn og kombinert kjøl/frys.









Bad | Lyst & Romslig

Lyst og romlig bad med dobbel servantinnredning, speil med belysning, dusjkabinett, nytt toalett og opplegg for vaskemaskin. Badet har flisbelagte gulv og vegger. El. varmekabler i gulv.













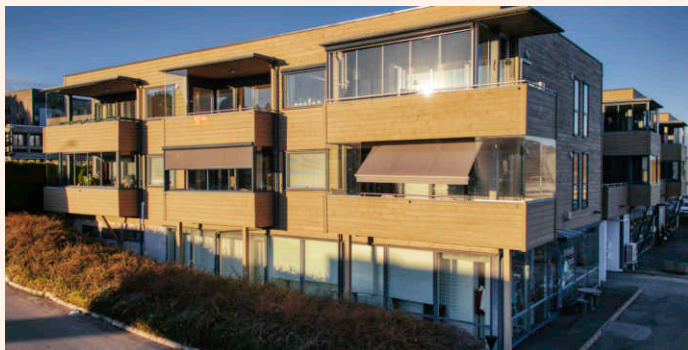


Beliggenhet

Leiligheten ligger sentralt og etablert boligområde på Ørebekk. Her bor du med nærhet til matbutikker, apotek, bensinstasjon og Ørebekk handelsområdet med diverse andre servicetilbud.

Like utenfor leiligheten er det fine gang- og sykkelstier til Gressvik eller til Fredrikstad sentrum, i gang-/sykkelavstand til byens sentrum.

En kort spasertur fra leiligheten ligger bussholdeplass forbindelse til byens sentrum, Expressbuss Hvaler/Oslo og flybuss.







The image features a large, abstract graphic design. On the left, there is a solid orange shape that tapers towards the right. On the right, there is a grey shape that tapers towards the left. The two shapes meet in the center, creating a white, curved, S-like negative space. The text 'OM BOLIGEN' is written in white, uppercase, sans-serif font, centered within the orange area.

OM BOLIGEN

Om boligen

Arealer

Totalt bruksareal: 76,0 m²

- BRA-i: 71,0 m² (Åpen stue- og kjøkkenløsning, to soverom, bad, entre og bod)

- BRA-e: 5,0 m² (Bod i underetasjen)

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 8,0 m²

BRA-i: Internt bruksareal. BRA-e: Eksternt bruksareal. Dersom dette arealet befinner seg i sameie, borettslag, aksjesalg e.l. vil normalt sett disse arealene ikke være eid av boligen, de er kun disponert på salgstidspunktet. Arealet kan f. eks. omrokes av styret i ettertid. BRA-b: Innglasset balkong. GUA: Gulvareal. ALH: Areal med lav himlingshøyde.

Se vedlagte tilstandsrapport for nærmere beskrivelse av arealene. Arealene er oppmålt av bygnings sakkyndig og ikke kontrollert/oppmålt av eiendomsmegler. Arealene er oppgitt iht NS 3940 Areal- og volumberegninger av bygninger.

Beskrivelse

Dette er en lys og gjennomgående treroms leilighet med enkel adkomst og god planløsning sentralt på Ørebekk - et sentralt knutepunkt med alle offentlige tilbud på Gressvik. Leiligheten ligger i andre etasje med delvis åpen stue- og kjøkkenløsning med utgang til balkong, to soverom, bad, entre og bod/walkin-garderobe. I tillegg har leiligheten parkeringsplass og bod i felles garasjeleg,

Leiligheten ligger i et sentralt på Ørebekk. Her bor du med nærhet til matbutikker, apotek, og Ørebecks handelsområder med bredt utvalg av servicetilbud. Like utenfor leiligheten er det fine gang- og sykkelstier til Gressvik og Fredrikstad sentrum, samt enkel tilgang til bussforbindelse og byfergene.

Beliggenhet

Leiligheten ligger sentralt og etablert boligområde på Ørebekk. Her bor du med nærhet til matbutikker, apotek, bensinstasjon og Ørebekk handelsområdet med diverse andre servicetilbud. Like utenfor leiligheten er det fine gang- og sykkelstier til Gressvik eller til Fredrikstad sentrum, i gang-/sykkellavstand til byens sentrum. En kort spasertur fra leiligheten ligger bussholdeplass forbindelse til byens sentrum, Expressbuss Hvaler/Oslo og flybuss.

Innhold

Leiligheten ligger i andre etasje med god planløsning bestående av åpen stue- og kjøkkenløsning med utgang til balkong, to soverom, bad, entre og bod/walkin-garderobe.

I tillegg disponerer leiligheten bod på ca. 5 m² og garasje plass i felles garasjeleg.

Standard

Dette er en lys og gjennomgående leilighet med nymalte vegg- og tak. Gulv er belagt med eik parkett og keramiske fliser. Leiligheten holder tidsmessig standard fra byggetiden. Bygget har heis fra kjeller til toppetasje.

Kjøkken | Åpent & Sosialt

Vinkelformet kjøkkeninnredning med profilerte eikefronter og benkeplate av laminat. Kjøkkenet har en åpen og sosial løsning mot stuen, med barløsning mot stuen, som også skaper et skille. Innredningen har gulvplassert komfyr, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn og kombinert kjøl/frys.

Bad | Lyst & Romslig

Lyst og romlig bad med dobbel servantinredning, speil med belysning, dusjkabinett, nytt toalett og opplegg for vaskemaskin. Badet har flisbelagte gulv og vegger. El. varmekabler i gulv.

Oppussing

Leiligheten har nymalte vegger og tak.

Parkering

Leiligheten har parkeringsplass og bod i felles garasjeleg. Det er biloppstillingsplasser for gjester på østsiden av bygget.

Selgers egenerklæringsskjema

Selger har kommentert på følgende spørsmål i egenerklæringsskjema som er en del av salgsopp gaven:

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

-Ja, lekkasje på terrasse. Dette er utbedret.

Tilleggs kommentar:

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Se hele egenerklæringen fra selger som vedlegg i salgsoppgave.

Tilstandsgrader (TG2/TG3) fra tilstandsrapport

Det foreligger tilstandsrapport fra Anticimex v/Ole-Christian Storvand datert 18.11.2024.

Tilstandsrapporten er utarbeidet iht. forskrift til avhendingsloven som trådte i kraft 1.1.2022.

Tilstandsrapporten angir avvik for ulike bygningsdeler i form av tilstandsgrader (TG) på en skala fra TGO til TG3 der TGO er beste tilstandsgrad. Tilstandsgrader angitt med TG2 kan kreve tiltak. Tilstandsgrader angitt med TG3 angir store, eller alvorlige avvik som krever tiltak utbedring straks, eller innen kort tid. For TG2 og TG3 skal det angis et kostnadsoverslag for det enkelte bygningselement. For bygningsdeler som ikke er undersøkt, eller som ikke har vært tilgjengelig for undersøkelse angis disse med tilstandsgrad TG IU.

I tilstandsrapporten for denne eiendommer er det angitt tilstandsgrader for ulike bygningsdeler. Av disse er 68% bygningselementer gitt TGO, eller 1. 27% (5 bygningselementer) er gitt tilstandsgrad 2. Ingen elementer er gitt TG3. Nærmere beskrivelse av disse finnes i tilstandsrapporten.

Det forutsettes at interessenter til eiendommen har lest og satt seg inn i tilstandsrapportens innhold, herunder de respektive bygningselementers tilstandsgrader og begrunnelsen for disse. Det anbefales å rådføre seg med fagfolk slik at den enkelte interessent får rett forståelse av tilstandsgradenes omfang og konsekvens. Tilstandsrapporten utgjør en del av salgsoppgaven.

Oppsummering av avvik med tilstandsgrad 2 (TG2) og tilstandsgrad 3 (TG3) fra vedlagt tilstandsrapport:

Følgende bygningsdeler har fått TG2 (vesentlig avvik) i tilstandsrapporten:

Våtrom - Bad:

- Fallforhold (gulv): Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til sluk er på tilfeldig sted målt til ca 5 mm. Lokalfall er målt til ca 3 mm. Dette er vurdert til å ikke være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.

- Membran, tettesjikt og overgang til sluk.: Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres. Grunnet plassering av dusjkabinett var det ikke mulig å foreta tilstrekkelig undersøkelse av sluket under befaring. Dette kan ha betydning for rommets lekkasjesikkerhet.

- Slukets tilkomstmulighet for rengjøring: Tilkomst til sluket under dusjkabinett er utilfredsstillende.

- Sanitærutstyr / innredning: Servantskap har fuktskader på skuffefronter. Tiltak/utskifting anbefales.

Kjøkken:

- Vannrør: Vannrørene er ikke plugget mot varerør. Av denne grunn kan eventuelt lekkasjevann fra rør-i-rør system forårsake følgeskader.

- Varmtvannsbereder: På bakgrunn av berederens alder er det grunn til å varsle om usikker restlevetid eller andre forhold som utvikles over tid. Det kan ikke utelukkes behov for reparasjon/utskifting. Jevnlig ettersyn anbefales slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.

Øvrige rom:

- Overflater gulv: Det registreres stedvise riper/hakk/merker i gulvets overflatemateriale. Tiltak kan iverksettes ved behov.

Elektrisk anlegg:

- Forenklet vurdering av det elektriske anlegget: Som følger av manglende samssvarerklæring på det elektriske anlegget som er montert etter år 1999 er TG2 satt i henhold til NS3600. Med bakgrunn i at det mangler samsvarerklæring på det elektriske anlegget bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Balkonger, terrasser, veranda etc:

- Utragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer): Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Avvik fra dagens byggt teknisk forskrift. Tiltak anbefales.

Følgende bygningsdeler har fått TG3 (store eller alvorlige avvik) i tilstandsrapporten:

Det ble ikke funnet noen punkter med denne

tilstandsgraden i rapporten.

Byggemåte

Boligbygg over 3 etasjer med garasjekjeller oppført på støpt gulv av betong. Etasjeskiller og bærende konstruksjoner av betong og stål. Yttervegger med liggende trekledning og fasadeplater. Tilnærmet flatt yttertak tekket med membran/papp. Vinduer og balkongdør med karmen av tre og to-lags glass fra byggeår (2006).

Se vedlagt tilstandsrapport for nærmere beskrivelse.

Tomt

Eierseksjonssameiet tomt er festet.

Areal: 1759,00 kvm.

Festet felles tomt, opparbeidet med gangveier, gressplen og beplanting.

Sameiet har innhentet Brødrene Ødegård AS til å utføre arbeider på tomten. Gårdsrommet mellom bygg D og E blir for tiden fornyet etter en lekkasje. Her blir det opparbeidet på ny tilsvarende gårdsrommet mellom bygg C og D. Se illustrasjonsbilde fra fugleperspektiv.

Festet tomt

Bortfester: Holstad Utbygging As,

Festekontraksdato: 01.06.2005

Festekontrakt start dato: 01.06.2005

Festekontrakt utløpsdato: 01.06.2085

Festeavgiften er inkludert i felleskostnadene.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 12.05.2006 for eiendommen. Dokumentet følger vedlagt.

Adgang til utleie

Det foreligger ingen begrensninger om utleie av seksjonen, herunder utleie av uselvstendige rom (hybel) med unntak av de begrensninger som evt. følger av sameiets vedtekter og av eierseksjonsloven. Ethvert salg eller bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker.

Oppvarming / energiforbruk

Boligen er oppvarmet med Elektrisitet.

Energikarakter: D - Rød

Energiforbruk er ikke kjent. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Beregnet totalpris

Prisantydning kr 3 250 000,-

I tillegg til prisantydning og ev. fellesgjeld, påløper følgende omkostninger:

84 150,00,- (Dokumentavgift)

500,00,- (Tingl.gebyr skjøte)

500,00,- (Tingl.gebyr pantedokument)

9 950,00,- (Boligkjøperpakke (andel/aksje/eierseksjon))

3 461 379,- Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld

Det ovenstående forutsetter at eiendommen selges til prisantydning og at det kun tinglyses ett pantedokument. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

Felleskostnader

Kr. 4 051,- pr. mnd.

Fellesutgifter fordeles på følgende poster:

Kabel-tv, forsikringer, strøm i fellesarealer, vaktmester/renhold, drift og vedlikehold, nedbetaling av lån og festeavgift.

Felleskostnadene faktureres hvert kvartal.

Fellesutgifter fastsettes av styret, normalt for ett år i gangen. Ved behov kan styret øke fellesutgiftene. Opplysninger om fellesutgifter er gitt av forretningsfører ved utarbeidelse av denne salgsoppgaven, fellesutgiftene kan derfor være endret uten at eiendomsmegler har fått melding om dette.

Kommunale avgifter

Kr. 11 119,- for 2024.

Inkludert eiendomsskatt (kr. 5 195,-), vann, avløp og renovasjon. Kommunale avgifter/ eiendomsskatt faktureres den enkelte seksjonseier direkte fra

Fredrikstad kommune.

Andel fellesgjeld

Andel fellesgjeld er kr. 116 279,- pr. 01.11.2024.
Selskapets totale gjeld er kr. 2 500 000,- pr. 01.11.2024.

Andel fellesformue

Andel fellesformue utgjør kr. 6 306,- pr. 31.12.2024.

Lånevilkår fellesgjeld

Sameiet har innhentet Brødrene Ødegård AS til å utføre arbeider vedrørende vannlekasjer på tomten. Som følger av arbeidet har sameiet forhøyet lånet til kr. 2 500 000,-. Forhøyningen av lånet vil ikke medføre økning av felleskostnader.

Felleskostnader inkluderer betjening av felles gjeld. Sameiets lån har p.t. effektiv rente på 7,29% og varighet i 10 år fra 07.11.2024 iht. opplysninger fra forretningsfører.

Det er ikke mulighet for individuell nedbetaling av fellesgjelden.

Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiets styre og/eller generalforsamling.

Eiendomsskatt

Eiendomsskatt inngår i kommunale avgifter.

Formuesverdi

Primær formuesverdi kr. 888 629,00.
Sekundær formuesverdi kr. 3 376 789,00.
Gjeldende for ligningsåret 2022.

Offentlige forhold

Sameiet

Boligsameiet Storveien 3, C, D og E, Orgnr: 988 629 731
Styreleder: Olga Fossen / 48 05 25 21
Forretningsfører: Fredrikstad Boligforvaltning
Sameiet består av 16 eierseksjoner (to næringsseksjoner og 14 boligseksjoner).

Denne seksjonen har sameiebrøk : 70/1505

Forkjøpsrett og styregodkjenning

Eierseksjonssameiet har ikke bestemmelser om forkjøpsrett.

Forsikring

Eiendommen er forsikret i Protector Forsikring ASA med polisnr. 3236688-1.1.

Regnskap

Årsregnskapet for forrige periode (2023) viser:
Driftsinntekter kr. 843 132,-
Driftskostnader kr. 525 192,-
Sum finansinntekter kr. 128 932,-
Årsresultat kr. 189 008,-

For nærmere detaljer vises det til spesifikasjoner i regnskap og noter.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler følger som vedlegg i salgsoppgaven.

Dyrehold

Dyrehold må godkjennes av sameiets styre iht. husordensreglene punkt 6. Husordensreglene følger som vedlegg i salgsoppgaven.

Regulering

Eiendommen er regulert og omfattes av reguleringsplan 221 Ørebekk Sentrum II med formål 120 - Forretning.

Eiendommen omfattes av kommuneplan 2023 - 2035 med angitte formål 1001 - Bebyggelse og anlegg, 320 - Flomfare.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp via private stikkledninger/anlegg.

Rettigheter og heftelser

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser. Kommunen har lovbestemt legalpant i sameiets eiendom som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr. Iht. eierseksjonsloven § 31 har sameiet legalpant for forfalte felleskostnader og andre krav. Pantet er begrenset til 2G per bruksenhet.

Dnr. 2738, tgl. 01.03.2005 - Festekontrakt - vilkår
Bestemmelser om regulering av leien
Festeretten kan overdras/pantsettes
Med flere bestemmelser

Pant for forfalt festeavgift
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 8181, tgl. 22.06.2005 - Seksjonering
SNR: 5
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 70 / 1505

Dnr. 12075, tgl. 08.12.1982 - Best. om vann/kloakkledn.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 1491, tgl. 04.02.2003 - Best om garasje/parkering
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 11401, tgl. 17.08.2004 - Best. om adkomstrett
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 7538, tgl. 27.08.1991 - Målebrev
Grensejustering. Areal: 1345,3 m².
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Det gjøres oppmerksom på at kjøpers bank vil få
prioritet etter disse heftelsene.

For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle
arealoppføringer som kan ha betydning for denne
matrikkelenhet henvises det til avgivereiendommen. Ta
kontakt med megler for mer informasjon.

Diverse

Løsøre og tilbehør

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligens tilbehør
og løsøre ikke medfølger handelen med mindre dette
fremkommer av nærværende prospekt. Hvitevarer
medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
Fastmontert og innebygget kjøkken- og
baderomsinnredning følger boligen. Med mindre annet
er spesifisert i salgsoppgaven gjelder NEFs
normgivende liste over løsøre og tilbehør.

Overtagelse

Overtagelse skjer etter nærmere avtale og avtales
normalt senest i forbindelse med budaksept. Vennligst
oppgi ønsket overtagelsesdato i bud.

Om salgsoppgaven

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt
til bygnings sakkyndig, eiendomsmegler og opplysninger
innhentet fra kommunen, evt. forretningsfører og
andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å
undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med
sakkyndig, og til å lese gjennom fullstendig
salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Det er ikke
kontrollert om tomtegrensene stemmer med de
grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik
fra dagens rombruk/rombenevning i forhold til det
opprinnelige byggemeldte/godkjente. Salgsoppgaven er
lest og godkjent av selger.

Boligselgerforsikring

Selger har i forbindelse med salget tegnet
boligselgerforsikring gjennom Anticimex forsikring.
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt
salgsoppgaven og interessenter må sette seg inn i

dette dokumentet før bud inngis.

Boligselgerforsikringen dekker selges ansvar etter
avhendingsloven. Dersom kjøper oppdager forhold ved
eiendommen som man mener utgjør en mangel, vil
Claims handling AS behandle reklamasjonen på vegne av
selger. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til
megler.

Boligkjøperforsikring

Sammen med Tryg har vi skreddersydd
boligkjøperpakke slik at du kan være trygg på at du har
alle forsikringene du trenger. Enten du har kjøpt hus,
leilighet eller hytte. Denne gunstige pakken fra Tryg
inkluderer også juridisk hjelp hvis du oppdager feil og
mangler ved boligen utover det som er opplyst om.

Boligkjøperpakken inneholder innboforsikring,
renteforsikring for situasjoner der kjøper ikke får solgt
nåværende bolig, samt en flytteforsikring for alle de tre
boligtypene. For hus og hytte omfatter den i tillegg
bygningsforsikring hvor kostnader for å reparere eller
gjenoppbygge huset ditt er inkludert.

Les mer om forsikringen i produktark for
Boligkjøperpakke som ligger vedlagt i salgsoppgaven.
Boligkjøperpakken må tegnes senest i forbindelse med
kontraktsmøte. Kjøper mottar ingen særskilt faktura
for Boligkjøperpakken siden kostnaden det første året
legges til oppgjøret for kjøpesummen for boligen.
Forsikringen kan deretter forlenges årlig i opp til totalt
fem år. Megler/meglerforetak mottar honorar for
denne formidlingen.

Kjøpsvilkår

Budgivning

Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om budgivning før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger.

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system, til megler Gunnar Olai Stavlund per e-post gunnar@stavlund.no eller sms: +47 91 35 31 25. Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler.

For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-3. Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige

budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført. For seksjon/andel/akjse-bolig vil forretningsfører normalt kreve ekstra eierskiftegebyr dersom de har mottatt eierskiftemelding og det i ettertid skal legges til/endre kjøper. Eierskiftemelding sendes normalt fra megler til forretningsfører samme dag som budaspekt.

Lov om hvitvasking

Eiendomsmeglingsforetak plikter etter lov om hvitvasking å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet til kjøper og selgers identitet og forhold knyttet til gjennomføringen av handelen. Dette omfatter også opplysninger om kundeforholdets formål og tilsikrede art. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere). Dersom megler ikke klarer å gjennomføre pålagte kundetiltak må megler avvise kunden og oppdraget. Megler har også plikt å melde forhold som ikke er avklart og fremstår som mistenkelige til Økokrim. Megler kan også i enkelte

tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

Eiendomsmegler plikter å gjennomføre undersøkelser av kjøpers egenkapital og eventuelt andre forhold knyttet til kjøper. Den delen av kjøpesummen som er egenkapital skal innbetales fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Salgsbetingelser

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygnings-sakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig

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

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

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

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

Eiendomsmegler sin standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at hvis det foreligger vesentlig mislighold som bl.a. gir selger rett til å heve når det er gått 30 dager fra avtalt betalingstid, kjøper aksepterer dette som bindende for seg.

Det forutsettes at hjemmel til eiendommen overføres til kjøper. Dersom dette ikke er ønskelig må det tas forbehold i budet.

Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven)

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer en to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Sameiet kan pålegge salg / tvangssalg av seksjonen som er ervervet i strid med denne bestemmelsen.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt iht. eierseksjonsloven §24. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn.

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova)

Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt

1. Tilstandsrapport fra Anticimex v/Ole-Christian Storvand datert 18.11.2024

2. Eiers egenerklæring for tegning av eierskifteforsikring, med forsikringsvilkår

3. Utskrift av grunnboken

a) Seksjonering - Dnr. 8181

b) Festekontrakt - Dnr. 2738

c) Bestemmelse om garasje/parkering - Dnr. 1491

d) Bestemmelse om adkomstrett - Dnr. 11401

e) Bestemmelse om vann/kloakkledninger - Dnr. 12077

4. Opplysninger fra Fredrikstad kommune / Infoland:

a. Gjeldende reguleringsplan med reguleringsbestemmelser og kart.

b. Oversikt over kommunale avgifter og satser

c. Oversikt kommunale pålegg VA

d. Oversikt kommunale pålegg overvann/taknedløp

e. Oversikt kommunale pålegg Brann/feiervesen

f. Utsnitt fra grunnkartbasen

g. Matrikkelrapport

h. Opplysning om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

5. Opplysninger fra forretningsfører

6. Eiers Energiattest hentet på www.energimerking.no

7. Rettledning for selger og kjøper vedr. tilbehør som følger med eiendommen. Denne gjelder med mindre annet er spesifisert i prospekt og avtale mellom partene.

8. Informasjon om Boligkjøperpakke (Boligkjøperforsikring).

9. Generell forbrukerinformasjon ved budgivning.

Vennligst bemerk at Stavlund AS som tillegg til dette følger regelen om minimums svarfrist på 30 minutter slik det er beskrevet i salgsoppgave.

9. Budskjema

Det gjøres oppmerksom på at STAVLUND AS sine standard kjøpekontrakter blir benyttet i handelen, dersom det ikke avtales noe annet før handel har kommet i stand.

Finansiering

Vi samarbeider med Sparebanken Øst som tilbyr gode betingelser til våre kunder. Kontakt din megler om dette og vi setter deg i kontakt med finansiell rådgiver. Meglerforetaket mottar ikke honorar ved formidling av finansielle tjenester.

Behandling av personopplysninger

Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For mer informasjon se personvernerklæring på www.stavlund.no.

Om oppdraget

Eier

Eier er Agnes Olsen. Salget gjennomføres ved fullmakt.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer

Eiendommens adresse er Storveien 3E.
Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 45, bnr. 9, snr. 5
i Fredrikstad.
Sameiebrøk: 70/1505

Vårt oppdragsnummer er 192240230.

Megler og meglers vederlag

Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales

av selger:

Provisjon 2,000 % av salgssummen inkl. mva (minimum 27 500 inkl. mva)

Tilrettelegging : 9 750,00

Markedpakke Premium : 19 900,00

www.stavlund.no: 750,00

Ansvarlig megler er Gunnar Olai Stavlund / +47 91 35 31 25/ gunnar@stavlund.no.

Prod. dato: 25.11.2024

The image features a large, abstract graphic design. On the left, there is a solid orange shape that tapers to the right. On the right, there is a grey shape that tapers to the left. The two shapes meet in the center, creating a white, curved, S-like negative space. The text 'TEKNISKE DOKUMENTER' is centered within the orange area.

TEKNISKE DOKUMENTER



Vedlegg til Salgsoppgave

Storveien 3E

Vår ref.: 192240230

FREDRIKSTAD 25.11.2024

1. Tilstandsrapport fra Ole-Christian Storvand, mandag 18. november 2024
2. Eiers egenerklæring for tegning av eierskifteforsikring, med forsikringsvilkår
Utskrift av grunnboken
 - a. Seksjonering - dnr. 8181
 - b. Feste kontrakt - dnr. 2738
 - c. Bestemmelse om garasje/parkering - dnr. 1491
 - d. Bestemmelse om adkomstrett - dnr. 11401
 - e. Bestemmelse om vann / kloakkledninger - Dnr. 12077
3. Opplysninger fra Fredrikstad kommune/ Infoland:
 - a. Gjeldende reguleringsplan med reguleringsbestemmelser og kart.
 - b. Oversikt over kommunale avgifter og satser
 - c. Oversikt kommunale pålegg VA
 - d. Oversikt kommunale pålegg overvann/taknedløp
 - e. Oversikt kommunale pålegg Brann/feiervesen
 - f. Utsnitt fra grunnkartbasen
 - g. Matrikkelrapport
 - h. Opplysning om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse
4. Bygningstegningen
5. Informasjon fra forretningsfører
 - a. Megleropplysninger
 - b. Årsoppgjør/Årsmøte med protokoller.
 - c. Vedtekter og husordensregler
6. Eiers Energiattest hentet på www.energimerking.no
7. Rettledning for selger og kjøper vedr. tilbehør som følger med eiendommen. Denne gjelder med mindre annet er spesifisert i prospekt og avtale mellom partene.
8. Informasjon om Boligkjøperpakke (Boligkjøperforsikring).
9. Generell forbrukerinformasjon ved budgivning. Vennligst bemerk at Stavlund as som tillegg til dette følger regelen om minimums svarfrist på 30 minutter slik det er beskrevet i salgsoppgave.
10. Budskjema

Utbredelse av skjeggkre er stadig økende i Norge. Med hensyn til den store spredningsevnen skjeggkre har på grunn av omfattende varetransport og reisevirksomhet, anslås det at man må forvente å finne skjeggkre i en stor andel av den norske bygningssmassen. Skjeggkre sprer seg til dels uavhengig av bygningsmessige svakheter og kan være vanskelige å oppdage.

Med vennlig hilsen

Gunnar Olai Stavlund - Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF

Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Storveien 3E
1624 GRESSVIK
Gnr./Bnr.: 45/9
Leilighetsnr./Seksjonsnr. : H0202/5
Fredrikstad kommune

Areal

Leilighet
Bruksareal: 76 m²

Totalt bruksareal (BRA): 76 m²

Befaring

Befaringsdato: 08.11.2024

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no
Tlf: 41414128
E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no
Orgnr: 923 856 781

Signatur inspektør: Ole-Christian Storvand

Mobil: 92165120

Anticimex®

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

Risikovurderingsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningsakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, og danner grunnlaget for forsikringsgivers risikovurdering av boligen og derved forsikringsgivers grunnlag for å innvilge tegning av boligselgerforsikring. Norsk Standard 3600 er også lagt til grunn, men ikke absolutt alle standardens bestemmelser er tatt med. Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven og hva forsikringsgiver anser relevant for risikovurderingen som foretas. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne risikovurderingsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle forbrukerstakers/selgers opplysningsplikt overfor forsikringsgiver og kjøper av boligen, og gi den bygningsakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som vil kunne begrense boligselgerforsikringens dekningsomfang og som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikkløysets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekrefteelse fra den eller de håndverkere som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsyn kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler

TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverker tjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

i Informasjon

Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	08.11.2024
Referansenummer	15064196
Meglerforetakets oppdragsnummer	192-24-0230
Hjemmelshaver/selger	Silvana Raae
Bygningssakkyndig inspektør	Ole-Christian Storvand
Tilstede på befaringen	Nøkkelbefaring
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	8 °C
Rapportdato	18.11.2024 13:19

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Selveierleilighet
Gate/vei adresse	Storveien 3E
Postnummer/sted	1624 GRESSVIK
Kommune	3107 - Fredrikstad
Gnr./Bnr.:	45/9
Leilighetsnr./Seksjonsnr.	H0202/5
Borettslag / Sameie	Boligsameiet Storveien 3, C, D og E
Tomt	Eiet tomt: 1759 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	2006		

Byggemåte

Selveierleilighet tilhørende Boligsameiet Storveien 3, C, D og E, beliggende i Fredrikstad kommune. Sameiet består av 16 seksjoner og har felles tomtareal. Fellesområdet består blant annet av plenarealer og diverse beplantning.

Boligbygg over 3 etasjer samt kjeller. Bygningen har støpt gulv av betong mot grunn. Etasjeskiller og bærende konstruksjoner av betong og stål. Yttervegger utvendig forblendet med liggende trekledning og fasadeplater. Tinnærmet flatt yttertak, utvendig tekket med membran/papp (taket er ikke besiktiget). Leiligheten har dører og vinduer fra byggeår. Slett entrédør med kikkehull og brannklasse B30. Vinduer og balkongdør med karnar av tre og to-lags glass, utvendig kledd med metallplater. Leiligheten er oppvarmet med elektrisitet.

Leilighet beliggende i byggets 2.etasje. Adkomst via felles trappegang, heis og svalgang. Leiligheten består av entré/gang, bad, bod, to soverom og stue med delvis åpen kjøkkenløsning.

Utgang fra stue til overbygget, sydvendt balkong.

Leiligheten disponerer en bod i kjeller samt en parkeringsplass i felles garasjeanlegg.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablommessig prisanslag
Våtrom - Bad		Slukets tilkomstmulighet for rengjøring	8	
		Sanitærutstyr / innredning	8	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	8	
		Fallforhold (gulv)	8	
Kjøkken		Varmtvannsbereider	9	
		Vannrør	9	
Øvrige rom		Overflater gulv	9	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	11	
Balkonger, terrasser, veranda etc		Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)	12	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyler disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene gjelder fra befaringstidspunktet.

Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller hvor den bygningssakkyndige er i tvil og gjør et valg basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne.

Arealberegninger

Leilighet	Bruksareal (BRA)				Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	
2. etasje	71			71	8
	Entré/gang, bad, bod, to soverom og stue med delvis åpen kjøkkenløsning.				Balkong
Kjeller		5		5	
		Bod			
SUM	71	5		76	8
Total bruksareal: 76 m²					

Kommentar til areal

Innvendige sjakter er medregnet som BRA-i.

Utgang fra stue til sydvendt balkong på 8 m² (TBA).

Leiligheten disponerer en bod i kjeller på 5 m² (BRA-e), samt en parkeringsplass i felles garasjelekk.

Leiligheten består av 67 m² P-rom og 4 m² S-rom. S-rom består av innvendig bod, inkludert vegger mot tilstøtende rom.



Rapport

Våtrom - Bad

Baderom fra byggeår.
Flislagt gulv med varme og flislagte vegger.
Malt, slett flate i himling.
Vegghengt servantinnredning.
Ovenpåliggende benkeplate.
2 nedfelte servanter, begge med ett-greps armatur.
Vegghengt speil med overfys.
Dusjkabinett med skyvedører av glass.
Vegghengt dusjarmatur tilkoblet håndusj i kabinettet.
Frittstående toalett.
Avtrekksventil plassert i himling.
Opplegg for vaskemaskin.
Vannrør av typen rør-i-rør.
Fordeleskap for rør-i-rør-systemet er plassert i vegg.
Synlige avløpsrør samt sluk av plast.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Fukt i tiliggende konstruksjoner




 Fukt i tiliggende konstruksjoner	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtzone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 28,6 %, temperatur 19,8 grader C og duggpunkt 1,1 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.
 TG 2 Slukets tilkomstmulighet for rengjøring	Tilkomst til sluket under dusjkabinett er utilfredsstillende.
Sanitærutstyr / Innredning	Servantskap har fuktskader på skuffefronter. Tiltak/utskifting anbefales.
Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres. Grunnet plassering av dusjkabinett var det ikke mulig å foreta tilstrekkelig undersøkelse av sluket under befaring. Dette kan ha betydning for rommets lekkasjesikkerhet.
Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell fra deråpning på topp overflate gulv og til sluk er på tilfeldig sted målt til ca 5 mm. Lokalfall er målt til ca 3 mm. Dette er vurdert til å ikke være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.

Kjøkken

Delvis åpen kjøkkenløsning mot stue.
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter fra byggeår.
Benkeplate av laminat.
Nedfelt oppvaskkum med ett-greps armatur.
Belysning og stikkontakter under overskap.
Integrert oppvaskmaskin, mikrobølgeovn og kjøleskap med frysedel.
Ventilator i overskap med avtrekk ut av bygget.
Vannrør av typen rør-i-rør og kobber.
Stoppekran i benkskap under oppvaskkum.
Synlig avløpsrør av plast.
Varmtvannsbereider på 116 liter fra 2005 er plassert i benkeskap (hjørneskap).

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Avløpsrør - Ventilasjon - Innredning - Annet

 Innredning	Kjøkkeninnredningen har mindre bruks- og slitasjemerk på skapfronter og benkeplate. Ett av hengstene til skapfront (hjørneskap) er ikke tilstrekkelig festet. Tiltak anses ikke som nødvendig, men kan vurderes etter behov.
 Informasjon	Det er ikke etablert komfyrvakt eller automatisk lekkasvarsler på kjøkkenet. Komfyrvakt og automatisk lekkasvarsler bør etableres.
 TG 2 Varmtvannsbereider	På bakgrunn av berederens alder er det grunn til å varsle om usikker restlevetid eller andre forhold som utvikles over tid. Det kan ikke utelukkes behov for reparasjon/utskifning. Jevnlign ettersyn anbefales slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.
Vannrør	Vannrørene er ikke pluggert mot varerør. Av denne grunn kan eventuelt lekkasjevann fra rør-i-rør system forårsake følgeskader.

Øvrige rom

Gulvflater belagt med parkett.
Vegger av malt strietapet.
Himlinger av malte, slette flater.
Skyvedører med slette dørblader ved begge soverom samt innvendig bod.
Slett dørblad til bad.
Garderobeskap på begge soverom samt skyvedørgarderobe i gang.
Naturlig ventilasjon med tiluftsventiler i yttervegger i kombinasjon med mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken (felles anlegg).


TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Innerdører - Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)

 TG 2 Overflater gulv	Det registreres stedvise riper/hakk/merker i gulvets overflatematerialer. Tiltak kan iverksettes ved behov.
--	---

Etasjeskiller - 2. etasje

Gulv mot grunn og etasjeskiller måles ved bruk av laser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Følgende rom er målt: Stue og soverom 1.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Skjevhetsmåling

 Skjevhetsmåling | Det ble kun registrert mindre målbare forskjeller i leiligheten. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er i stue målt til ca. 7 mm og målt til ca 9 mm på soverom 1.

Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Vannrør av typen rør-i-rør og kobber.
Synlige avløpsrør samt sluk av plast.
Fordeleskap for rør-i-rør-systemet er plassert på bad.
Stoppekran er plassert i benkeskap på kjøkken.
Varmtvannsbereder på 116 liter fra 2005 er plassert i benkeskap på kjøkken.
Mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken (felles anlegg).

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Hovedstoppekran

 **TGIU** Ventilasjon | Det mekaniske avtrekket fra bad og kjøkken er tilknyttet et felles anlegg for bygningen. Bygningsdelen er ikke undersøkt.
Stakeluke | Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert.

Rom for varig opphold


Takhøyder er på tilfældige steder i leiligheten oppmålt til 2,39 meter på bad og 2,40-2,42 meter i øvrige rom.

Elektrisk anlegg

Sikringsskap med automatsikringer, overbelastningsvern og strømmåler er plassert i bod. Leiligheten har en kombinasjon av skjult og åpent elektrisk anlegg.
Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningsakkyndige ikke er elfagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Forenklet vurdering:
Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: Nei
Er det synlig tegn på termiske skader: Nei
Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap: Nei

Selgers opplysninger (Leiligheten selges med fullmakt. Selger har ikke inngående kjennskap til det elektriske anlegget):
Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Ukjent
Foreligger det ertitilsynrapport fra de siste fem år: Ukjent
Forekommer det at sikringer løses ut: Ukjent
Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget: Ukjent
Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ja
Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Ukjent
Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ukjent

 **TG 2** Forenklet vurdering av det elektriske anlegget | Som følger av manglende samsvareklæring på det elektriske anlegget som er montert etter år 1999 er TG2 satt i henhold til NS3600.
Med bakgrunn i at det mangler samsvareklæring på det elektriske anlegget bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Brann

Leiligheten har røykvarslere og brannslukningsutstyr (6 kg pulverapparat fra 2005, sist kontrollert i november 2023).

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Brannslukningsutstyr - Røykvarslere - Rømningsveier - Brannskiller

Dører og vinduer

Leiligheten har dører og vinduer fra byggeår.
Slett entredør med kikkehull og brannklasse B30.
Vinduer og balkongdør med karmen av tre og to-lags glass, utvendig kledd med metallplater.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Vinduer - Dører

Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra stue til overbygget, sydvendt balkong på 8 m². Balkongkonstruksjon av betong og stål. Gulvflate belagt med terrassebord. Rekkverk av tre og håndløper av stål. Rekkverkshøyden er målt til 0,90 meter. Balkongen har stikkontakt og utetelysning.



Utragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)

Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Avvik fra dagens byggeteknisk forskrift. Tiltak anbefales.

Sjekkliste dokumentasjon

Kommentar

Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer	Fremvist byggetegninger (plantegning), datert 09.06.2005
Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år	Ikke fremvist
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	Ikke fremvist
Dokumentasjon på el-tilsyn	Ikke fremvist
Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter	Ikke fremvist
Tilsynsrapport for olje- eller septiktank	Ikke relevant
Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning	Ikke relevant
Egenerklæringskjema	Signert og datert 05.11.2024.

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningsskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Fremskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjer og skader er vanlige og må forventes. Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertakk inklusive undertak (under yttertakk) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøpere om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

Eksempler

En tilårskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereder kan fungere i 10 år, men den kan også være i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkelte ambisjonsnivå betydning.

Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

Definisjoner

Her er et uttrekk av benevelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekke. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftinger/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledde- og opplekkede murlater (vegger og gulv).

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befæringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videregående innretning gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

Denne rapporten benyttes som grunnlag for å tegne boligselgerforsikring hos Anticimex forsikring NUF. Rapporten er således å betrakte som en underwriter-rapport (risikovurderingsrapport) til denne. For det tilfelle Anticimex AS har tilsvarende avtale med andre forsikringselskaper, gjelder det samme.

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært komplekse og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

Yttertak besiktes når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktes yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klarlagt for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, hydroforhold, radonmålinger, innneklima, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet), undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningskader, ombygningssmulighet, innredningsmulighet (eks.vis rom under tereng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om P-ROM er godkjent for vanlig opphold (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmepumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjon, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.



Vannrør - [Fordelerskap for rør-i-rør-systemet]



Vannrør - [Kursfortegnelse fordelerskap]



Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Sluk]



Elektrisk anlegg - [Sikringskap]



Elektrisk anlegg - [Kursfortegnelse sikringskap]



Fukt i tilliggende konstruksjoner - [Fuktmåling]

Egenerklæringskjema



Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	STAVLUND AS	Oppdragsnr.	192240230
Adresse	Storveien 3E		
Postnr.	1624	Sted	GRESSVIK
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver	Agnes Olsen
Når kjøpte du boligen?	2005	Hvor lenge har du bodd i boligen?	19
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/br/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?		Protector Forsikring ASA	Har du bodd i boligen siste 12 mnd? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja
		Polise/avtalenumr	3236688-1.1
Selger 1 Fornavn	Silvana	Etternavn	Raae

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet «Kommentar»)

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

Nei Ja Kommentar

2. **Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.**

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

- 2.1 **Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?**

Nei Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

- 2.2 **Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?**

Nei Ja Kommentar

- 2.3 **Er arbeidet byggemeldt?**

Nei Ja Kommentar

3. **Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?**

Nei Ja Kommentar

4. **Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?**

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

Nei Ja Kommentar Lekkasje terrasse, utbedret

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

- Nei Ja Kommentar _____
7. Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja Kommentar _____
8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?
 Nei Ja Kommentar _____
9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja Kommentar _____
10. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja Kommentar _____
11. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja Kommentar _____
12. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
 Firmanavn _____
 Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: _____
13. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.
 Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
 Firmanavn _____
 Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: _____
- 13.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?
 Nei Ja Kommentar _____
14. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja Kommentar _____
15. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?
 Nei Ja Kommentar _____
16. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?
 Nei Ja Kommentar _____
17. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.
 Nei Ja
- 17.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?
 Nei Ja Kommentar _____
18. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?
 Nei Ja Kommentar _____
19. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja Kommentar _____
20. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?
 Nei Ja
- 20.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?
 Nei Ja Kommentar _____

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.
 Nei Ja Kommentar _____
- 21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
 Nei Ja Kommentar _____
22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja Kommentar _____
23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?
 Nei Ja Kommentar _____
24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?
 Nei Ja Kommentar _____
25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja Kommentar _____

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

26. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
 Nei Ja Kommentar _____
27. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
 Nei Ja Kommentar _____
28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja Kommentar _____
29. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (i fellesareal eller i andre boliger)?
 Nei Ja Kommentar _____

TILLEGGSKOMMENTAR

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres.

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikrings-selskapet, må egenerklæringskjemaet 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 salg av boligeiendom i følgende tilfeller:
- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstillere kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850
Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet 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.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjeparts løsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på: https://buysure.no/Anticimex/vilkaar	Les mer om boligselgerforsikringen og se prisliste her: buysure.no/boligselgerforsikring
---	--

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning 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 næringsseiendom, 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. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.

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

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

Opprettet: 05/11/2024 10:33:44 (EES-versjon: 2)

Du har søkt på: Knr.: 3107 Gnr.: 45 Bnr.: 9 Fnr.: Snr.: 5

Adresse(r):

Gateadresse: Storveien 3 E
Gatenr: 71570
Kommune: FREDRIKSTAD
Postkrets: 1624 GRESSVIK

Registreringsenhet:

Oppdatert per:25.10.2024 kl.
13.07

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

HJEMMELSOPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2003/4466-1/86 08.04.2003 HJEMMEL TIL
EIENDOMSRETT
VEDERLAG: NOK
Omsetningstype: Annet
HOLSTAD UTBYGGING AS
ORG.NR: 967 538 655
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED
FLERE

Rettighetshavere til festerett

2005/9400-1/86 14.07.2005 HJEMMEL TIL FESTE
VEDERLAG: NOK 1
Omsetningstype: Fritt salg
OLSEN AGNES
F.NR: IDEELL:
1/2
OLSEN RAGNAR MARENSIUS
F.NR: IDEELL:
1/2

PENGEHEFTELSE

Oversikt over heftelser som antas å ha betydning for eiendommens verdi. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Eventuelle heftelser som kan ha betydning for denne matrikkelenheten, som er tinglyst på avgivereiendommen før en arealoverføring, er ikke overført. Det samme gjelder servitutter som ikke er overført ved tidligere fradelinger. Informasjon om disse finner du på grunnboksutskriftene til de respektive avgivereiendommene.

Heftelser i eiendomsrett:

2005/2738-2/86 01.03.2005 FESTE KONTRAKT - VILKÅR
Festetid: 80 år
Årlig festeavgift: NOK
Bestemmelser om regulering av leien
Festeretten kan overdras/pantsettes
Med flere bestemmelser
Pant for forfalt festeavgift
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3107 GNR: 45
BNR: 9

Heftelser i festerett:

2005/2738-2/86 01.03.2005 FESTE KONTRAKT - VILKÅR
GJELDER FESTE
Festetid: 80 år
Årlig festeavgift: NOK
Bestemmelser om regulering av leien
Festeretten kan overdras/pantsettes
Med flere bestemmelser
Pant for forfalt festeavgift
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3107 GNR: 45
BNR: 9

SERVITUTTER

Oversikt over servitutter registrert på eiendommen. En servitt er en rett til begrenset bruk av en annens eiendom, eller til å hindre en bestemt bruk. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Servitutter i grunn:

2003/1491-2/86 04.02.2003 BEST OM
GARASJE/PARKERING
RETTIGHETSHAVER: KNR:
3107 GNR: 45 BNR: 207
RETTIGHETSHAVER: KNR:
3107 GNR: 45 BNR: 208
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED
FLERE
Overført fra: KNR: 3107 GNR: 45
BNR: 9

GRUNNDATA

1968/990016-1/86 18.12.1968 SAMMENSLÅTT MED DENNE
MATRIKKELENHET:
Gnr. 45 bnr. 11 og 13
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED
FLERE

1991/7538-1/86 27.08.1991 MÅLEBREV
Grensejustering. Areal: 1345,3
m2.
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED
FLERE

2005/8181-1/86 22.06.2005 SEKSJONERING
Opprettet seksjoner:
SNR: 5
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 70/1505

2020/546055-1/200 01.01.2020 OMNUMMERERING VED
00:00 KOMMUNEENDRING
Tidligere:
KNR: 0106 GNR: 45 BNR: 9
FNR: 0 SNR: 5

2024/696335-1/200 01.01.2024 OMNUMMERERING VED
00:00 KOMMUNEENDRING
Tidligere:
KNR: 3004 GNR: 45 BNR: 9
FNR: 0 SNR: 5

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.
EIENDOMMENS
RETTIGHETER

Servitutter:

1982/12075-1/86 08.12.1982 BEST. OM
VANN/KLOAKKLEDN.
Rettighet hefter i: KNR: 3107
GNR: 45 BNR: 2
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED
FLERE
Overført fra: KNR: 3107 GNR: 45
BNR: 9

2003/1491-1/86 04.02.2003 BEST OM
GARASJE/PARKERING
Rettighet hefter i: KNR: 3107
GNR: 45 BNR: 207
Rettighet hefter i: KNR: 3107
GNR: 45 BNR: 208
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED
FLERE
Overført fra: KNR: 3107 GNR: 45
BNR: 9

2004/11401-1/86 17.08.2004 BEST. OM ADKOMSTRETT
Rettighet hefter i: KNR: 3107
GNR: 45 BNR: 2
Rettighet hefter i: KNR: 3107
GNR: 45 BNR: 37 FNR: 0 SNR: 1
Rettighet hefter i: KNR: 3107
GNR: 45 BNR: 37 FNR: 0 SNR: 2
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED
FLERE
Overført fra: KNR: 3107 GNR: 45
BNR: 9

STAVLUND AS
KIRKEBRYGGA 4
1607 FREDRIKSTAD

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Jonas Strand Mikalsen 192240230
Vår referanse: 3618285/25221103
Bestilling: C3 2024-10-31 (5) 125

Dato
31.10.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
8181	86	22.6.2005	SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3107 FREDRIKSTAD	45	9	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seieendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Returneres etter tinglysing til

**MØLLER STATS-AUTORISERT
EIENDOMSMEGLER AS**
Postboks 466
1601 Fredrikstad
Tlf.: 69 31 83 89 Fax.: 69 31 88 89


TINGLYST
22 JUNI 2005

**Begjæring¹⁾ om oppdeling i
eierseksjoner/reseksjonering**
(stryk det som ikke passer)

FREDRIKSTAD TINGRETT
DAGBOKNR.: 8181

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen				
Kommunenr Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festen	Snr
0106 FREDRIKSTAD	45	9		

2. Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr/Org.nr (11/0 eller 2)	Navn	Ideell andel ³⁾
982 911 877	Jaworski/Holstad AS	
 Doknr: 8181 Tinglyst: 22.06.2005 Emb. 086 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM		

3. Begjæring															
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.															
S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brak (teller) %	Til-leggs areal ⁵⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brak (teller) %	Til-leggs areal ⁵⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brak (teller) %	Til-leggs areal ⁵⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brak (teller) %	Til-leggs areal ⁵⁾
1	B	78	B	13	B	78	B	25				37			49
2	B	70	B	14	B	81	B	26				38			50
3	B	32	B	15	N	243	B	27				39			51
4	B	78	B	16	N	206	B	28				40			52
5	B	70	B	17				29				41			53
6	B	82	B	18				30				42			54
7	B	58	B	19				31				43			55
8	B	81	B	20				32				44			56
9	B	58	B	21				33				45			57
10	B	81	B	22				34				46			58
11	B	78	B	23				35				47			59
12	B	81	B	24				36				48			60
Sum tellere:								1505	= nevner:	1505					

4. Supplerende tekst⁷⁾

ORS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

- seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller
 seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd
- seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen
- inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter
- bruksenhetsens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller
 det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven
- ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelse, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov
- areal som skal tjene sameierens felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)
- hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboendrom
- hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller
 boligseksjonen er en fritidsbolig, eller
 alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
- det er fastsatt vedtekter (§ 28).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m v

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

- Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
- Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
- Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ekte/fulle registrert partner (Med reseksjonering kreves samtykke fra eie/leiele registret partner hvor sameierforen reduseres)
RÅDE, 15.04.2005	Jaworski/Holstad AS <i>[Signature]</i>	

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering ⁹⁾

Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller

Styret erklærer at sameiet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato _____ Underskrift _____

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

Befaring er foretatt

Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt ⁹⁾

Tillatelsen er inn tatt nedentor

Tillatelsen følger vedlagt

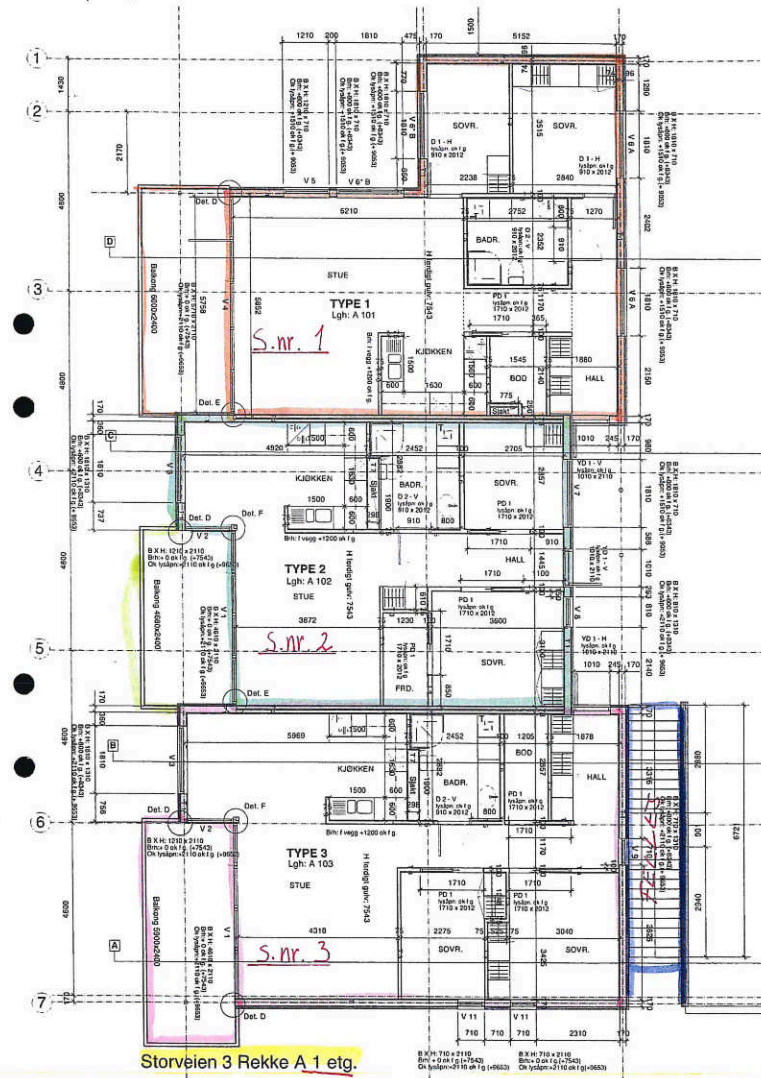
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
45	9			FREDRIKSTAD kommune

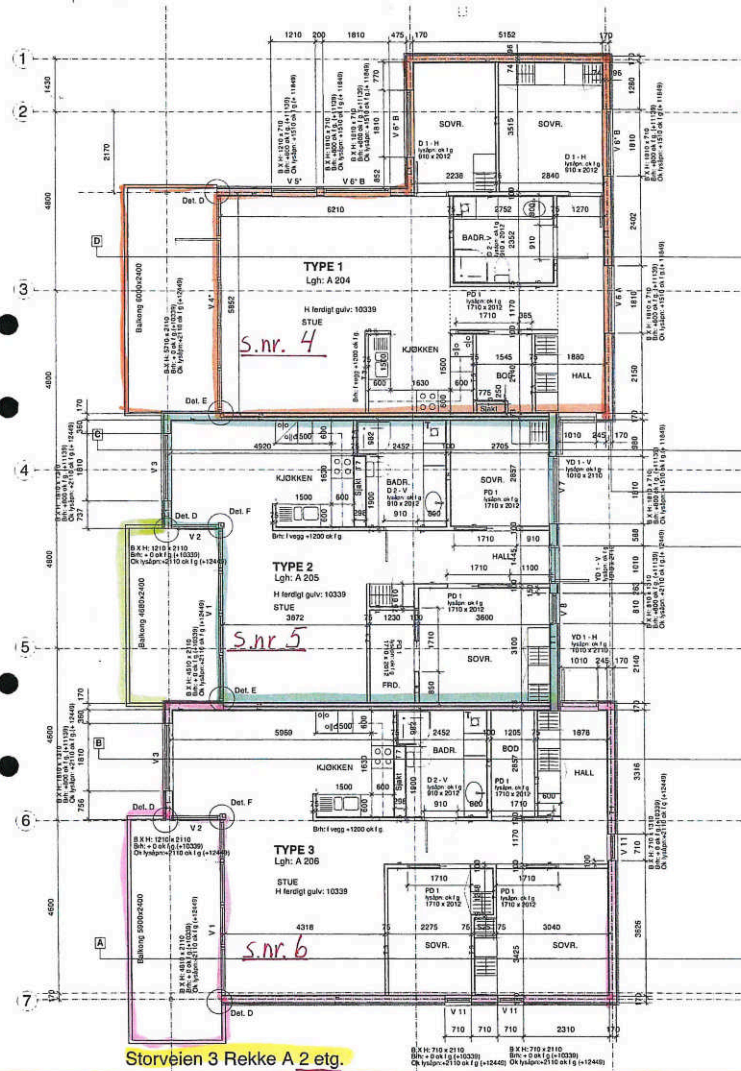
Dato 20/6-05 Stempel og underskrift 

Noter:

- 1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plåntegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
- 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
- 3) Fellet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
- 4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
- 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
- 6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning. G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
- 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inn tatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
- 8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameietets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
- 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjernpart.

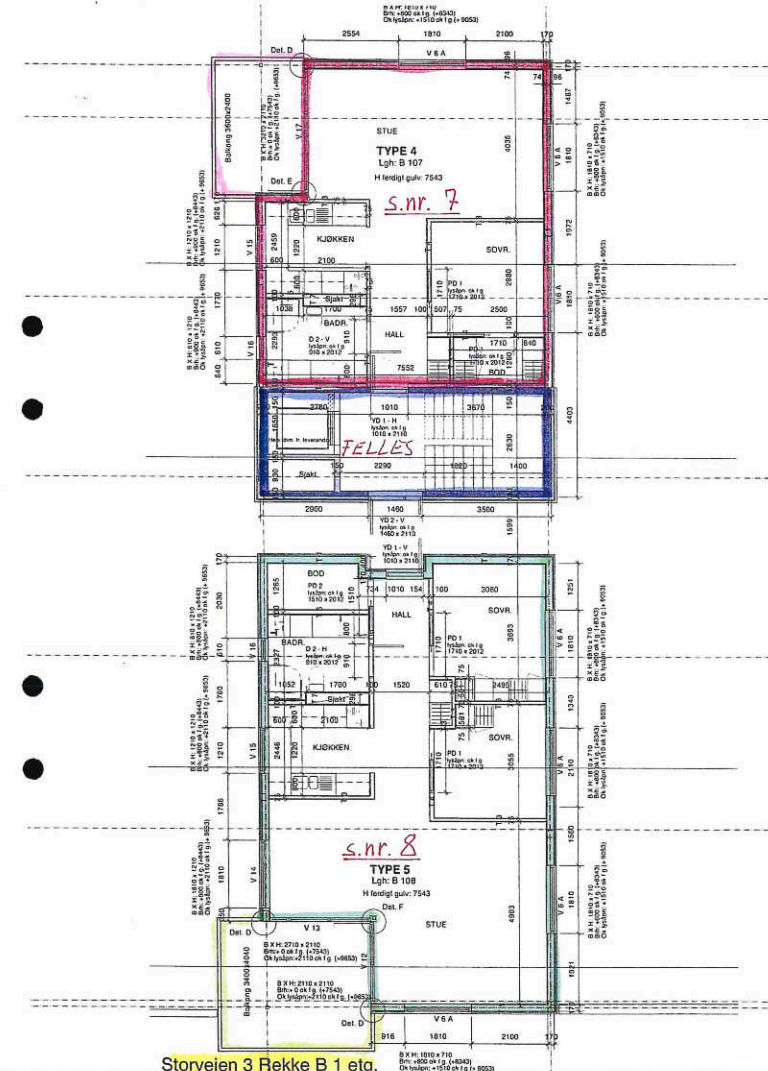


Adr.: storvn. 3 E, 1624 Gressvik



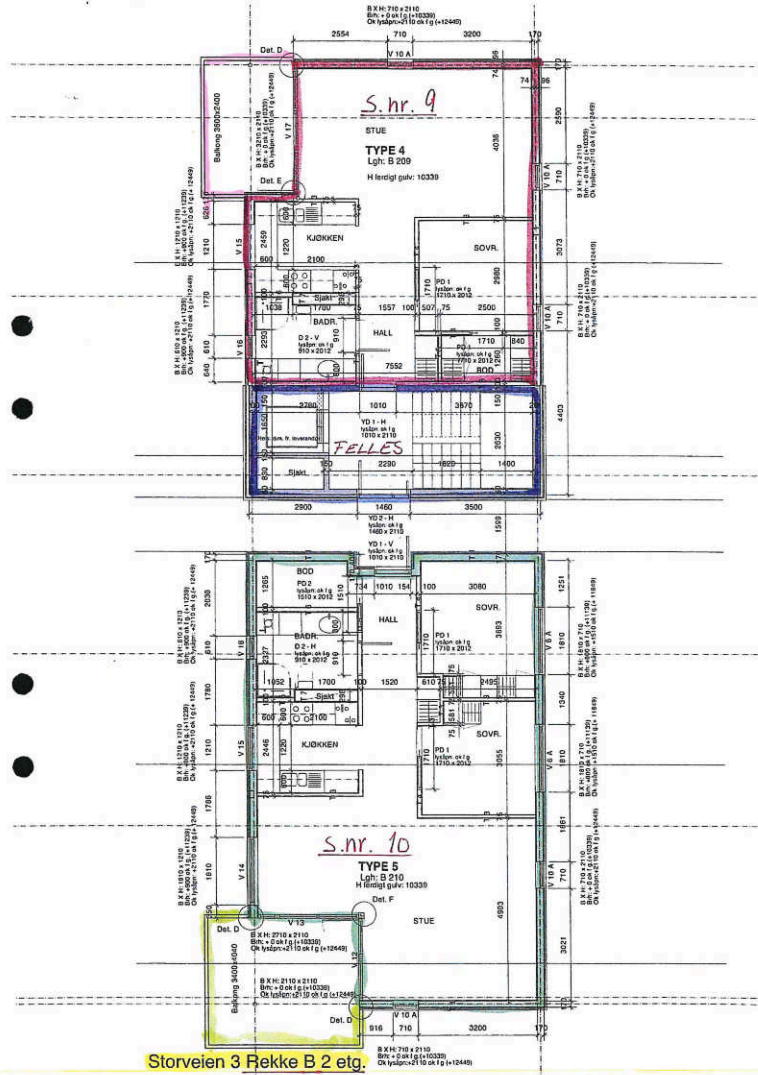
Storveien 3 Rekke A 2 etg.

Adr.: Storvn. 3 E. 1624 Gressvik



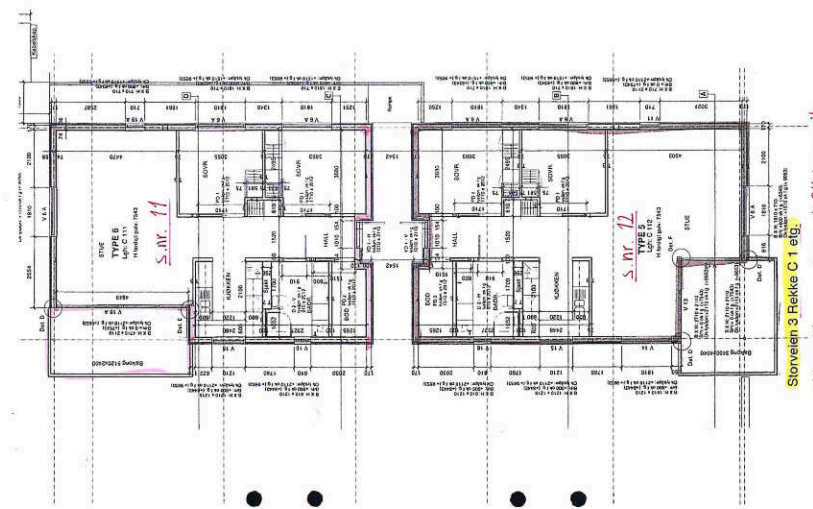
Storveien 3 Rekke B 1 etg.

Adr.: Storvn. 3 D. 1624 Gressvik

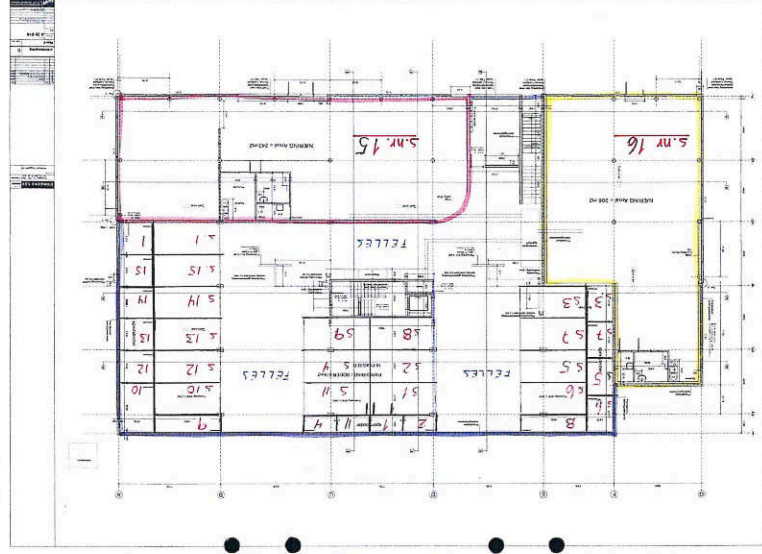
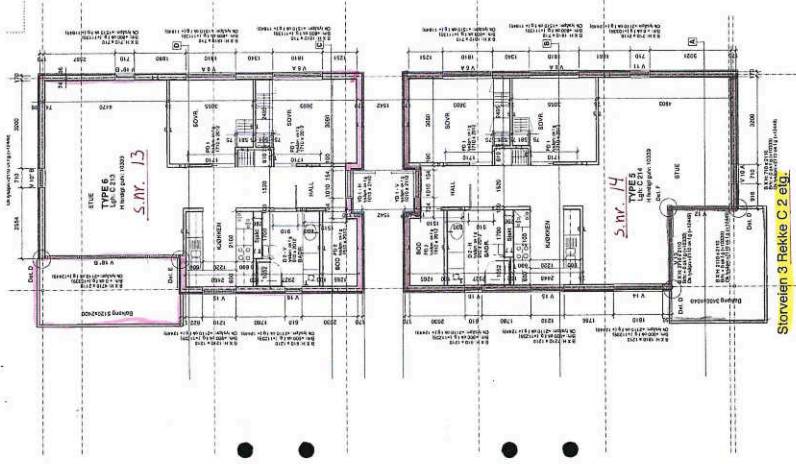


Storveien 3 Rekke B 2 etg.

Adr.: Storvn. 3D, 1624 Gressvik



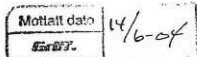
Storveien 3 Rekke C 1 etg.
Adr.: Storvn. 3D, 1624 Gressvik







FREDRIKSTAD KOMMUNE



Griff Kommunikasjon AS
Geir Hermansen
Plankestredet 1
1607 FREDRIKSTAD

Deres referanse	Vår referanse	Arkivkode	Dato
	02/19910-6/50542/04/PMS-PMB-JOHB	45/9,	07.06.2004

Godkjent søknad om oppføring av bolig og næringsbygg
Storveien 3 a - c, Ørebekk

Delegert vedtak nr. 04/0825/Planutvalget

Vi har 18/5-2004 mottatt søknad om rammetillatelse og søknad om igangsettingstillatelse for bolig- og næringsbygg. Da tiltaket er en revidering av tidligere godkjent rammetillatelse behandles saken som "enkle tiltak" etter plan- og bygningslovens § 95 b.

Saksdokumenter:

1. Søknad om rammetillatelse
 - 1.1 Følgeskriv fra Griff Kommunikasjon as datert 18/5-2004
 - 1.2 Opplysninger om tiltakets ytre rammer
 - 1.3 Situasjonsskart
 - 1.4 Tegninger
 - 1.5 Gjenpart av nabovarsel
 - 1.6 Avtale om parkering tinglyst 4/2-2003
 - 1.7 Søknad om igangsettingstillatelse
 - 1.8 Søknader om ansvarsrett
 - 1.9 Kontrolldokumenter

Det er tidligere gitt en del dispensasjoner. Bygging mindre enn 4 m fra nabogrense er ikke lenger aktuelt.

Parkeringsbehovet vil være 26 plasser for leilighetene (2 plasser for boenheter med BRA over 80 m², og 1,5 plasser for leiligheter under 80 m² BRA). For næringsarealet, 458 m² BRA, vil behovet være 14 plasser (30 plasser pr 1000 m² BRA) Totalt 40 plasser. 16 plasser er dekket i egen parkeringskjeller, øvrige 24 plasser dekkes, i følge avtale, ute på areal som eies av ASKO. Det er totalt 138 plasser ute.

Søknaden oppfyller de krav lovverket stiller til denne type søknad, og i henhold til plan- og bygningsloven gis det med dette igangsettingstillatelse til omsøkte tiltak.

Som aktører for byggeprosjektet godkjennes:

- Solid Entreprenør as
- Kynningsrud Prefab as
- Johnsen Lågstad & Steen as
- Fredrikstad Graveservices as
- Kolberg as

i samsvar med innsendte søknader om ansvarsrett.
I tillegg er Griff Kommunikasjon tidligere godkjent.

Ansvarlig søker har ansvar for at kvitterte kontrolldokumenter for utførelsen innleveres til kommunen sammen med anmodning om midlertidig brukstillatelse/ferdigattest (jfr. plan- og bygningsloven § 99.)

Vi gjør oppmerksom på at alle meddelelser i byggesaker sendes til ansvarlig søker. De er som søker ansvarlig for at all informasjon om saken i nødvendig grad blir videregitt til tiltakshaver og andre berørte parter. Gebyr for saksbehandling sendes tiltakshaver.

Utplassering av bygget skal utføres av kommunens geodataavdeling. Henvendelse om utplassering kan rettes til: Servicetorget, tlf. 69 30 60 00.

Klage - se vedlegg.

Med hilsen

Johnnie Brok
avdelingsingeniør

Kopi til:
Holstad Utbygging AS Torsveien 2 1640 RÅDE



STAVLUND AS
KIRKEBRYGGA 4
1607 FREDRIKSTAD

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Jonas Strand Mikalsen 192240230
Vår referanse: 3618286/25221108
Bestilling: C3 2024-10-31 (5) 121

Dato
31.10.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.: 2738 **Embete:** 86 **Registrert:** 1.3.2005 **Rettsstiftelse:**
FESTEKONTRAKT
FESTEKONTRAKT - VILKÅR

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3107 FREDRIKSTAD	45	9	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238



Attestert kopi av dok.nr. 2005/2738/86
Uthentet 2024-10-31 12:44

Side 1 av 2

Hj. dok.: Samtykke
Firmaattest
MOLLER
STATSAUT. EIENDOMSMEGLERE AS
Boks 466, 1601 FREDRIKSTAD

TINGLYST^{TS}
- 1 MARS 2005
FREDRIKSTAD TINGRETT
DAGBOKNR.: 2738

Festekontrakt

Opplysningene i feltene 1-7 registreres i grunnboken.

1. Eiendommen(e)			
Kommunen/ Kommunnavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.
0106 Fredrikstad	45	9	

Beskatningsform
 1. Bebygd ¹⁾ 2. Ubebygd

Hva skal grunnen brukes til?
 B. Bolig: eiendom F. eiendom Forretning/ kontor I. Industri L. Landbruk K. Off. vei A. Annet


2. Bortfestes av		Ideell andel
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) ²⁾	Navn	
982 911 877	Jaworski/Holstad AS	

3. Til		Ideell andel
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) ²⁾	Navn	
982 911 877	Jaworski/Holstad AS	

4. Festeavgift pr. år
Kr. 40.000,- Festeavg. 1. år betales i 4 rater

5. Festetid
Antall år: 80 Regnet fra - dato: 01.06.2005

6. Panterett for festeavgiften ³⁾	
Bortfesteren har panterrett i festeretten og bygninger på tomten for innlitt	3
Bortfesterens panterett skal ha 1. prioritet/prioritet etter	

7. Supplerende tekst ⁴⁾
Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses
Festekontrakten kan reguleres hvert 5 år etter konsumprisindeksen.
 Doknr: 2738 Tinglyst: 01.03.2005 Emb. 086 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Noter:
1) Del må utstedes skjøte på bebyggelsen dersom denne skal overdras samtidig.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal ryktes.
3) Dersom intet sies her har man lovfestet pant for 3 års forfall festeavgift iht. tomtefesteloven §14.
4) Det er bare rettsstiftelser som skal (og kan) tinglyses som skal inn her. Som eksempel nevnes eventuelle begrensninger i retten til overdragelse av festeretten.

8. Rettigheter og vilkår	
Feste- kontrakten er i sam- sva med: (sett X)	<input type="checkbox"/> Kartforretning/målebrev Dato: _____
	<input type="checkbox"/> Attest etter delingsloven § 2-6 fra kommunen Dato: _____ hvoretter tomten er påvist på kart eller i marka.
Innløs- ningsrett (sett X)	<input type="checkbox"/> Festeren har rett til å innløse tomten etter .30.... år, eller ved utløpet av festetiden, etter tomteverdien på den tid festet ble stiftet. Innløsningssummen omregnes etter endringer i pengeverdien fra stiftelsestidspunktet til innløsningsstidspunktet. Det beregnes tillegg eller fradrag for halvparten av den endring i tomteverdien i festetiden som ikke skriver seg fra endringer i pengeverdien eller fra festeren, og forøvrig etter bestemmelser i lov om tomtefeste, § 36. I tilfelle partene ikke blir enige om innløsningsprisen, fastsettes denne etter bestemmelser i lov om tomtefeste, § 36.
	<input type="checkbox"/> Festeren har ikke innløsningsrett. En eventuell forlengelse av festet skjer etter avtale mellom partene etter bestemmelserne i §§ 10 og 36 i lov om tomtefeste.
Over- dragelse og pant- settelse	Festeren har rett til å overdra og pantsatte festeretten. Pantsattelsen av festeretten skal skje sammen med alle festerens rettigheter samt bygninger som er eller blir oppført, j. tomtefesteloven § 18 og panteloven § 2 - 3. De rettigheter og plikter som er tillagt partene går ved overdragelse over på deres retts etterfølgere. NB! Begrensninger i retten til overdragelse føres opp under felt 7 på første side.
Vilkår til pant- haverne	Så lenge det løper lån med pant i festeretten skal: a. feste kontrakten ikke løpe ut, selv om kortere festetid er avtalt, b. tomten ikke kunne forlenges ryddiggjort, c. bortfesteren bare ha prioritet for inntil ett års forfalt festeavgift, foruten retten til framtidig avgift, med prioritet foran panthaverne.
Økonomis- tinger	Ugifter i forbindelse med tomten og feste kontrakten dekkes av: (herunder gebyr for kartforretning/oppmåling, pristakst, dokumentavgift og tinglysingsgebyr og eventuell tariff- messig meglervisjon).
Twister etc.	Eventuelle tvister som måtte utsprenge av denne feste kontrakt avgjøres etter bestemmelser i lov om tomtefeste, som gjelder helt ut for denne kontrakt. Den rettskrets som eiendommen ligger i vedtas som verneting. Det er en forutsetning for denne feste kontrakt at festeren får konsesjon dersom bortfesteren er konsesjonspliktig.
Øvrige rettigheter og vilkår (som ikke skal ting- lyses)	

Denne feste kontrakten er utstedt i 2 eksemplarer, ett til hver av partene.

Underskrifter	
Sted, dato Reide, 24/1-05	
Bortfesterens underskrift 	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver TOR ERLING AASHEIM JAWCZESKI / HOLSTAD AS
Sted, dato Reide, 24/1-05	
Festerens underskrift 	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver TOR ERLING AASHEIM JAWCZESKI / HOLSTAD AS

STAVLUND AS
KIRKEBRYGGA 4
1607 FREDRIKSTAD

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Jonas Strand Mikalsen 192240230
Vår referanse: 3618288/25221118
Bestilling: C3 2024-10-31 (5) 124

Dato
31.10.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.: 1491 **Embete:** 86 **Registrert:** 4.2.2003 **Rettsstiftelse:** BEST OM GARASJE/PARKERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3107 FREDRIKSTAD	45	9	0	1

[] Dokumentet følger vedlagt.

[] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seciendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Hj. dok. firmaattest

Mellom ASKO Østfold AS som eier av gnr 45 bnr 207 og 208 i Fredrikstad og Aage Kollen og Terje Tvette som eiere av gnr 45 bnr 9, 50 og 209 i Fredrikstad, er inngått slik

AVTALE:

TINGLYST
- 4 FEB. 2003
FREDRIKSTAD TINGRETT
DAGBOKNR. 1491

Trafikk- og parkeringsarealene på våre ovennevnte eiendommer kan gjensidig benyttes til samme formål av dem som til enhver tid er eier eller bruker av begge parters eiendommer.

Avtalen kan tinglyses på våre forannevnte eiendommer.

For ASKO Østfold AS:
(org.nr. 913 500 210)

Per-Arild Andersen
Per-Arild Andersen

Terje Tvette
Terje Tvette

Aage Kollen
Aage Kollen fir. 280145

Terje Tvette
Terje Tvette fir. 090242



Doknr: 1491 Tinglyst: 04.02.2003 Emb: 086
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

STAVLUND AS
KIRKEBRYGGA 4
1607 FREDRIKSTAD

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Jonas Strand Mikalsen 192240230
Vår referanse: 3618287/25221113
Bestilling: C3 2024-10-31 (5) 126

Dato
31.10.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
11401	86	17.8.2004	BEST. OM ADKOMSTRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3107 FREDRIKSTAD	45	2	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seieendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing



Doknr 11401 Tinglyst 17.08.2004 Emb 086
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

TINGLYST
17 AUG. 2004

FREDRIKSTAD TINGRETT
DAGBOKNR: 11401



ERKLÆRING
OM RETT TIL ATKOMST.

1. Undertegnede Sigmund Andersen fnr. 130249 [redacted] som eier av nr. 45 bnr. 2 i Fredrikstad, gir med dette gnr. 45 bnr. 9, 50 og 209 samt gnr. 45 bnr. 207 og 208 rett til atkomst over min eiendom gnr. 45 bnr. 2 i Fredrikstad, slik som vist med pil fra krysset syd for gnr. 45 bnr. 9 på vedlagte kartskisse, signert av partene som del av denne avtale (bilag nr 1).

Innkjøringstraseen er også avmerket på kartskisse som vedlegges og signeres (bilag nr. 2), og skal markeres med fysiske midler i terrenget mot parkeringsareal.

2. Gressvik Servicesenter AS org.nr. 966 318 562 hjemmelshaver til seksjon nr. 1 av gnr. 45 bnr. 37 og Helgesen og Larsen AS, org.nr. 971 191 945, hjemmelshaver til seksjon nr. 2 av gnr. 45 bnr. 37 gir likedeles gnr. 45 bnr. 9, 50 og 209 samt gnr. 45 bnr. 207 og 208 rett til å kjøre til sine eiendommer ved å benytte veikrysset mellom gnr. 45 bnr. 37 og gnr. 45 bnr. 9 som er anlagt på gnr. 45 bnr. 37, se *skisse nr 1 og 2*. Samtykke gis under forutsetning av at rettighetshaver betaler sin forholdsmessige andel av fremtidige vedlikeholdskostnader, samt for nødvendig snomåking.

3. Eierne av gnr. 45 bnr. 9, 50 og 209 samt gnr. 45 bnr. 208 og 209 fraskriver seg ved sine underskrifter på dette dokument retten til å påberope seg rettigheter omtalt i tidligere ikke tinglyst avtale mellom Lillian Andersen, Sigmund Andersen, Grethe Stenshorne på den ene side og Kurt Johansen og KC Agenturer AS på den annen.

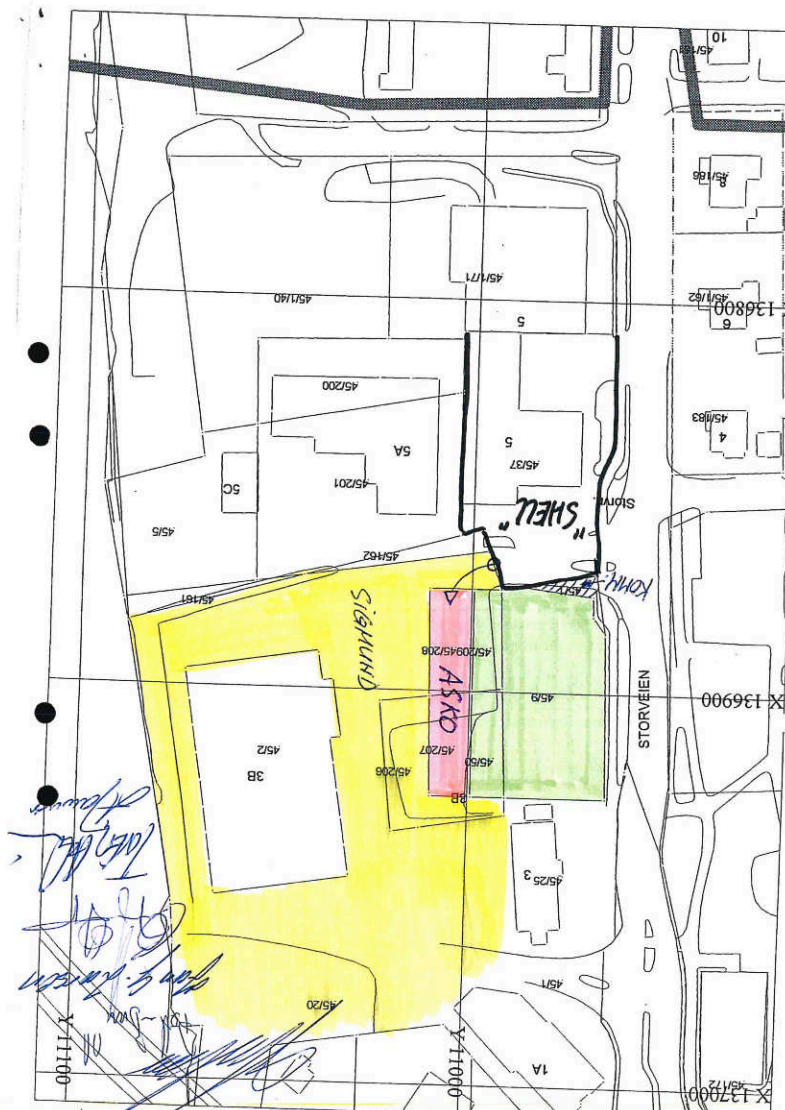
4. Punkt 1 og 2 av denne avtale skal tinglyses.

5. Dokumentet er utferdiget i 5 eksemplarer, ett til hver av partene.

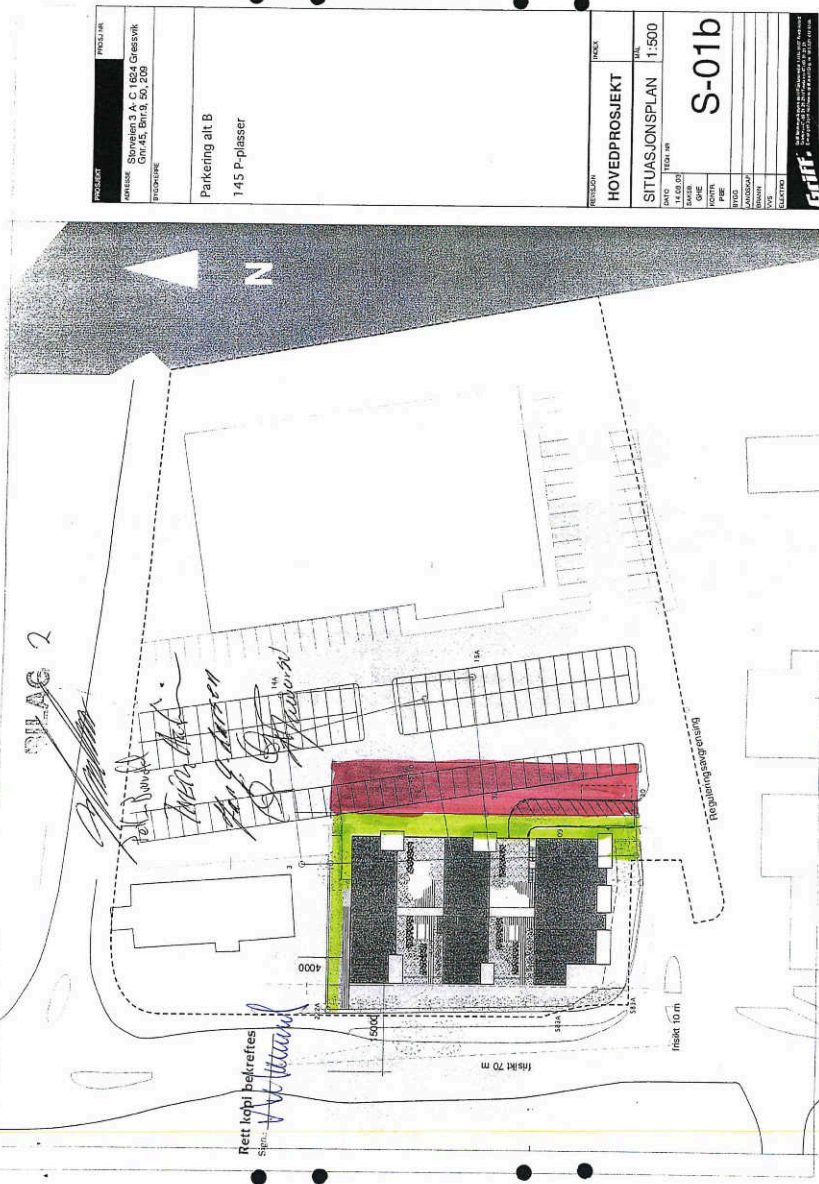
Rett kopi bekreftes
Sign.: *[Signature]*

[Signature] Fredrikstad, kl. juli 2004.
[Signature]
For Jaworski AS
987 911 877
[Signature]
Sigmund Andersen

[Signature]
Helgesen og Larsen AS
[Signature]
Gressvik Servicesenter AS
[Signature]
For Asko Øst AS
912 015 238



BILAG





STAVLUND AS
KIRKEBRYGGA 4
1607 FREDRIKSTAD

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Jonas Strand Mikalsen 192240230
Vår referanse: 3618290/25221128
Bestilling: C3 2024-10-31 (5) 127

Dato
31.10.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
12075	86	8.12.1982	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3107 FREDRIKSTAD	45	2	0	0

[] Dokumentet følger vedlagt.

[] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://se.eiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238



Attestert kopi av dok.nr. 1982/12075/86
Uthentet 2024-10-31 12:48

Side 1 av 1

DAGBOKFØRT

08 DES 82 12075

FREDRIKSTAD

A V T A L E

Undertegnede Lillian Andersen eier av gnr. 45, bnr. 2
Anders Melle, eier av gnr. 45, bnr. 9 er enig om følgende:

Eier av gnr. 45, bnr. 9, Anders Melle skal kunne legge og vedlikeholde vann/avløpsledning over gnr. 45, bnr. 2 i tracé langs gjerdet øst for Melle's hus og til kommunens nett.

Ledningen skal kunne vedlikeholdes til enhver tid, men dersom det påføres skade på eiendommen under dette arbeidet bekostes utbedring av ledningens eier.

I mangel av enighet avgjøres erstatningen av en voldgift oppnevnt av lensmannen i Onsøy.

Denne avtale er bindende for nåværende og senere eiere, og tinglyses på de to eiendommene.

Ørebekkt den 6 des. 1982

Anders Melle
Lillian Andersen

Til vitterlighet:

P. H. Hansen
P. H. Hansen



WI30040100 Eiendomsstatus

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 45	Bnr: 9	Fnr: 0	Snr: 5 ▾
Adresse:	Storveien 3E ▾		
Areal:	ca. 1759.3 m ² *	Arealet gjelder hele eiendommen	
Antall boenheter:	1		

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

Planopplysninger:

Kommuneplan, navn:	Formål/Hensynssone:	Godkjent/vedtatt:
Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035 Plankart med hensynssoner - komprimert utgave.pdf Plankart uten hensynssoner - komprimert utgave.pdf Plankart uten hensynssoner.pdf Planbeskrivelse med bestemmelser og retningslinjer.pdf Plankart med hensynssoner.pdf	320 - Flomfare, H320 Aktso 1001 - Bebyggelse og anlegg	juni 15, 2023
Reguleringsplan, navn:	Formål:	Godkjent/vedtatt:
221 Ørebekk Sentrum II	120 - Forretning	mars 20, 1986
Reguleringsbestemmelser:		
Regbest221_130.pdf		

*For matrikkelenhet:

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelrapporten

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

Virksomhet Geomatikk, Fredrikstad kommune 01.11.2024

Kommuneplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Storveien 3E, 1624 GRESSVIK
 Gnr/Bnr: 45/9/0/5

Målestokk: 1:1000
 Leveransedato: 2024-10-30



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

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

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



Reguleringsplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Storveien 3E, 1624 GRESSVIK
Gnr/Bnr: 45/9/0/5

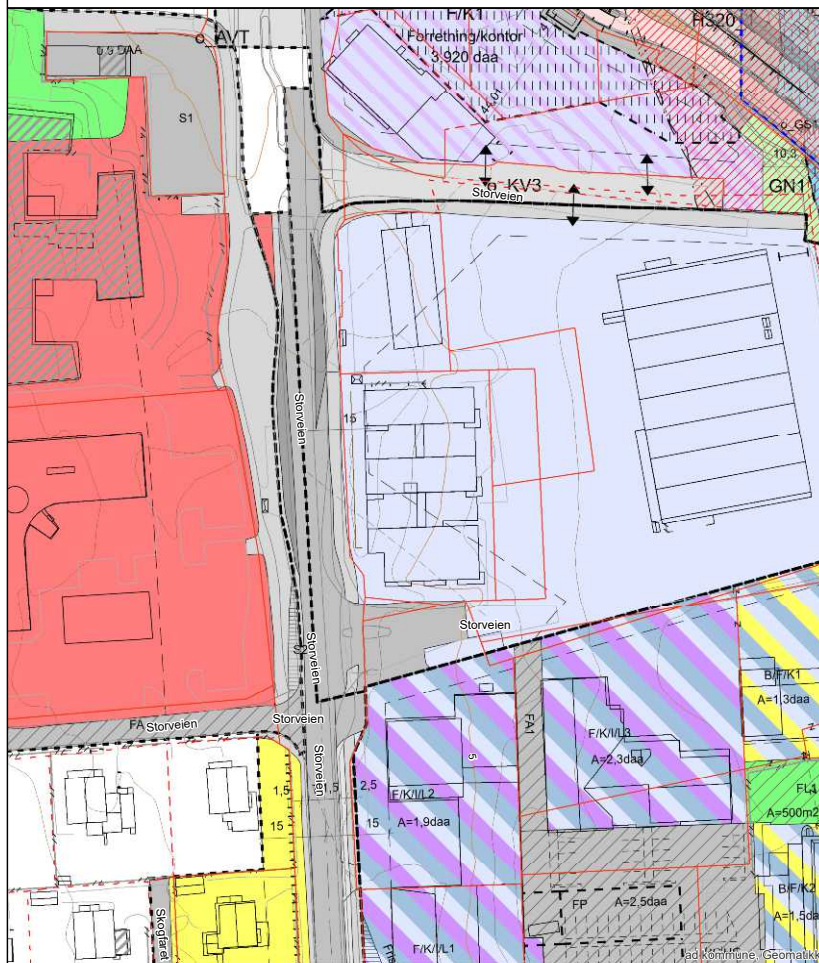
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2024-10-30



Planident: 221
Ikrafttredelsesdato: 20.3.1986
Plannavn: Ørebekk Sentrum II

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.



Plan nr.: 221

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til Ørebekk Sentrum II.

- § 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.
- § 2. I forretnings-/serviceområdet tillates oppført bygninger til dette formål i 1 etasje.
- § 3. Det må minimum opparbeides 1 biloppstillingsplass pr. 50 m² gulvareal innenfor reguleringsområdet før bygninger tillates tatt i bruk til forretnings-/ serviceformål.
- § 4. Bygningenes brutto grunnflate, skal ikke overstige 30% av netto forretnings/serviceareal.
- § 5. Bebyggelsens gesimshøyde skal ikke overstige 7 m.

Onsøy bygn.råd 13.06.84.

Godkjent av Onsøy kommunestyre 20. mars 1986. sak K-13/86.

Ørebekk, 16. april 1986

Arne W. Nilsen
Ordfører

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 45/9/0/5

Eierrepresentant: Olsen Agnes

Regningsmottaker: Olsen Agnes

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Seksjon	Bruksnavn		Grunnforurensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	45	Seksjonert	Nei	Punktbeste	Nei
Bruksnr	9	Oppgitt areal	0 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	0 m2		
Seksjonsnr	5				

BYGNINGER

(Antall: 1)

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
23730685	Andre småhus m/3 boliger el fl	Tatt i bruk	Annet som ikke er næring		79

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 3)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
OLSEN RAGNAR MARENSIUS	STORVEIEN 3 E	1624 GRESSVIK	1/2	Fester
OLSEN AGNES	Sverres gate 3	1607 FREDRIKSTAD	1/2	Fester
HOLSTAD UTBYGGING AS		1640 RÅDE	1/1	Hjemmelshaver

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

I tillegg til nedstående
A konto vann Kr 853,2
A konto avløp Kr 1693,8

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
270 VANN FASTGEB. BOLIG	1,00Boenh.	kr 1 208,00	01.01.2025	1/1	0	kr 1 510,00
370 AVLØP FASTGEB. BOLIG	1,00Boenh.	kr 1 932,00	01.01.2025	1/1	0	kr 2 415,00
1130 RENOVASJON - 660 L	2,00660 L	kr 11 195,00	01.01.2025	1/14	0	kr 1 999,00
60 ESKatt Bolig	1 623 600,000/00	kr 3,20	01.01.2025	1/1	0	kr 5 195,00
						kr 11 119,00

VANNMÅLERE

Målernumm r	Prosent vann	Prosent avløp	Type avlesning	Avlesningsdato	Forbruksår	Forbruk	Målerstand
4186791	100	100	Årsavlesning - Ekstern kilde	16.10.2023	2023	47	904



Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 30. oktober 2024

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

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 3107 Gårdsnr.: 45 Bruksnr.: 9 Festenr.: 0 Seksjonsnr.: 5
Adresse: Storveien 3E, 1624 GRESSVIK

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

Standard abonnementsvilkår gjelder for alle abonnenter.

Generelt pålegg om utkobling av private septiktanker

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

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

Forbehold ved utlevering av informasjon i forbindelse med eiendomsforespørsler

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

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

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



FREDRIKSTAD KOMMUNE
Fredrikstad brannvesen

Megleropplysninger

Fredrikstad, 30.10.2024

Til informasjon!

Eiendom: 45/9/0/5 Storveien 3 E

På denne eiendom er det ikke registrert fyringsanlegg for oppvarming, derfor ingen opplysninger hos oss.

Dersom spørsmål, vennligst ta kontakt.

Med vennlig hilsen

Cato Eriksen
Fredrikstad Brannvesen
Avdeling Boligtilsyn
Telefon: 489 50 966

Fredrikstad Brannvesen	Besøksadresse:	Telefon: 489 50 966
St. Crixo gate 17,	Tomteveien 30	
1617 Fredrikstad	1618 Fredrikstad	Mail: feier@fredrikstad.kommune.no



FREDRIKSTAD KOMMUNE Eiendomsrapport

Rapportdato : 30.10.2024

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

Eiendomsrapport for 45/9/0/5

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

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

Avtalenummer	Type	Status	Plassering	Innhold	Volum
--------------	------	--------	------------	---------	-------

Ingen brenselstanker er registrert på eiendommen

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

Avtalenummer	Varennummer	Varenavn
--------------	-------------	----------

Ingen tilsynsgebyr er registrert på eiendommen

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

ID	Lokalitet	Registreringsdato	Utforming	Omkrets
----	-----------	-------------------	-----------	---------

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

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

Påvirkningsgrad

Ingen grunnfurensning er registrert på eiendommen

side: 1

Grunnkart

Adresse: Storveien 3E, 1624 GRESSVIK
Gnr/Bnr: 45/9/0/5



Målestokk: 1:500
Leveransedato: 2024-10-30



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



Grunnkart med ortofoto

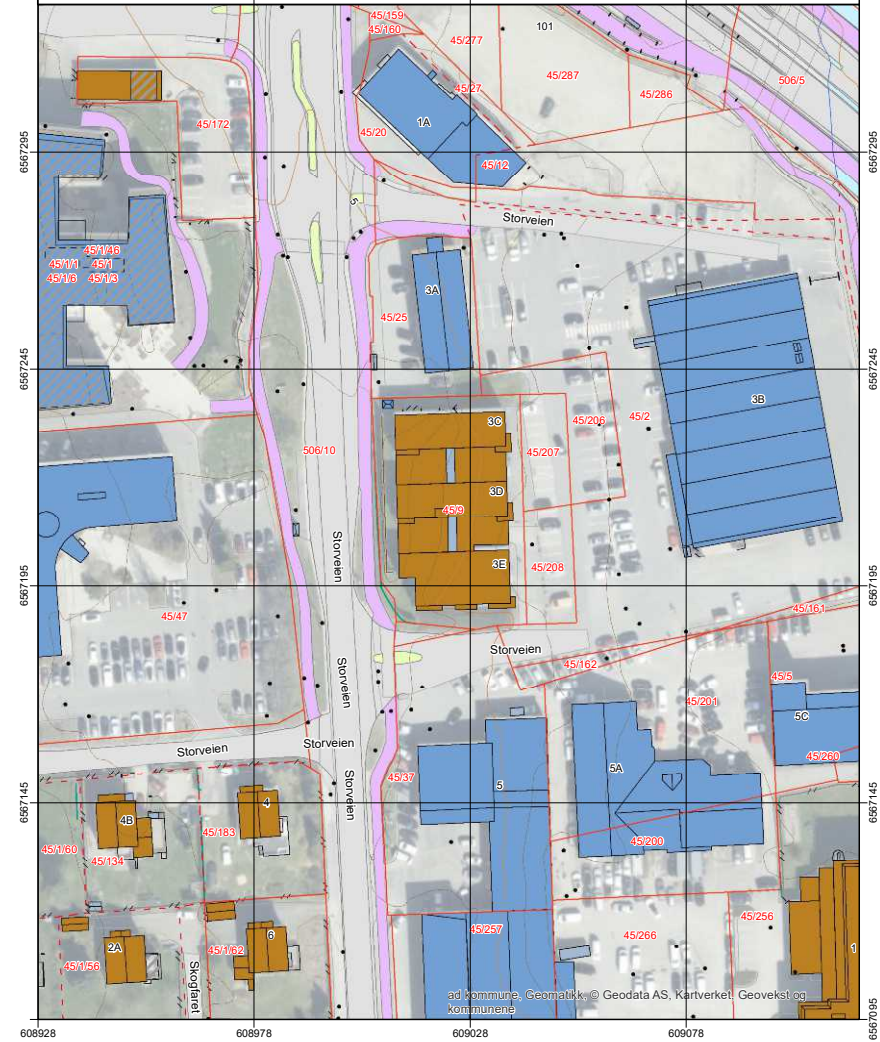
Adresse: Storveien 3E, 1624 GRESSVIK
Gnr/Bnr: 45/9/0/5



Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2024-10-30



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



Oversiktskart

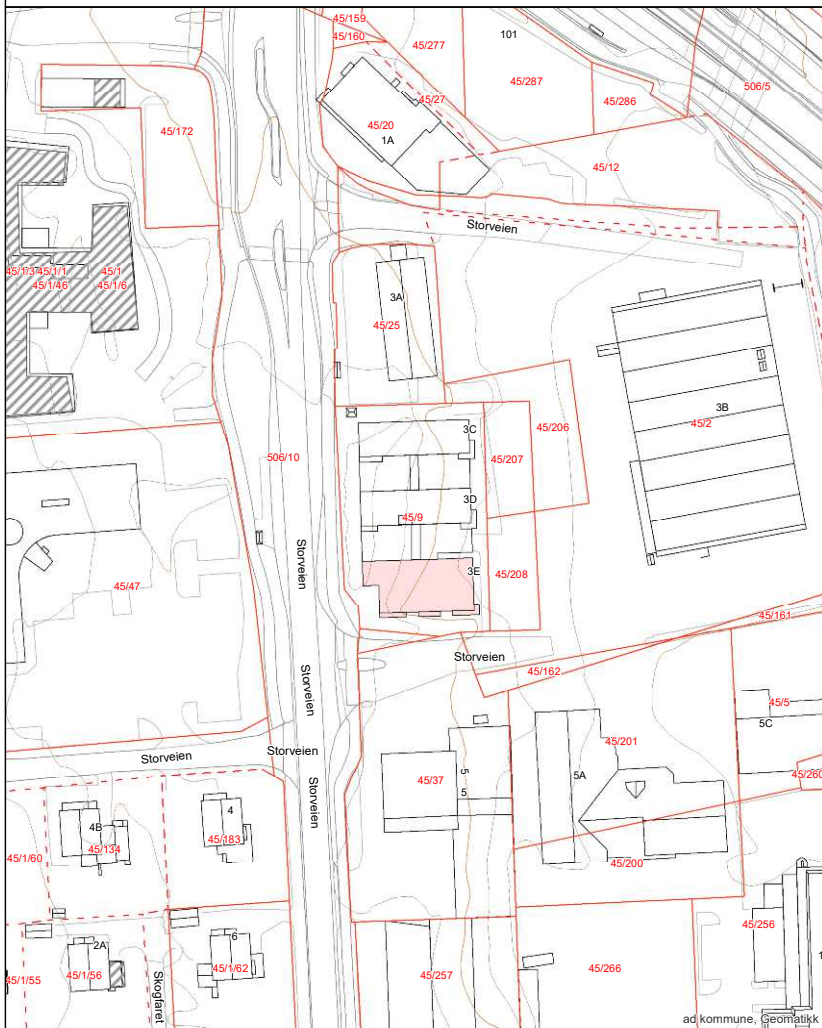
Adresse: Storveien 3E, 1624 GRESSVIK
Gnr/Bnr: 45/9/0/5



Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2024-10-30



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



Matrikelkart

Adresse: Storveien 3E, 1624 GRESSVIK
Gnr/Bnr: 45/9/0/5



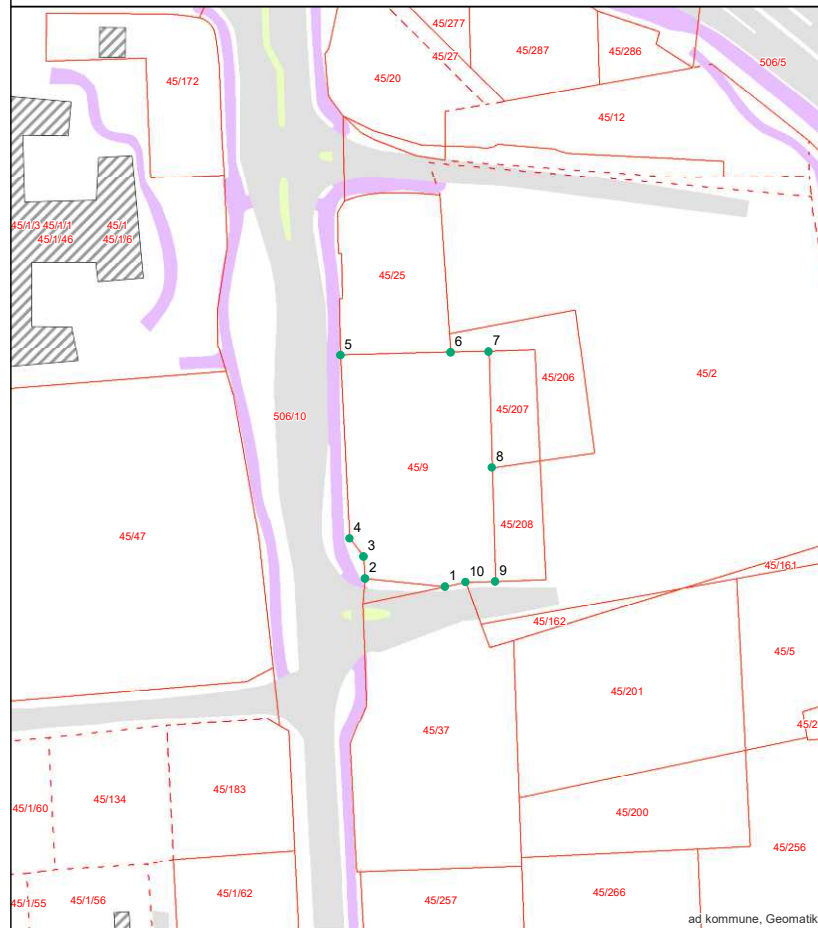
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2024-10-30



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.



Grensepunkt rapport

Rapportdato : 30.10.2024

Areal og koordinater:

Beregnet areal (km²)	Arealmarknad	Koordinatsystem
1759.3		EUREF89 UTM Sone 32

Grensepunkt/Grenselinje

Løpnr	Nord	Øst	Grensemerke nedsett i	Lengde	Grensepunkttype	Høyde/linjetype	Måle metode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6567185.06394	609029.748991	Ikke spesifisert	18.61	Ukjent		Totalasjon	14	0
2	6567186.88578	609011.237737	Ikke spesifisert	5.13	Offentlig godkjent grensemerke		Totalasjon	14	0
3	6567192.00133	609010.876403	Ikke spesifisert	5.21	Offentlig godkjent grensemerke		Totalasjon	14	0
4	6557196.13148	609007.713805	Ikke spesifisert	42.20	Offentlig godkjent grensemerke		Totalasjon	14	0
5	6567238.33854	609005.580441	Ikke spesifisert	25.48	Vegkant		Totalasjon	14	0
6	6567239.01058	609031.039838	Ikke spesifisert	8.83	Umerket		Tanngrensmått	14	0
7	6567239.25458	609039.859014	Ikke spesifisert	26.83	Offentlig godkjent grensemerke		Totalasjon	14	0
8	6567212.45045	609040.842374	Ikke spesifisert	26.22	Afsløpspiker		Totalasjon	14	0
9	6567186.24627	609041.401686	Ikke spesifisert	6.92	Afsløpspiker		Totalasjon	14	0
10	6567186.03396	609034.48641	Ikke spesifisert	4.84	Ukjent		Totalasjon	14	0

side: 1

Matrikkelrapport for Seksjon 3107-45/9/0/5

Bruksnavn		Beregnet areal	0.0
Etablert dato	14.06.2005	Historisk oppgitt areal	0.0
Oppdatert dato	01.01.2024	Historisk arealkilde	0 - Ikke oppgitt
Skyld	0	Antall teiger	0
Kommunennummer	3107	Kommunenavn	FREDRIKSTAD

- Tinglyst
 Avklarte eiere
 Har festegrunn
 Bestående
 Har grunnforurensning
 Mangel matrikkelføring
 Seksjonert
 Har kulturminner
 Har anmerket klarge

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
RAGNAR MARENSIUS OLSEN		F - Fester	D - Død	V/ AGNES OLSEN	1/2
HOLSTAD UTBYGGING AS	967538655	H - Hjemmelshaver		Torsv 1	1/1
AGNES OLSEN		F - Fester	B - Bosatt	Vergehjelpen	1/2

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
SE - Seksjonering	14.06.2005			

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
23730685	0	136 - Andre småhus m/3 boliger el fl	TB - Tatt i bruk

Bygning 23730685: 136 - Andre småhus m/3 boliger el fl

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	510.0
Antall boenheter	6	BRA Annet	1 062.0
Antall etasjer	3	BRA Totalt	1 572.0
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	<input type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

30.10.2024

side 1 av 2

Rapporten er levert av Geodata AS

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	07.06.2004	14.07.2004
IG - Igangsettingstillatelse	16.07.2004	11.08.2004
TB - Tatt i bruk	12.05.2006	18.03.2005

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0202	79.0	3	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	3	255.0	0.0	255.0	0.0
H02	3	255.0	0.0	255.0	0.0
U01	0	0.0	1 062.0	1 062.0	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Storveien	3E		1624 GRESSVIK

Griff Kommunikasjon AS
Att. Geir Hermansen
Plankestredet 1
1607 FREDRIKSTAD

Deres referanse Vår referanse Klassering Dato
 2002/19910-13-44388/2006-JOHB 45/9 12.05.2006

Ferdigattest for bolig og næringsbygg. Storveien 3 C,D,E, Ørebekk.

Ferdigattest *SCANNET*
Jf. plan- og bygningstloven § 99

Delegert vedtak

Behandlet på vegne av Delegertsaknr.
Planutvalget - delegerte 788/06

Ferdigattest gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, datert 11/4-2006, (jf. SAK kap. III § 19 og kap. V) for:

Adresse: Storveien 3 c, d og e
Gnr. 45 Bnr. 9, 50, 2 Fnr.

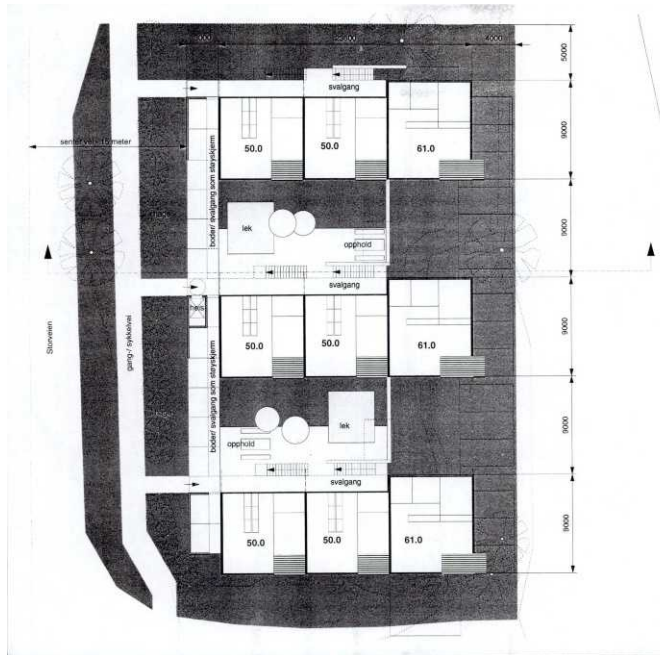
Arbeidets art: Bolig- og næringsbygg

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i rammetillatelse gitt 6/9-2002, delegert vedtak nr. 02/1243 og igangsettingstillatelse gitt 7/6-2004, delegert vedtak nr. 04/0825, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme og igangsettingstillatelse.

Med hilsen

Johnnie Brok
Johnnie Brok
avdelingsingeniør *JB*



VEDLEGG 2

STORVEIEN 3 A-B

ADRESSE: Storveien 3 s.o. 1621 Gressvik
 5814, Brv.5, 50, 209
 PROSJEKT: Terje Tveite og Asge Koller

ANTALL - TYPER - AREAL

Bebygd areal: 800.0
 BTA 1 & 2 etg: 1 100.0 m²
 (eks. svalgang, trapper, boder)

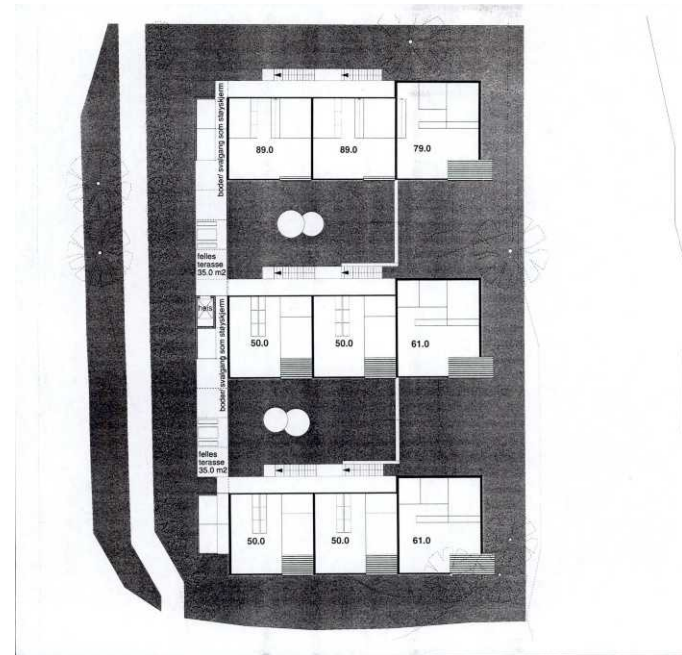
18 leiligheter:
 10 stk a 50.0 BRA (2-roms)
 5 stk a 61.0 BRA (2-roms)
 2 stk a 89.0 BRA (3-roms)
 1 stk a 79.0 BRA (3-roms)

SKISSEUTKAST - BOLIGER

PLAN 1 ETG

SKALA: 1:200
A - 01

Griff kommunikasjon as
 Grindvollveien 10, 1415 Sandnessjøen
 Tlf: 73 50 00 00
 E-post: griff@griff.no



STORVEIEN 3 A-B

ADRESSE: Storveien 3 s.o. 1621 Gressvik
 5814, Brv.5, 50, 209
 PROSJEKT: Terje Tveite og Asge Koller

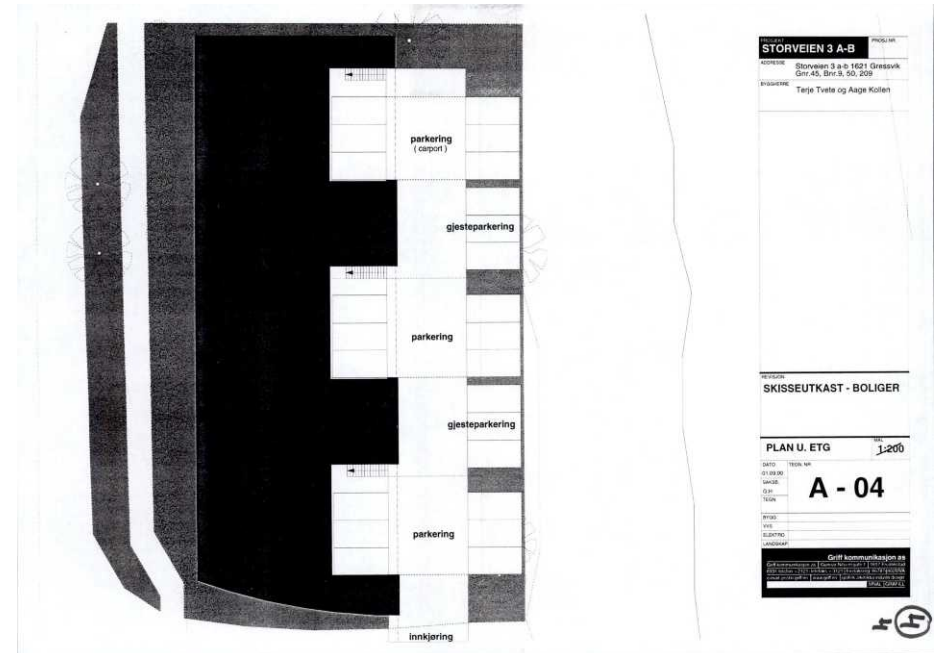
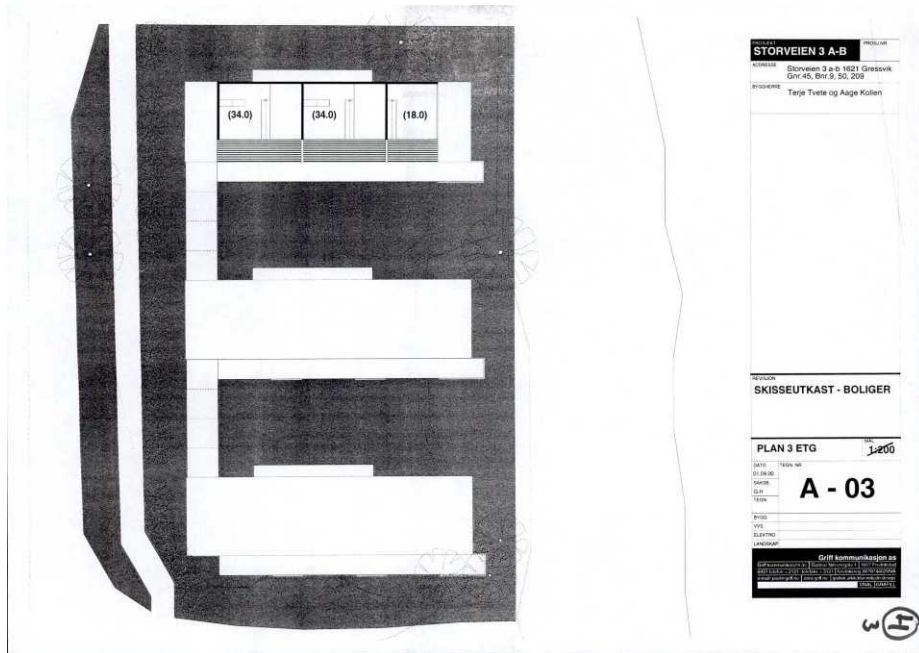
SKISSEUTKAST - BOLIGER

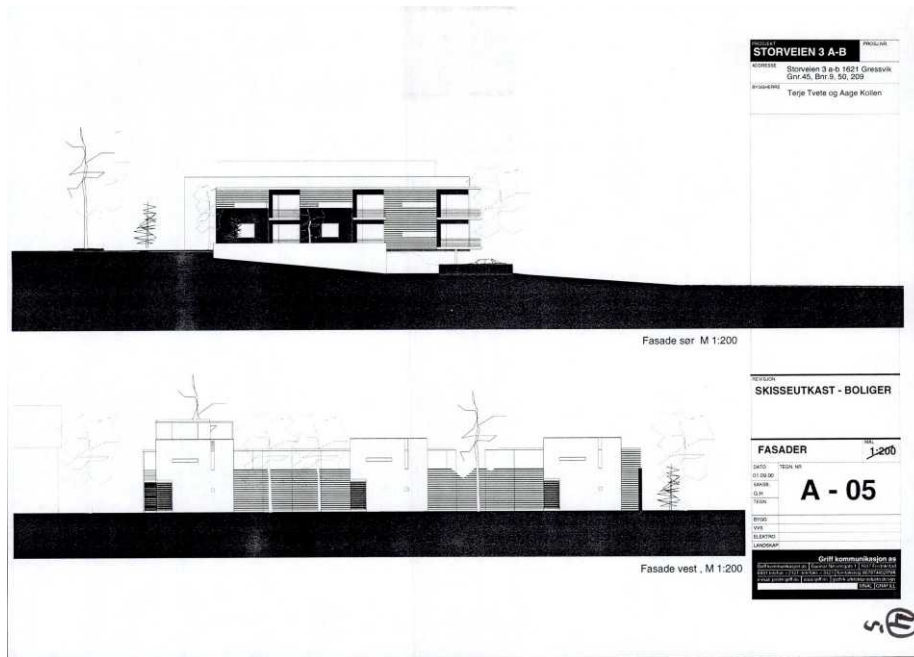
PLAN 2 ETG

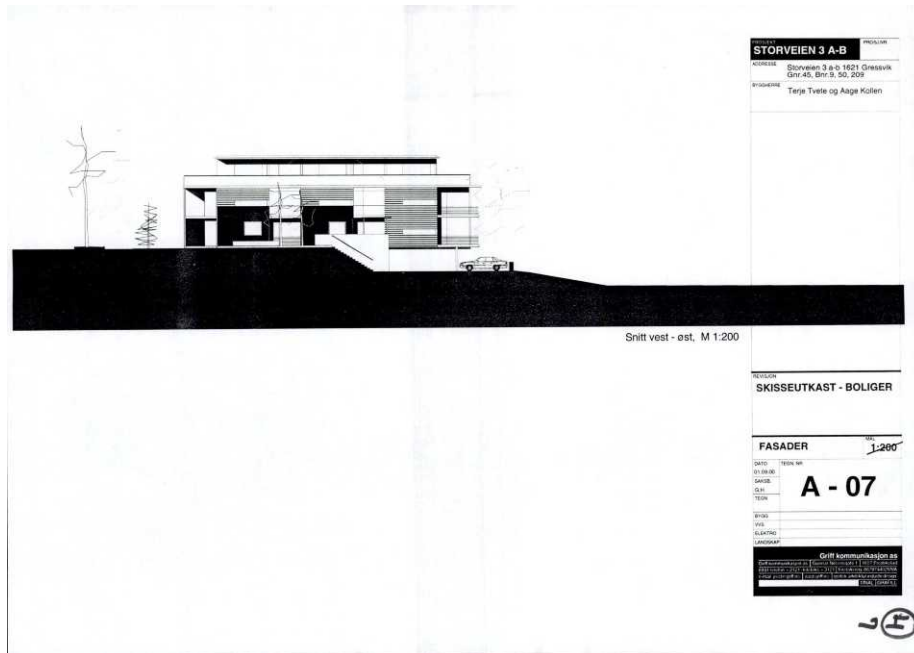
SKALA: 1:200
A - 02

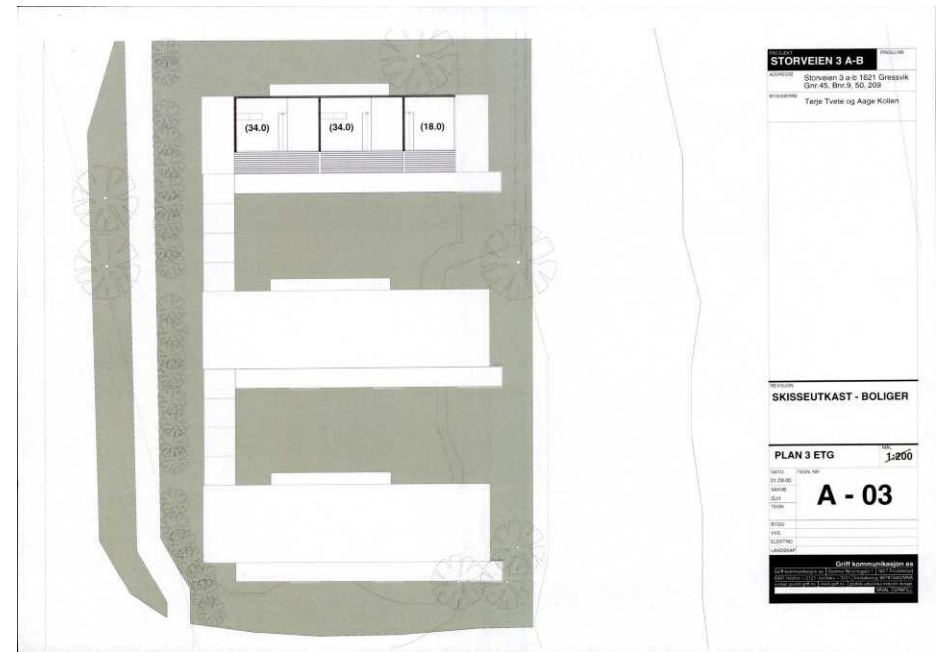
Griff kommunikasjon as
 Grindvollveien 10, 1415 Sandnessjøen
 Tlf: 73 50 00 00
 E-post: griff@griff.no

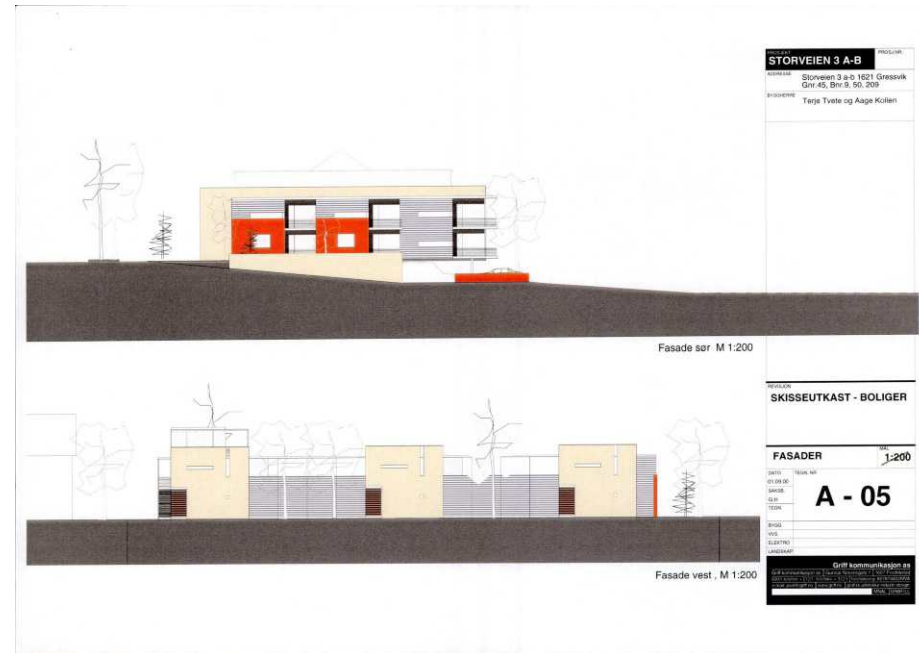
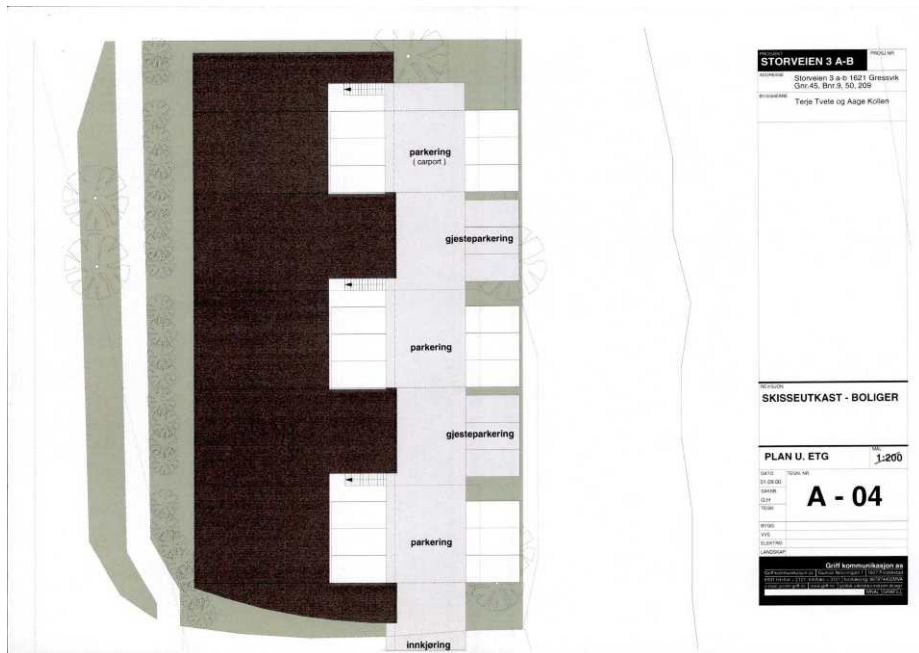


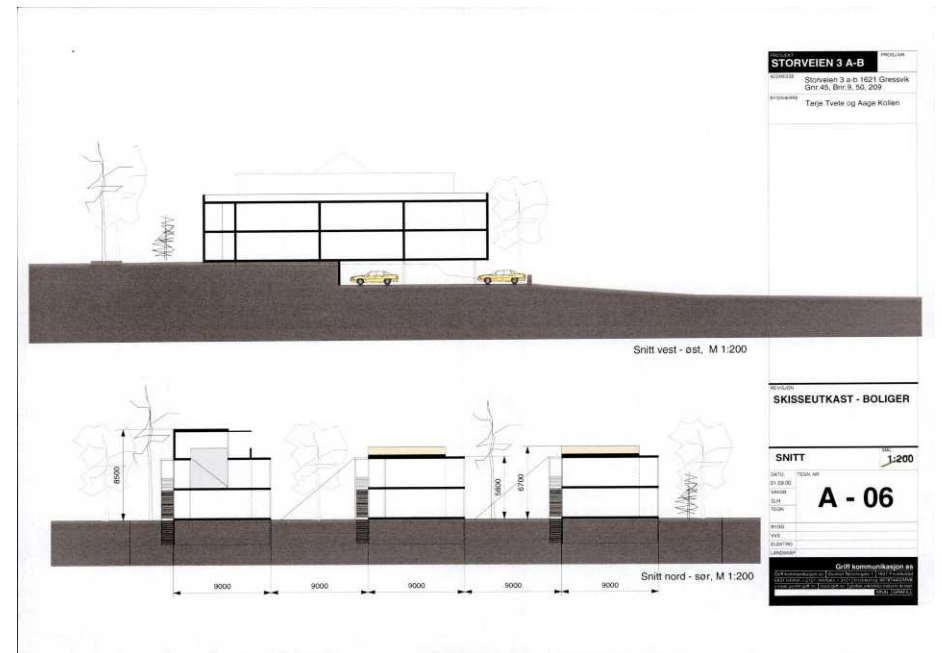


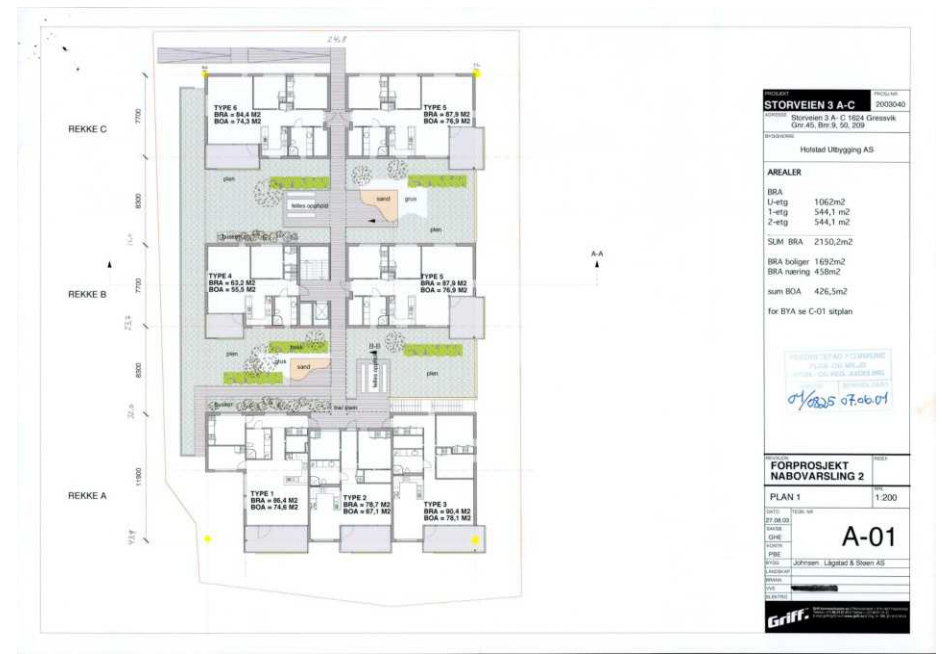
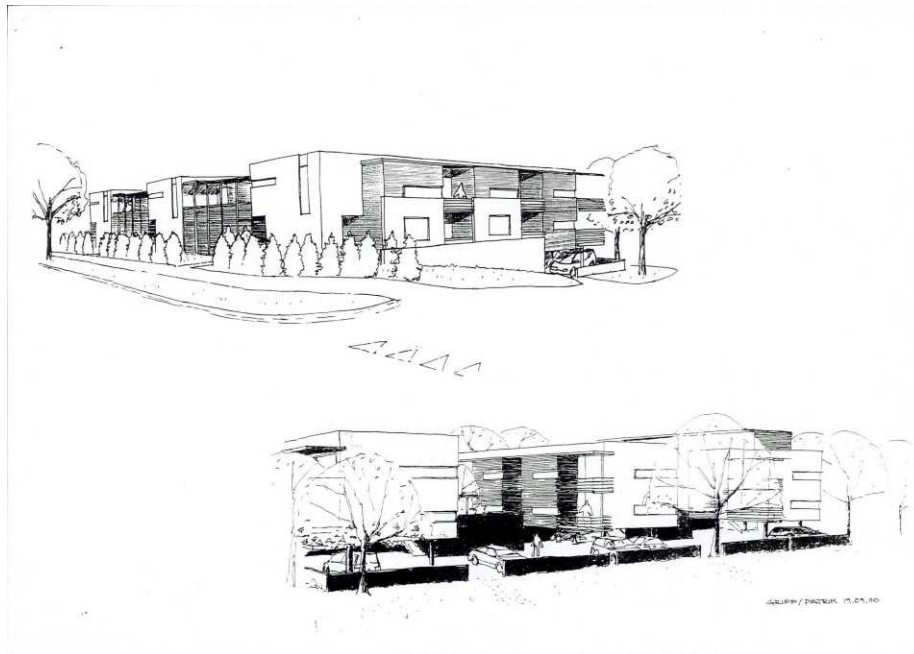


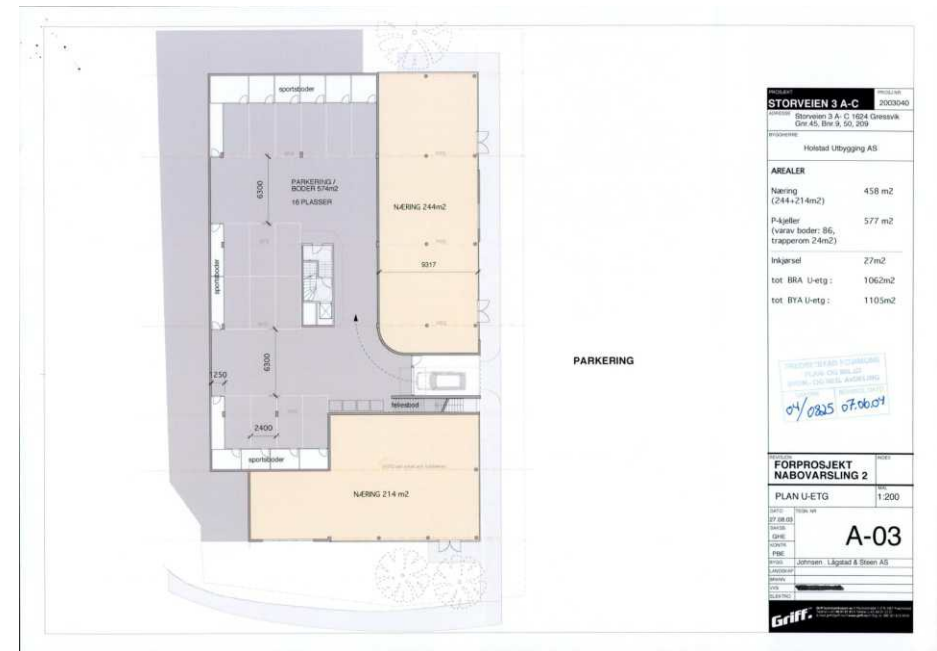
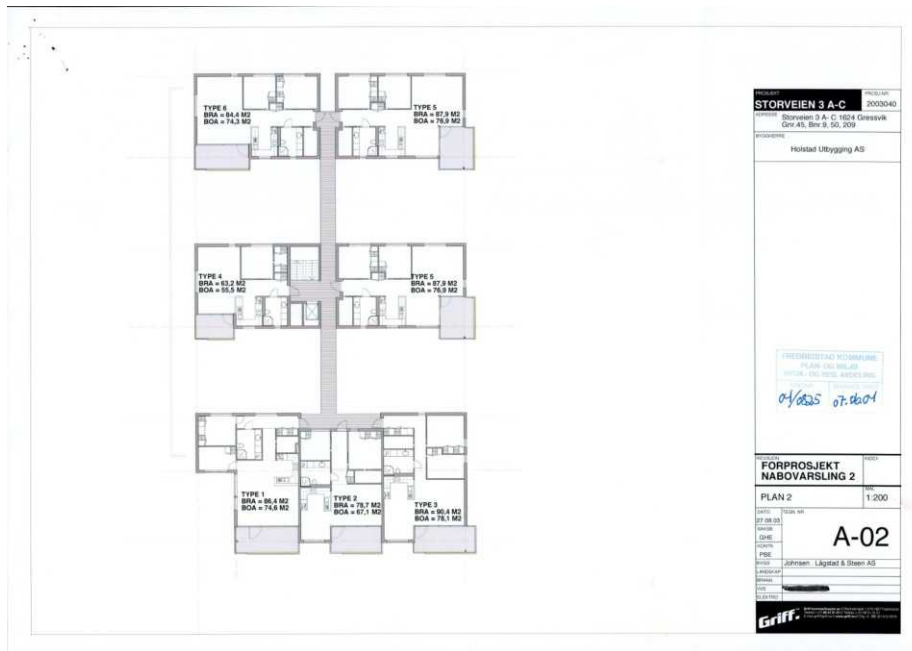


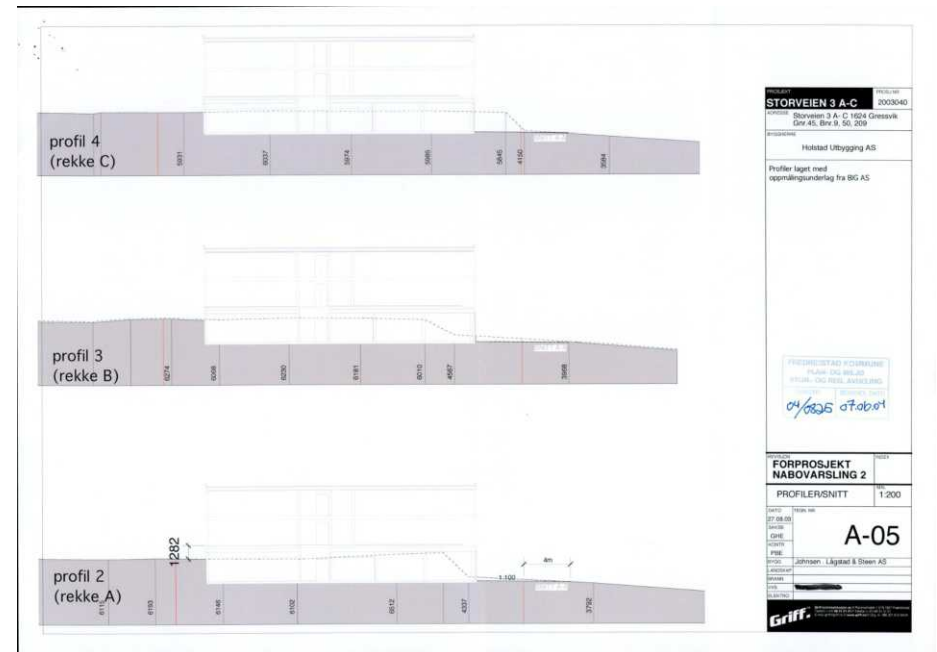


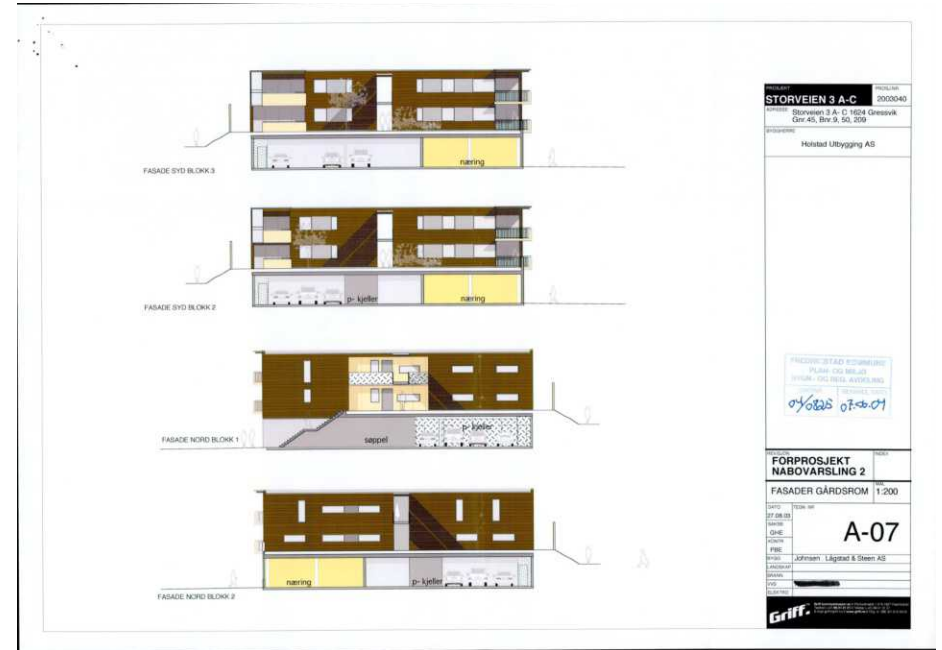




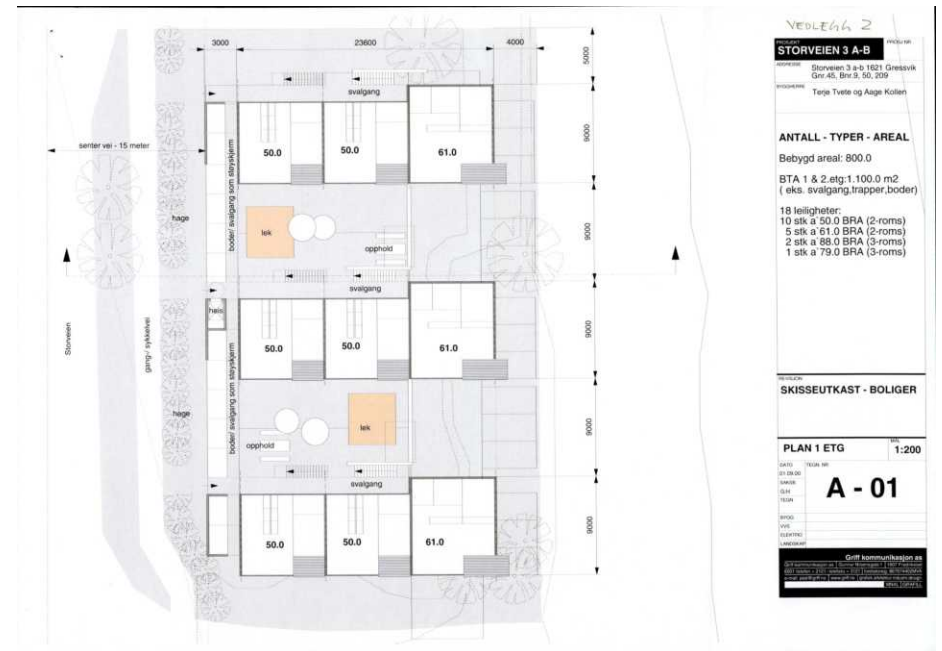


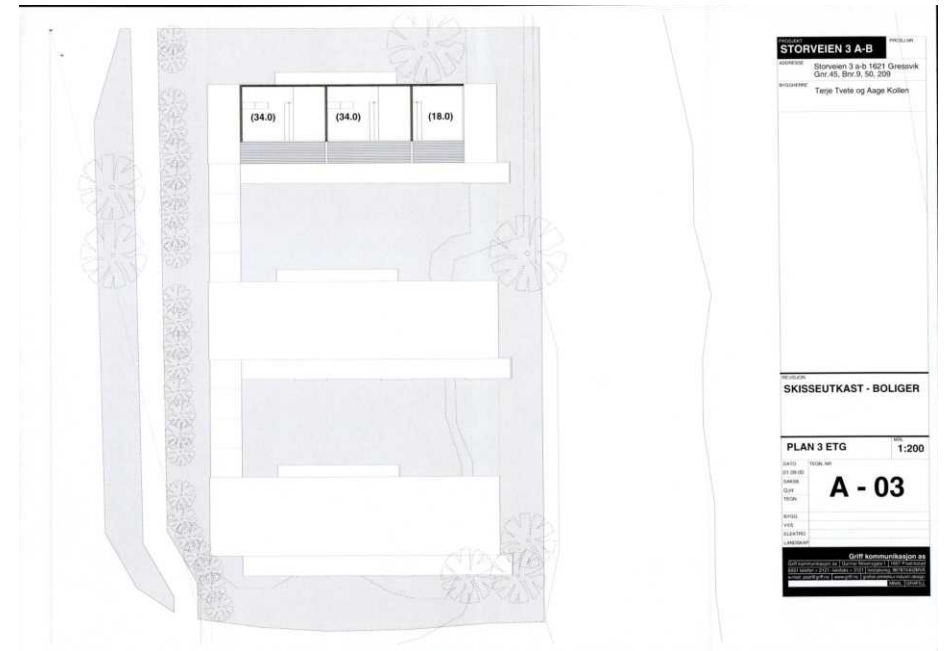
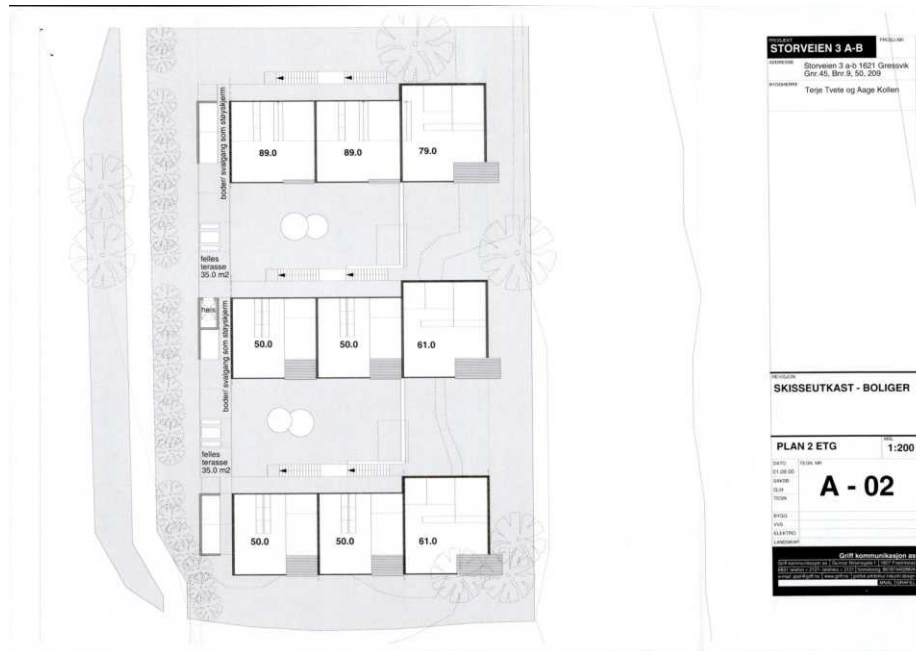


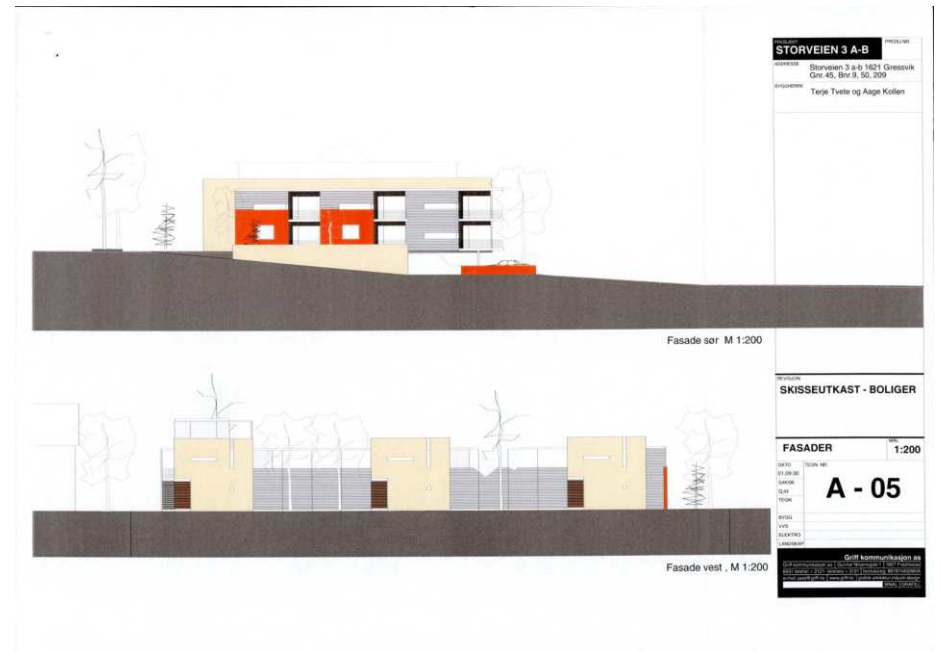
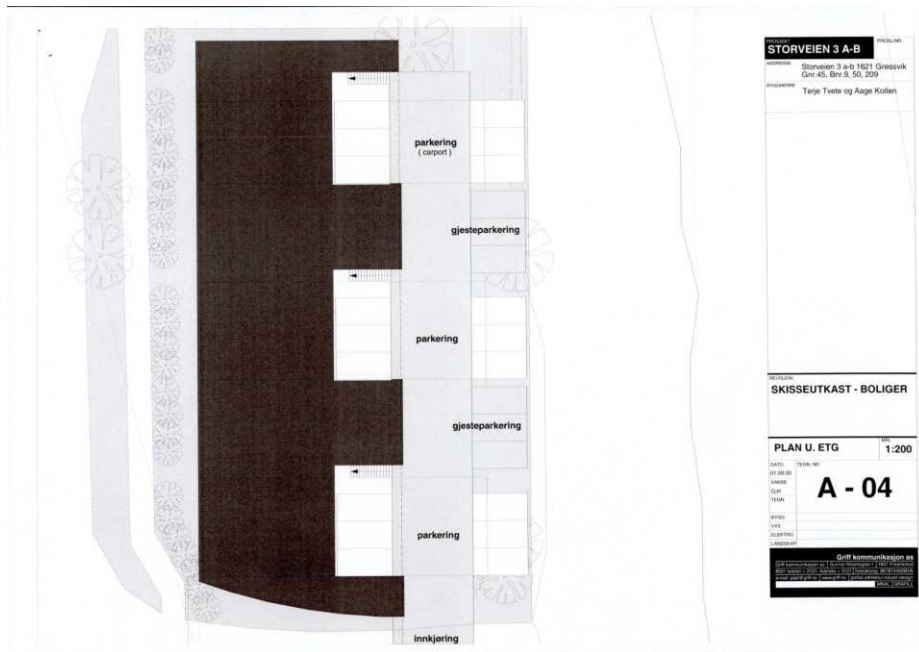


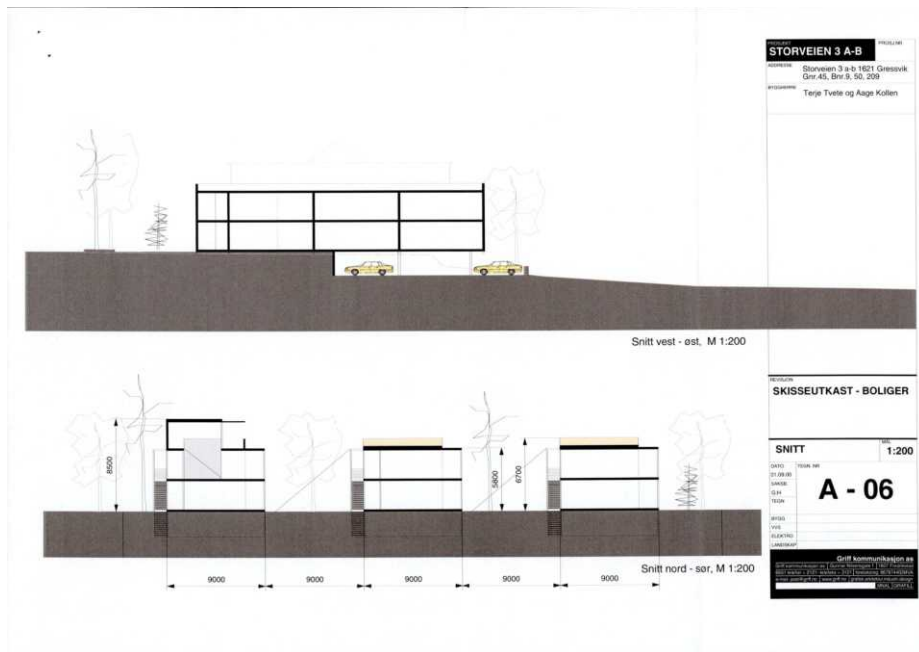


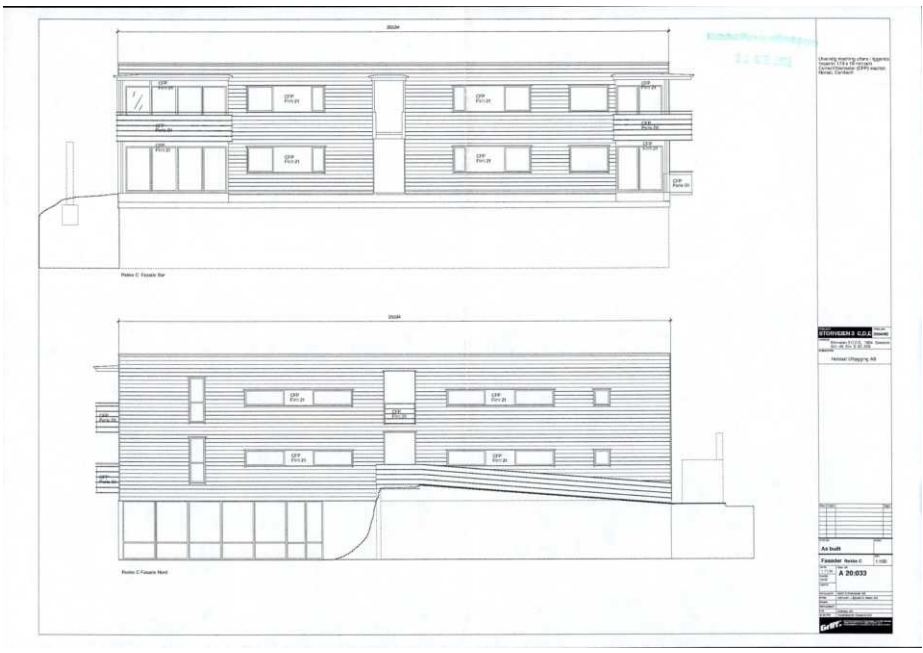
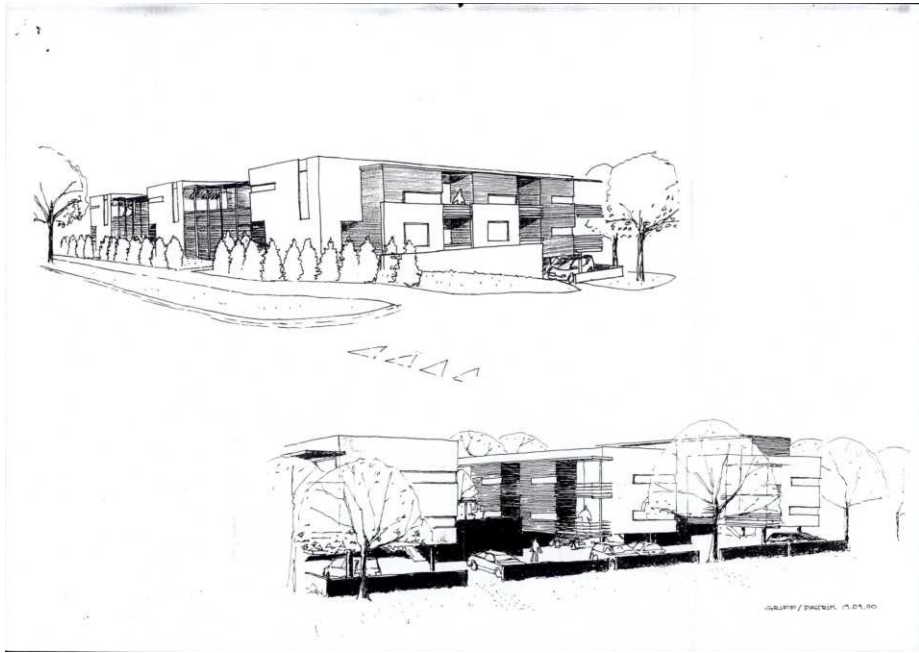


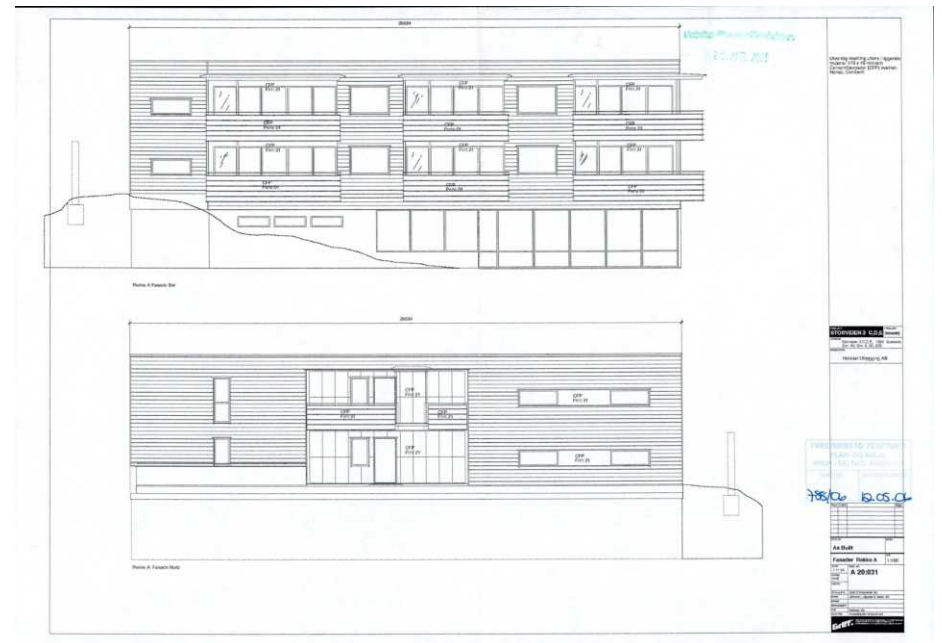
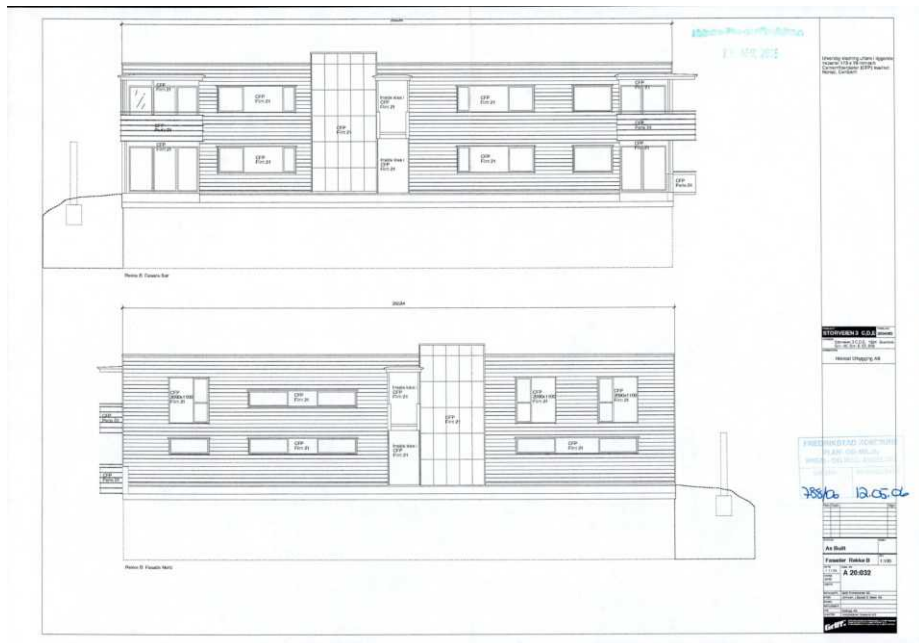


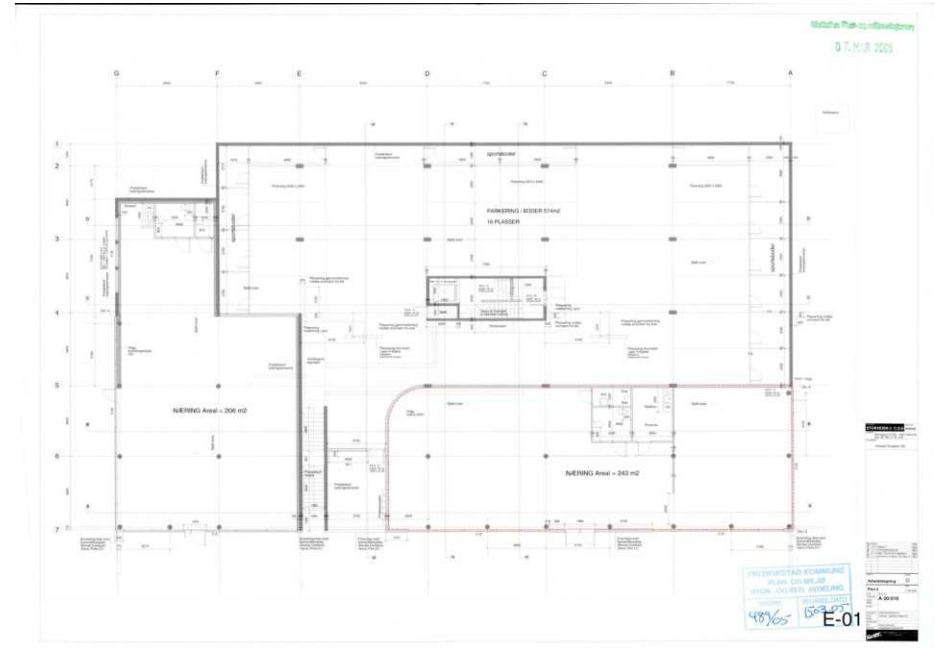
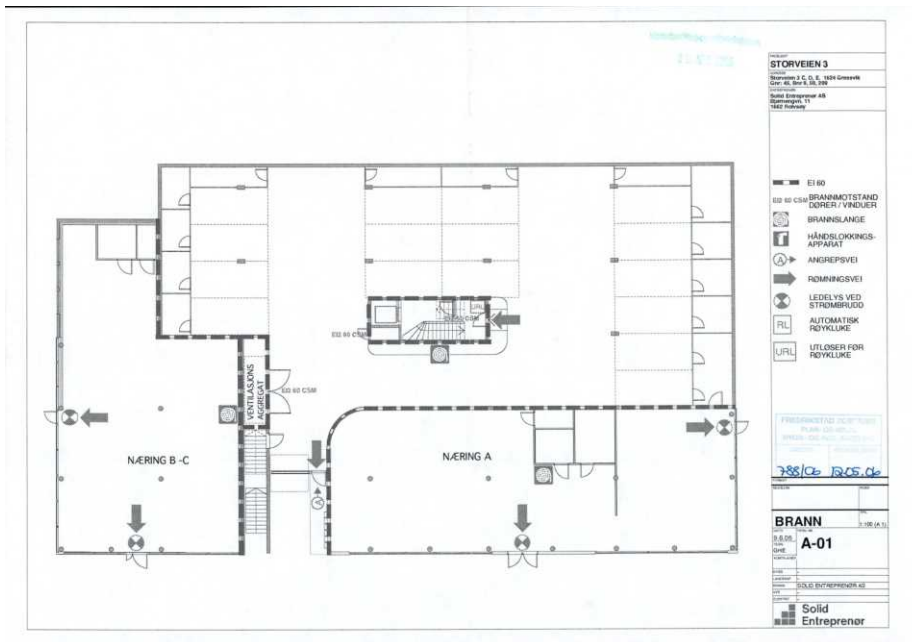


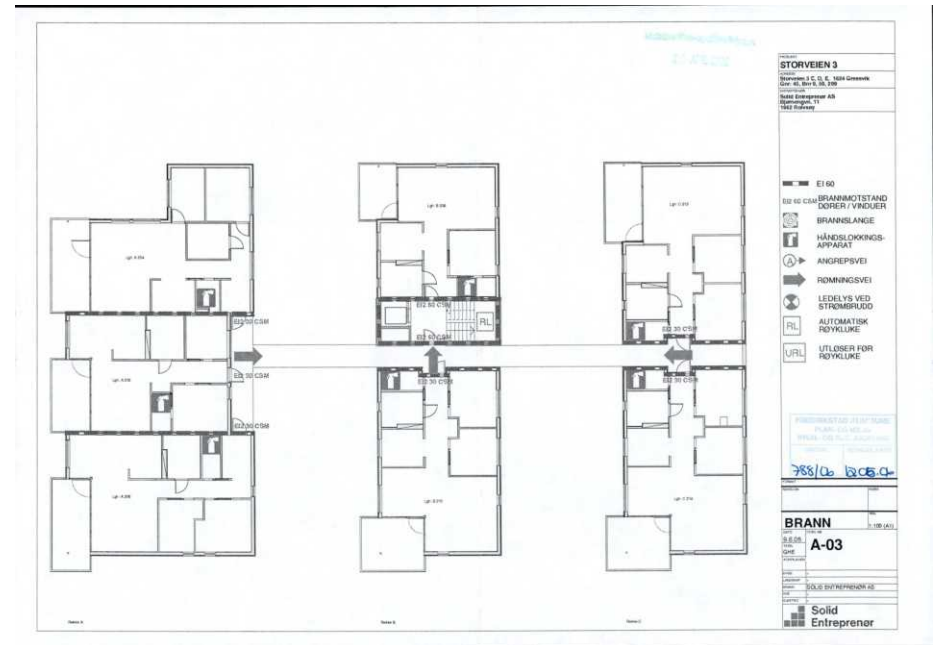




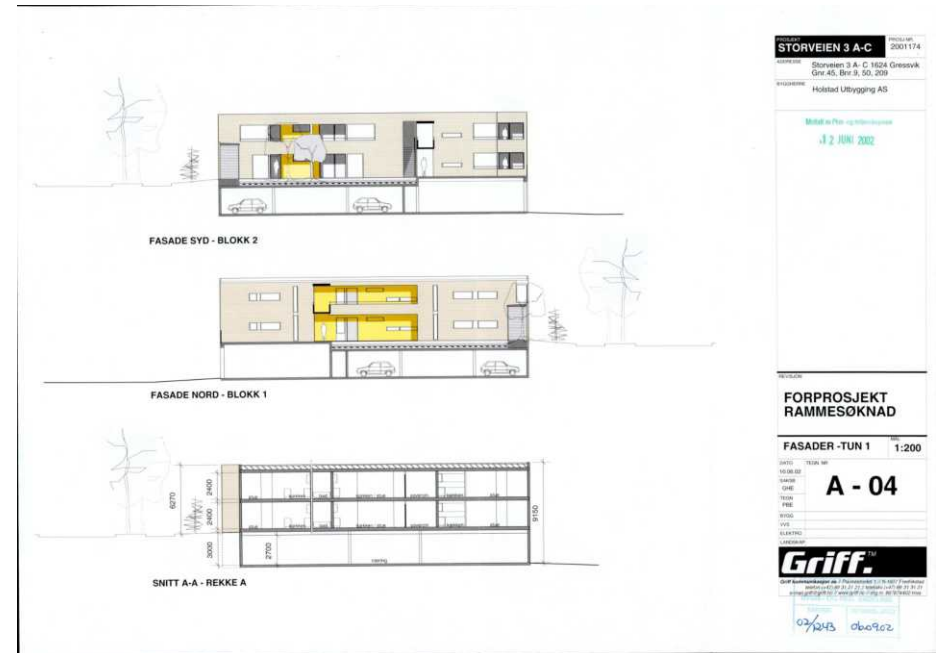
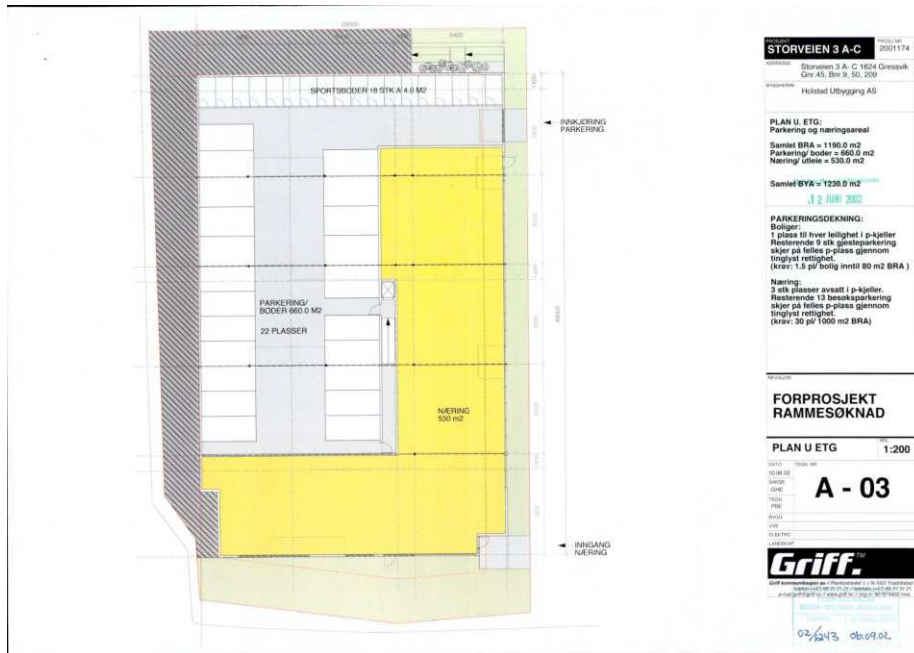


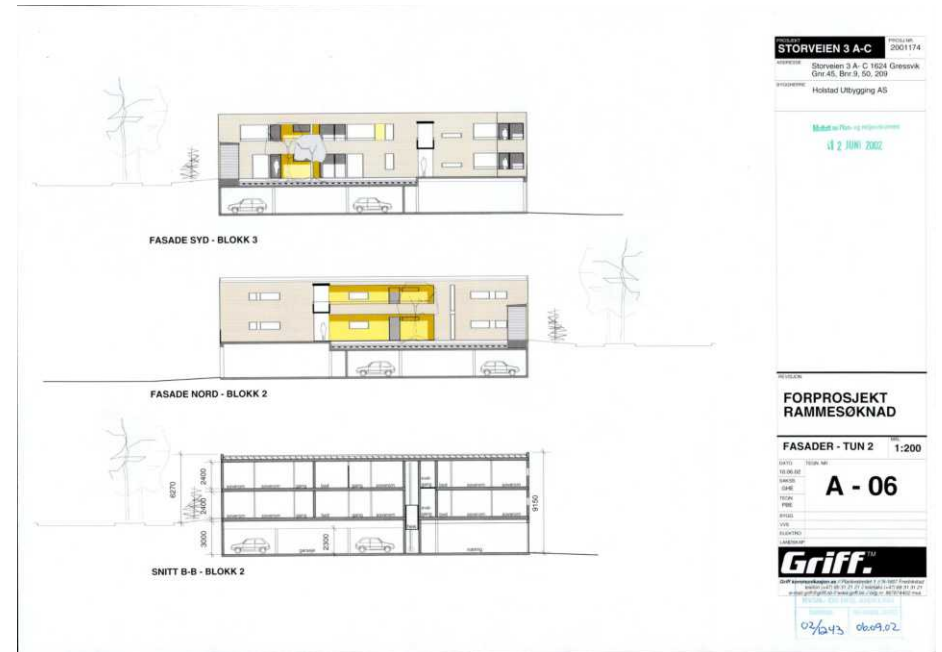
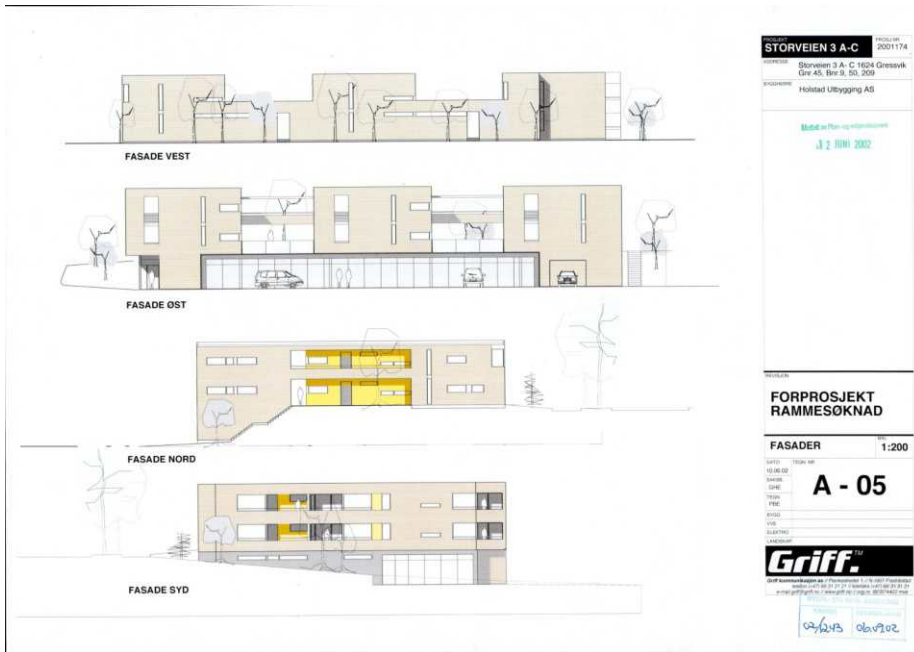


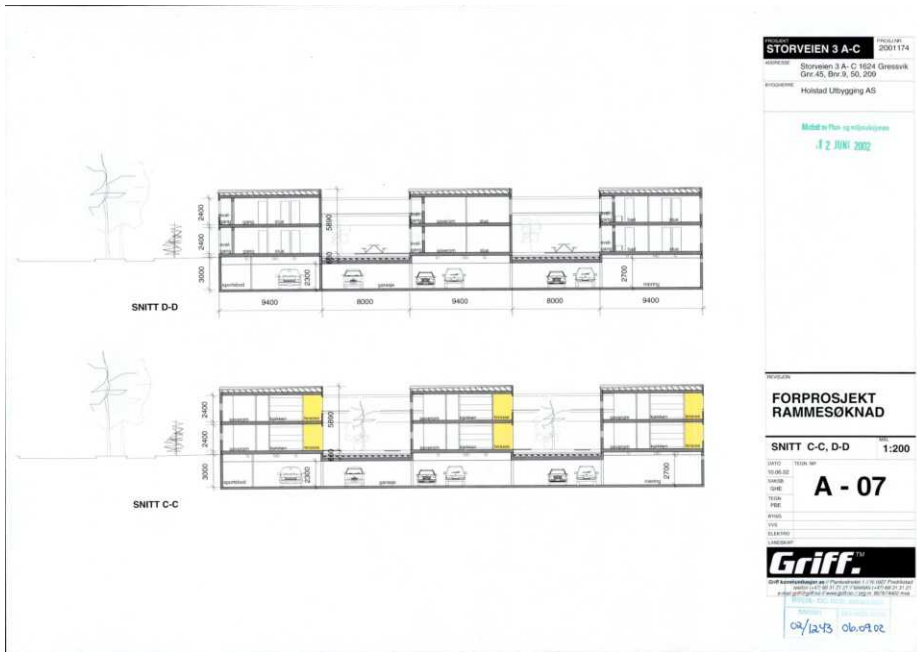




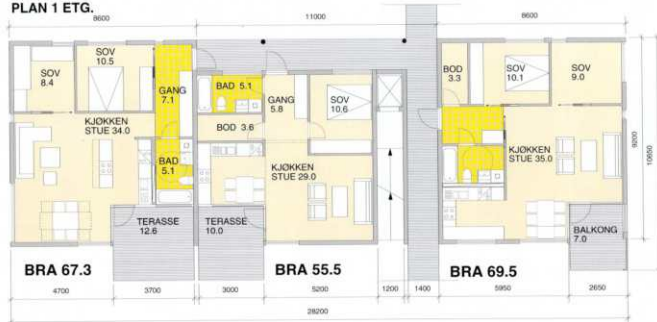








PLAN 1 ETG.



PLAN 2 ETG.



STORVEIEN 3 A-C

1001174

Storveien 3 A-C, 1624 Gressvik
Griff AS, Br. 9, 50, 200

Holstad Utbygging AS

Målt av Plan og utv.ingeniør

4.2 JUNI 2002

FORPROSJEKT
RAMMESØKNAD

PLANER REKKE B 1:100

A - 09

Griff

02/243 06.09.02

PLAN 1 ETG.



PLAN 2 ETG.



STORVEIEN 3 A-C

1001174

Storveien 3 A-C, 1624 Gressvik
Griff AS, Br. 9, 50, 200

Holstad Utbygging AS

Målt av Plan og utv.ingeniør

4.2 JUNI 2002

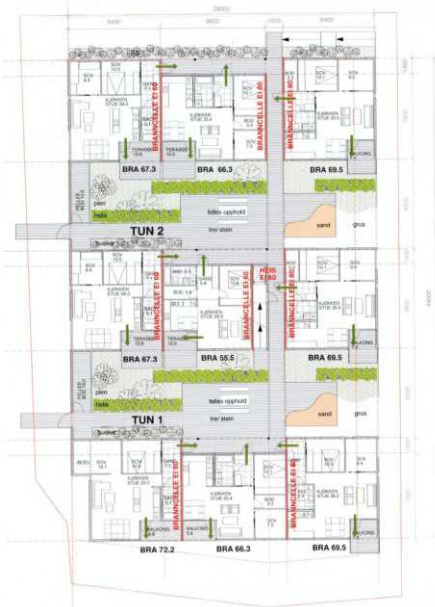
FORPROSJEKT
RAMMESØKNAD

PLANER REKKE C 1:100

A - 10

Griff

02/243 06.09.02



REKKE C

REKKE B

REKKE A

STORVEIEN 3 A-C

Stovveien 3 A-C 1624 Gressvik
 Gr. 45, Br. 9, 50, 200

Hustad Utbygging AS

Brennklasser:
 Boliger 1-3 ekg. Risikoklasse 4
 – medfører brennklasser BK1,2
 Salgskole 1-3 ekg. Risikoklasse 5
 – medfører brennklasser BK1,3

Brennstand boliger: BK1, 2
 Stående korner, 1800 – 3 ekg.
 (IKL 4 tilster brennbare materialer)
 Sekundære F300
 Trappeløp F300

Brennstand begrenset: EI 60
 (begrenset brennbart materiale)
 Omklutning trapp EI 60
 (begrenset brennbart materiale)
 Heismaskinrom EI 60
 (begrenset brennbart materiale)
 Fyrtrom EI 60
 (begrenset brennbart materiale)

Rommingsveier:
 Boliger
 – via svilgang til åpent fellesapperom
 (minst 30 meter)
 – ut av vindusut i utvalgt balokong
 mindre enn 5 meter til terrang

**FORPROSJEKT
 RAMMESOKNAD**

BRANN PLAN 1.ETG 1:200

Griff

02/2013 06.09.202



REKKE C

REKKE B

REKKE A

STORVEIEN 3 A-C

Stovveien 3 A-C 1624 Gressvik
 Gr. 45, Br. 9, 50, 200

Hustad Utbygging AS

Brennklasser:
 Boliger 1-3 ekg. Risikoklasse 4
 – medfører brennklasser BK1,2
 Salgskole 1-3 ekg. Risikoklasse 5
 – medfører brennklasser BK1,3

Brennstand boliger: BK1, 2
 Stående korner, 1800 – 3 ekg.
 (IKL 4 tilster brennbare materialer)
 Sekundære F300
 Trappeløp F300

Brennstand begrenset: EI 60
 (begrenset brennbart materiale)
 Omklutning trapp EI 60
 (begrenset brennbart materiale)
 Heismaskinrom EI 60
 (begrenset brennbart materiale)
 Fyrtrom EI 60
 (begrenset brennbart materiale)

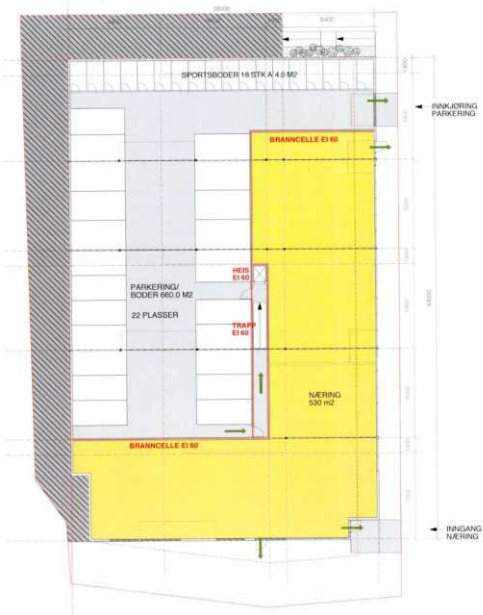
Rommingsveier:
 Boliger
 – via svilgang til åpent fellesapperom
 (minst 30 meter)
 – ut av vindusut i utvalgt balokong
 mindre enn 5 meter til terrang

**FORPROSJEKT
 RAMMESOKNAD**

BRANN PLAN 2.ETG 1:200

Griff

02/2013 06.09.202



STORVEIEN 3 A-C
 Storveien 3 A-C 1604 Gressvik
 Gar. 43, Bar. 9, 50, 200

Brannklasser:
 Bølger 1-3 ekg. Flislokkelast 4
 - rulletrått brannklasse BKL 2
 Salgskåser 1-3 ekg. Flislokkelast 5
 - rulletrått brannklasse BKL 3

Brannmotstand salgskåser: BKL 3
 Brannende korr. F50 - F90
 - ubrennbare materialer enntil 8 ekg
 Sekundære F90
 Trappeløp F30

Branncelle begrensning E1 60
 Omkransning trapp E1 60
 (begrenset brennbart materiale)
 Heisadskorper E1 60
 (begrenset brennbart materiale)
 Pylster E1 60
 (begrenset brennbart materiale)

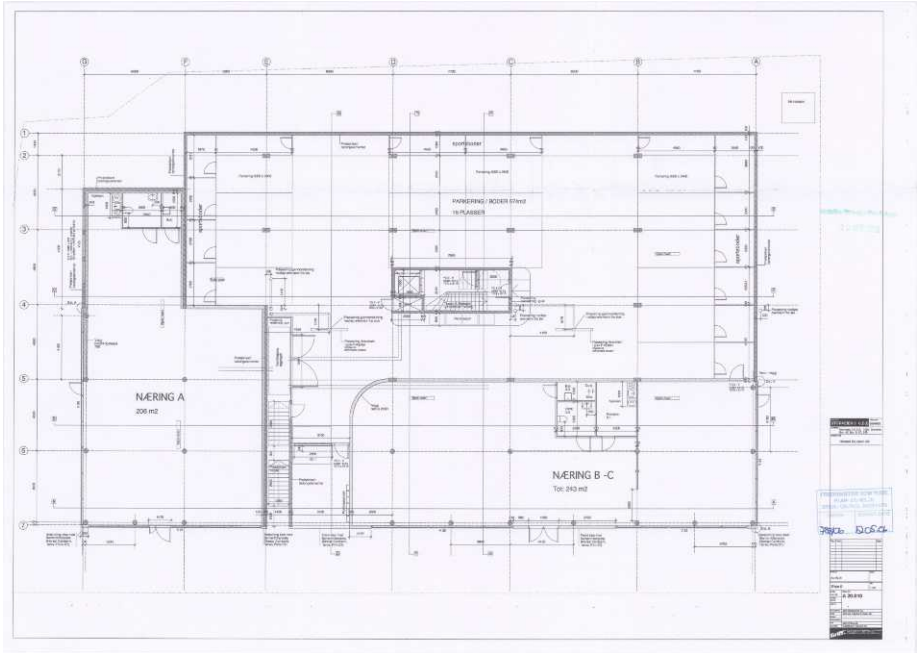
Nømlingsveier:
 Salgskåser
 - direkte adgang til det kl. på terring
 P = lysler
 - lukket stapprom samt ut hovedport

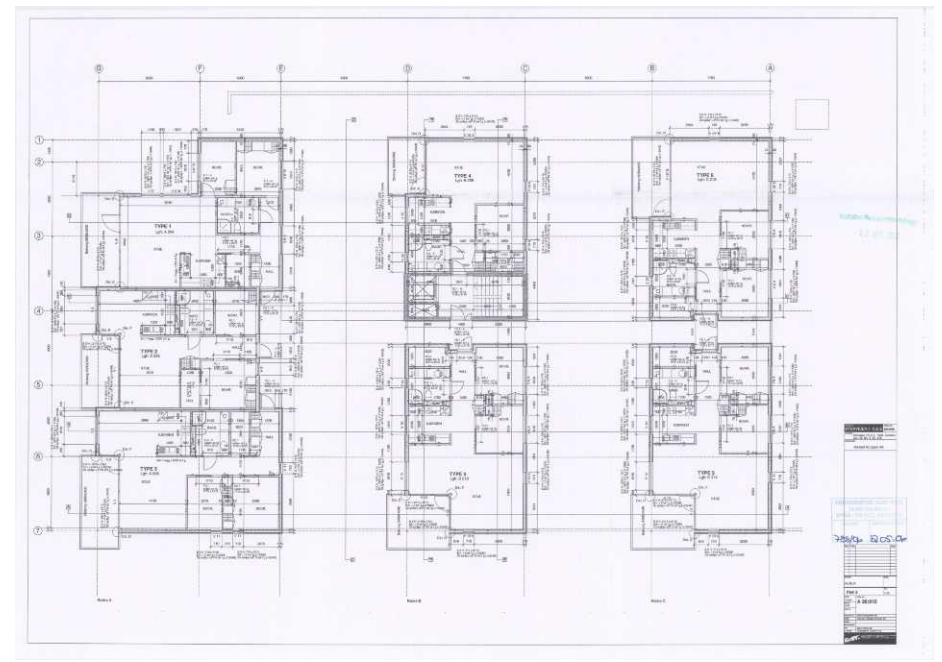
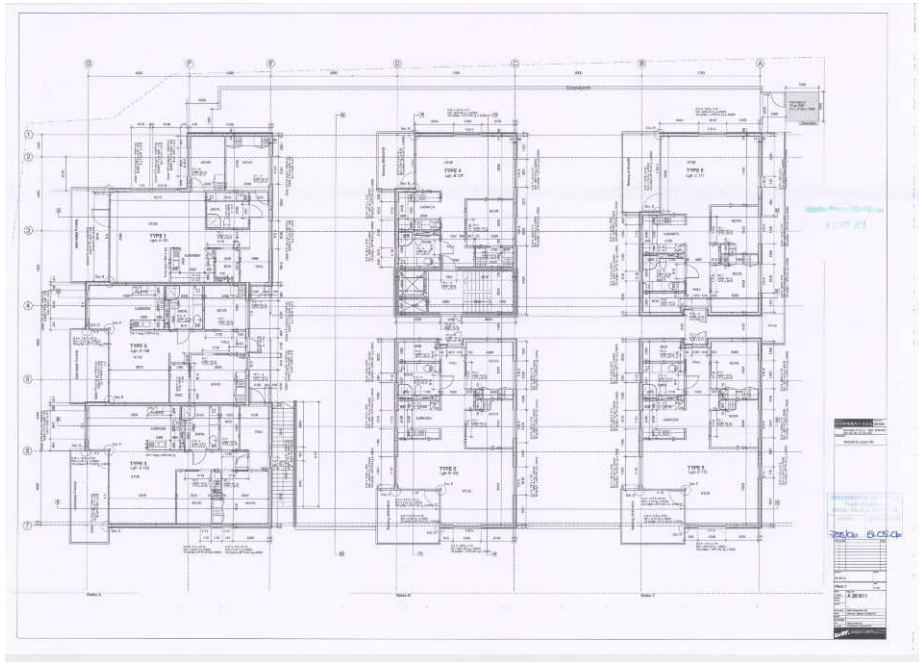
**FORPROSJEKT
 RAMMESØKNAD**

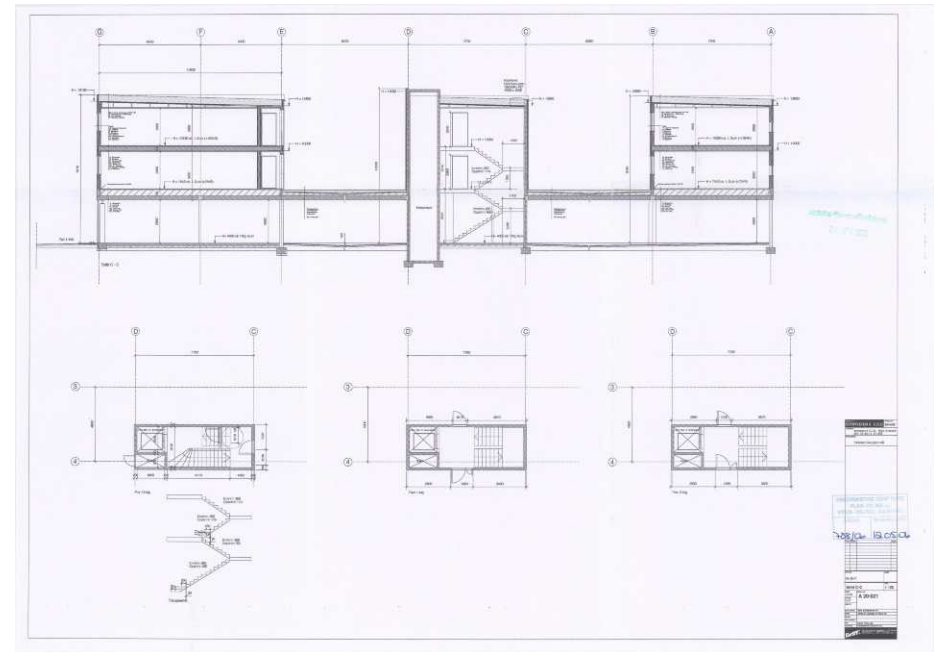
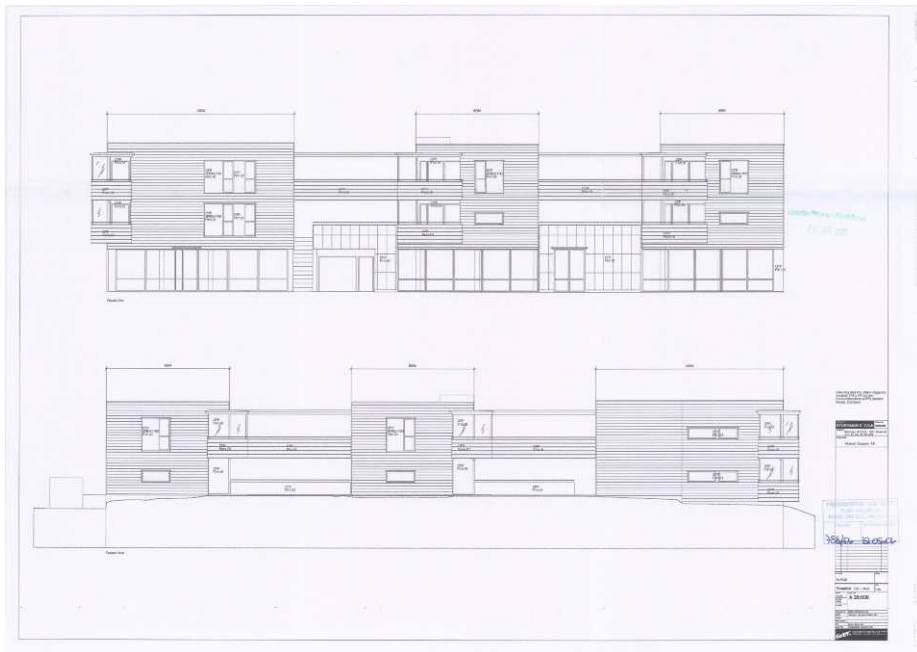
BRANN PLAN U ETG 1:200

A - 03

Griff
 02/2025 06.09.2025







trine@fredrikstadboligforvaltning.no

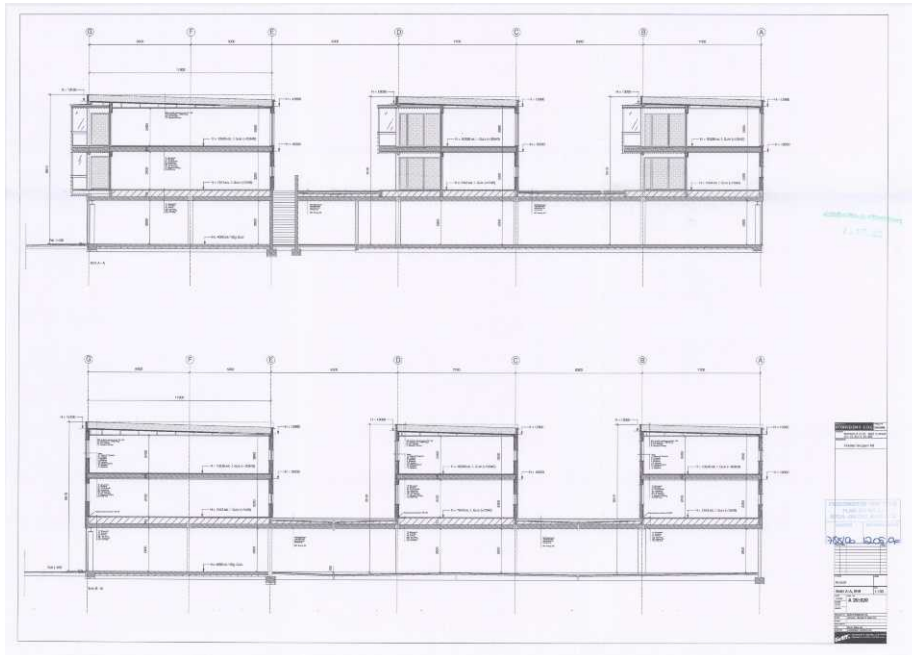
Fra: Jonas Strand Mikaisen <jonas.strand.mikaisen@stavlund.no>
Sendt: onsdag 30. oktober 2024 10:25
Til: trine@fredrikstadboligforvaltning.no
Emne: Bestilling av informasjon/ 192240230/ Storveien 3E

Megleropplysninger på Storveien 3E, 45/9/0/5 i Fredrikstad kommune, vår ref.: 192240230

Vi har fått i oppdrag å formidle salg av overnevnte eiendom tilhørende:

Selger: Agnes Olsen.

Under henvisning til eiendomsmeglerlovens § 6-7, ber vi om følgende opplysninger:



Seksjonseier(e):	Agnes Olsen
INFORMASJON OM EIENDOMMEN	
Sameiets eiendom gnr./bnr./snr./org.nr	45/9/0/5 Orgnr. 988 629 731
Tomten er eid/festet?	Festebemt (Holstad Gruppen AS)
Er det mottatt nabovarsel fra nærliggende eiendommer?	Ikke hva jeg kjenner til
Hvis ja, hvem har sendt varsel?	
Følger det særskilte forpliktelser med enheten?	Nei
Hvis ja, hvilke?	
Sameiets eiendom er forsikret i:	Selskap: Protector Forsikring ASA
	Polisenr.: 323 bb 88-1.1
FELLESUTGIFTER OG ANDRE KOSTNADER	
Fellesutg. pr mnd	Kr. 4051,- sendes ut kvartal
Eventuelle restanser pr. dato	Kr. 0,- pr. 31.10.24
Fellesutgiftene inkluderer:	se resultat
Felleskostnadenes fordeling på ulike poster pr. mnd	Renteutgift:
(hvh. renteutgifter, avdrag og driftsutgifter)	Avdrag:
	Driftsutgifter:
Andre faste kostnader som ikke inngår i fellesutgiftene kr./hva?	
Avregnes fellesutgifter av forretningsfører? JA/NEI	Nei
Dersom fellesutgiftene er vedtatt endret eller det er iverksatt tiltak som kan medføre endring av disse ber vi om at ny fellesutgift oppgis i kr, samt når ev. endring trer i kraft?	Ikke hva jeg kjenner til.
Er det sikringsfond? JA/NEI	Selskap: Nei
Hvis Ja:	

	Avtalen løper til:
	Oppsigelsesvilkår:
LÅN, ANDEL FELLESGJELD OG FORMUE	
Andel fellesgjeld pr. dato/kr	
Sameiets totale fellesgjeld pr. dato/kr	
Vilkår fellesgjeld	Bank: DNB
	Lånenummer: 1213 83 76 719 (det blir refinansiert med ny kr)
	Nedbet. dato: 2034, nov
	Rentesats: Effektiv 7,289
Betaler sameiet avdrag på fellesgjelden? JA/NEI	JA
Dersom ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden?	10 år 2'5
Dersom nei, når begynner det å løpe avdrag?	
Dersom nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode?	
Felles formue? JA/NEI	
Dersom ja, total formue i kr.?	kr. 135.574,- pr. 31.12.23
Dersom ja, andelens andel formue i kr.?	+ 6.306,- " 31.12.23
IN-ORDNING	
Har sameiet vedtatt IN-ordning? JA/NEI	Nei
Hvis ja, har denne andelen benyttes seg av ordningen? JA/NEI	
Hvis ja, beløp kr.?	
Har IN-innbetalingen pantsikkerhet i borettsl. eiendom? JA/NEI	
POSTER TIL SKATTEMELDINGEN	
Andeles renteinntekter kr.	kr. 0 pr. 31.12.23
Andeles renteutgifter kr.	kr. 5.997 pr. 31.12.23
PARKERING OG GARASJE	
Medfølger det p-/garasjeplass?	JA
Dersom ja, type	Garasje
Dersom ja, hvordan blir kjøper eier av plassen?	Inngår med seksjonen
Er det mulig for el-bil lading?	Nei
Dersom ja, ev. ekstra kostnad kr.	
DYREHOLD	
Er dyrehold tillatt?	Må godkjennes av styret se husordensregler. (Nei)
Dersom ja, hvordan praktiseres dyreholdet?	
GODKJENNELSE/FORKJØPSRETT/UTLEIE	
Er det forkjøpsrett? JA/NEI	Nei
Dersom ja, antall dagers forkjøpsrett:	
Foreligger det spesielle forhold knyttet til utprøvingen av forkjøpsretten, og ev. hvilke?	
Er utleie tillatt? JA/NEI	Ja.
Dersom ja, vilkår for utleie?	

2

Kreves styregodkjenning av ny eier?	Nei
Dersom ja, hvor skal søknad sendes?	
GEBYR	
Opplysninger kr.	5000,-
Eierskiftegebyr kr.	3.125,-
Ev. andre gebyr kr.	Fald blir sendt som BHF.
Vil vi få oversendt faktura på ovennevnte gebyrer?	
Dersom nei, hvilken konto skal benyttes for overføring?	
ANDRE VIKTIGE OPPLYSNINGER AV INTERESSE FOR NY EIER	

I tillegg ber vi om å få tilsendt:

- Kopi av siste års regnskap/budsjett/årsberetning
- Kopi av siste Innkalling og referat fra siste årsmøte/generalforsamling
- Kopi av vedtekter/husordensregler
- Kopi av nedbetalingsplanen for fellesgjeld/lån
- Kopi av styrevedtak som kan være av interesse for interessenter/ny eier

Opplysningene bes returnert til avsender snarest mulig, gjerne på e-post

På forhånd takk!

Med vennlig hilsen

STAVLUND AS

Org. nr.: 983 261 523

Jonas Strand Mikalsen

Eiendomsmeglerfullmektig mnef

Mobil: +47 94 16 90 89

E-post: jonas.strand.mikalsen@stavlund.no

3

INNKALLING

TIL

ÅRLIGSMØTE FOR BOLIGSAMEIET STORVEIEN 3

I henhold til sameievedtekter for Boligsameiet Storveien 3

innkalles det til ordinært årsmøte

Torsdag 14.03.23 kl. 18.00

i Boligsameiet Storveien 3 hos Olga Fossen sin leilighet

DAGSORDEN:

1. Godkjenning av møteinnkalling
2. Valg av referent og 1 til å undertegne protokollen.
3. Årsberetning fra styret.
4. Godkjenning av årsregnskap.
5. Forslag til budsjett.
6. Innkomne forslag.

Styret foreslår endring i Husordensregler. Se vedlegg
Styret foreslår rens av ventilasjonsanlegget. Se vedlegg

7. Valg av styret – vararepresentanter.
8. Valg av valgkomite.
9. Avslutning.

Er sameier forhindret fra å møte, kan han/hun ved skriftlig fullmakt utnevne en person som møter i sitt sted.

Fredrikstad, den 28.02.24.


Adv. Geir Kristoffersen
Forrettingsfører

FULLMAKTSSKJEMA – SAMEIERMØTET 14.03.24

Bruk blokk bokstaver

Eiers navn:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte med fullmektig.

Dersom man benytter seg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut.

FULLMAKT:

Eier av boligen/seksjonen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i Sameiet Storveien 3

Eiers underskrift og dato:

.....
Eiers underskrift

Dato

ÅRSBERETNING 2023

Boligsameiet Storveien 3,C, D og E

NAVN OG STED

Boligsameiet Storveien 3, C, D og E består av eiendommen gnr.45, bnr. 9, i Fredrikstad Kommune som i henhold til oppdelingsbegjæring er delt i 16 seksjoner.

Sameiets formål er å forvalte sameiets boliger til beste for deltakerne i sameiet i hht gjeldende lover og bestemmelser gitt i samsvar med lov og vedtak i sameiermøtet, m.m.

STYRETS SAMMENSETNING:

Fram til årets ordinære sameiermøte har styret bestått av følgende:

Styreleder:	Olga Fossen	1 år gjenværende
Styremedlem:	Kari Jørgensen	1 år
Styremedlem:	Vigdís Helene Andersen	1 år gjenværende
Varamedlem:	Bjørn Pedersen	1 år

Nytt styre og evt. revisor skal velges på generalforsamlingen hvert år.

ØKONOMI

Sameiet har på konto pr. 31.12.23 kr 135.474,-

Årsregnskapet er satt opp etter forutsetning om fortsatt drift og det er ingen forhold som skulle tilsi noe annet.

FORRETNINGSFØRSEL

Fredrikstad Boligforvaltning AS er forretningsfører for sameiet.

REVISJON

Gopperud Consulting AS

MØTEAKTIVITET

Det har vært avholdt 5 styremøter og god kommunikasjon innad i styret.

Styret har behandlet 12 saker.

Styret har fått reparert vindu og tak hos Christinas A/S som har stått åpen i flere år. Nå så det ut til at vann problemet var løst, men senhøst kom det igjen vann inn. Styret jobber videre med saken.

Uteplassen vår er vi veldig fornøyd med og blir brukt til hyggelige kaffesamlinger gjennom vår og sommer. Styret arrangerte også i år Sommerfest med pizza for alle beboere og det ble en fin varm dag med godt samhold.

Slevik Elektriske har hatt internkontroll av det elektriske anlegget på huset. Det ble påvist 14 avvik som ble reparert. Sameiet må etter hvert bytte lysarmaturer i trappegang, boder og parkeringskjeller. Dette er en kostbar oppgave.

Styret har også fornyet Samarbeidsavtalen med Gaards-Service A/S. Styret kontaktet Brannvern tjenesten A/S og har skrevet Serviceavtale med dem. Dette er en kontroll sameiet er pålagt å gjennomføre.

Alle brannslukningsapparater i leilighetene ble etterfylt og sjekket. Brannslangene i butikkene og garasjen ble sjekket og 2 nye pulver apparater ble satt opp i kjelleren. Denne kostnaden ble belastet hver husstand med kr 800,-

Styreleder vil takke sitt gode styre for godt samarbeid gjennom 2023

LIKESTILLING

Styret har bestått av 3 kvinner.

ANSATTE

Sameiet har ingen fast ansatte.

FORSIKRING

Eiendommen er forsikret i Protector Forsikring ASA. 3236688-1.1

Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre for beboerne.

MILJØ/Helse, miljø og sikkerhet

Sameiets virksomhet påvirker ikke det ytre miljø i vesentlig grad utover det som må anses normalt for et sameie.

Fredrikstad, 12.02.2024

Olga Fossen

Olga Fossen
Styreleder

Kari Jørgensen

Kari Jørgensen
Styremedlem

Vigdís H. Andersen

Vigdís Helene Andersen
Styremedlem

BOLIGSAMEIET STORVEIEN 3,C,D OG E
Resultatregnskap 2023

	Resultat 2023	Budsjett 2023	Resultat 2022
FELLESKOSTNADER	840 732	876 955	800 704
EXTRA INNBET. VEDR. VEDLIKEHOLD	2 400		250 000
RENTEINNTEKTER			
Sum driftsinntekter	843 132	876 955	1 050 704
5330 LØNN	3 000	26 000	26 000
5400 ARBEIDSGIVERAVGIFT/YRKESKADE	423	4 000	3 666
Driftskostnader			
6320 VANN OG KLOAKK	121	500	570
6330 KABEL-TV	90 048	91 000	74 032
6340 STRØM FELLESAREALER	47 466	40 000	22 678
6360 VAKTMESTER OG RENHOLDSTJENESTE	74 052	76 000	74 700
6430 DRIFTSAVTALER	3 239	15 000	5 277
6435 DRIFTSAVTALER HEIS	36 894	35 000	29 005
6490 ANDRE DRIFTUTGIFTER	2 929	5 000	4 075
6600 REPARASJON OG VEDLIKEHOLD	82 409	30 000	297 144
6620 VEDLIKEHOLD UTSTYR	2 444		1 732
6650 VEDLIKEHOLD HAGE	14 035	10 000	20 161
6701 HONORAR REVISJON	11 563	12 000	11 000
6705 HONORAR FORRETNINGSFØRER	38 012	38 000	35 892
6790 KONSULENTIER		5 000	
6810 DATA/EDB KOSTNADER	4 838	4 200	3 740
6860 MØTFR	620	2 000	1 310
6900 TELEFONUTGIFTER		5 000	5 000
7420 GAVER	760	3 000	5 154
7500 FORSIKRINGER	52 380	58 000	53 136
7750 EIENDOMS- OG FESTEAVG.	55 945	56 000	55 945
7770 BANKGEBYRER	4 014	4 000	3 423
Sum Driftskostnader	525 192	519 700	733 640
Driftsresultat	317 940	357 255	317 064
Finansinntekter/kostnader			
8150 RENTEKOSTNADER	128 932	120 000	103 634
Sum finansinntekter/kostnader	128 932	120 000	103 634
ÅRSOVERSKUDD/ (UNDERSKUDD)	189 008	237 255	213 430
Betalt avdrag lån	216 475	220 000	219 403
	-27 467	17 255	-5 973

Fredrikstad 28.02.24


 Geir Kristoffersen
 Fredrikstad Boligforvaltning AS

BOLIGSAMEIET STORVEIEN 3,C,D OG E

BALANSE

Eiendeler	Balanse 2023	Balanse 2022
Omløpsmidler		
1500 Kundefordringer	12 800	
1742 Forskudd Forsikring	26 071	26 050
1749 Forskudd leverandører	37 433	551
Sum fordringer	76 304	26 601
Bankinnskudd,kontanter		
1920 Bank 1506.25.68787	135 574	157 356
1950 Bank skatteuttak		1 200
Sum bankinnskudd, kontanter	135 574	158 556
Sum Omløpsmidler	211 878	185 157
Sum Eiendeler	211 878	185 157
Gjeld og egenkapital		
2090 ÅRSRESULTAT	-189 008	-213 430
Egenkapital		
2050 EGENKAPITAL	1 637 552	1 850 982
Sum egenkapital	1 448 544	1 637 552
Gjeld		
2240 LÅN 1213.83.76719	-1 543 065	-1 759 540
2400 LEVERANDØRGJELD	-102 242	-34 824
2600 FORSKUDDSTREKK		-2 300
2770 SKYLDIG AGA	-423	-3 666
2900 FORSKUDD KUNDER		-10 044
2930 SKYLDIG LØNN		-2 900
2950 PÅLØPT RENTE	-5 485	-4 989
2990 Gjeld til leverandører	-9 207	-4 446
Sum kortsiktig gjeld	-1 660 422	-1 822 709
Sum gjeld	-1 660 422	-1 822 709
Sum Gjeld og egenkapital	-211 878	-185 157
Betalt avdrag lån 2023	-216 475	-219 403
Overskudd/underskudd	-1 597	-5 973

Fredrikstad 28.02.24


 Geir Kristoffersen
 Fredrikstad Boligforvaltning AS

BOLIGSAMEIET STORVEIEN 3,C,D OG E

Boligsameiet Storveien 3, C, D og E

Budsjett 2024

	Budsjett 2024	Virkelig 2023	Budsjett 2023
tyret foreslår økning med 7% fra og med 2.kvartal			
3615 FELLESGIFTER	927 000	840 732	876 955
3900 EKSTRAINNBETALING		2 400	
Sum driftsinntekter	927 000	843 132	876 955
5330 LØNN	5 000	3 000	26 000
5400 ARBEIDSGIVERAVGIFT	705	423	4 000
Driftskostnader			
6320 VANN OG KLOAKK	200	121	500
6330 KABEL-TV	92 000	90 048	91 000
6340 STRØM FELLESGAREALER	50 000	47 466	40 000
6360 VAKTMESTER OG RENHOLDSTJENEST	80 000	74 053	76 000
6430 SERVICEAVTALER HEIS	40 000	36 894	35 000
6436 DRIFTSAVTALER	15 000	3 239	15 000
6490 ANDRE DRIFTUTGIFTER	5 000	5 373	5 000
6600 REPARASJON OG VEDLIKEHOLD	50 000	82 409	30 000
6690 VEDLIKEHOLD HAGE	10 000	14 035	10 000
6701 HONORAR REVISJON	12 000	11 563	12 000
6705 HONORAR FORRETNINGSFØRER	40 000	38 012	38 000
6790 KONSULENTER	30 000		5 000
6810 Data/EDB Kostnader	10 000	4 838	4 200
6860 MØTER	1 000	620	2 000
6900 TELEFONUTGIFTER	3 000		5 000
7400 GAVER	3 000	760	3 000
7500 FORSIKRINGER	53 000	52 381	58 000
7750 FIENDOMS-OG FESTEAVG.	56 000	55 945	56 000
7770 BANKGEBYRER	4 100	4 014	4 000
		-2	
Sum Driftskostnader	560 005	525 192	519 700
Driftsresultat	366 995	317 940	357 255
Finansinntekter/kostnader			
8050 RENTEINNTEKTER			
8150 RENTEKOSTNADER	137 000	128 932	120 000
Sum finansinntekter/kostnader	137 000	128 932	120 000
ÅRSOVERSKUDD/ (UNDERSKUDD)	229 995	189 008	237 255
BETALT AVDRAG LÅN	220 000	216 475	220 000
	9 995	-27 467	17 255

Årsrapport for 2023

Årsberetning

Årsregnskap

- Resultatregnskap

- Balanse

- Noter

Revisjonsberetning

Boligsameiet Storveien 3, C, D og E**Resultatregnskap**

	Note	2023	2022
Driftsinntekter			
Annen driftsinntekt		843 132	1 050 704
Sum driftsinntekter		<u>843 132</u>	<u>1 050 704</u>
Driftskostnader			
Lønnskostnad	3	3 423	29 666
Annen driftskostnad	3	521 769	703 974
Sum driftskostnader		<u>525 192</u>	<u>733 640</u>
Driftsresultat		<u>317 940</u>	<u>317 064</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finanskostnad		128 932	103 634
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>189 008</u>	<u>213 430</u>
Årsresultat		<u>189 008</u>	<u>213 430</u>
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital	4	189 008	213 430

Boligsameiet Storveien 3, C, D og E**Balanse pr. 31. desember**

	Note	2023	2022
Omløpsmidler			
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer		12 800	0
Andre fordringer	2	63 504	26 601
Sum fordringer		<u>76 304</u>	<u>26 601</u>
Bankinnskudd, kontanter og lignende		<u>135 574</u>	<u>158 556</u>
Sum omløpsmidler		<u>211 878</u>	<u>185 157</u>
Sum eiendeler		<u>211 878</u>	<u>185 157</u>

Boligsameiet Storveien 3, C, D og E

Balanse pr. 31. desember

	Note	2023	2022
Egenkapital			
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	4	-1 448 543	-1 637 551
Gjeld			
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Øvrig langsiktig gjeld	2	1 543 065	1 759 540
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		102 242	34 824
Skyldige offentlige avgifter		423	5 966
Annen kortsiktig gjeld		14 691	22 378
Sum kortsiktig gjeld		<u>117 356</u>	<u>63 168</u>
Sum gjeld		<u>1 660 421</u>	<u>1 822 708</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>211 878</u>	<u>185 157</u>

31. desember 2023
Fredrikstad, .

Olga Fossen
Olga Karin Fossen
Styreleder

Kari B. Jørgensen
Kari Borhild Jørgensen
styremedlem

Vigdis Andersen
Vigdis Helen Andersen
styremedlem

Boligsameiet Storveien 3, C, D og E

Noter til regnskapet for 2023

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

Note 2 - Fordringer og gjeld

Fordringer er vurdert til pålydende.

Note 3 - Lønnskostnader, antall ansatte, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor

Lønnskostnader	2023	2022
Lønninger	3 000	26 000
Arbeidsgiveravgift	423	3 666
Sum	<u>3 423</u>	<u>29 666</u>

Note 4 - Egenkapital

	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.2023	-1 637 551	-1 637 551
Årsresultat	189 008	189 008
Egenkapital 31.12.2023	<u>-1 448 543</u>	<u>-1 448 543</u>

Sameiet har negativ egenkapital. De enkelte deltakere dekker solidarisk sameiets gjeld overfor eksterne kreditorer. Sameiet kaller inn kapital til dekning av de løpende forpliktelser når det er nødvendig.

HUSORDENSREGLER FOR STORVEIEN3 BOLIGSAMEIE

- 1
Alle plikter å besørge at døren til kjellergarasjen er forsvarlig låst.
- 2
Hjelpemidler skal ikke plasseres i gangveier, slik at de sperrer eller hindrer adkomstmulighetene.
- 3
Alle rydder etter seg ved bruk av fellesarealer.
Alle Puter til stolene er lett tilgjengelig i kassen som står på hellene.
- 4
Hver enkelt familie bør påse at respektives eiendeler (grill og lignende) ryddes inn etter bruk.
- 5
Dyrehold må godkjennes av sameiets styre.
- 6
Risting av tepper og lignende er ikke tillatt fra vinduer eller balkong så lenge det bor noen under. Lufting av tøy fra vindu er tillatt.
- 7
Av hensyn til eventuell lukt må all søppel pakkes godt inn før det kastes.
- 8
Parkering av biler skal skje på angitte garasjeplasser eller på gjesteparkering på utsiden av bygget.
- 9
Seksjonseierne har et felles ansvar for å holde fellesarealene rene og ryddige.
- 10
Hver seksjonseier bør ta tilbørlig hensyn til nabo angående selskapelighet. Ved avholdelse av større fester og lignende bør seksjonseieren varsle de nærmeste naboene i god tid.

Ventilasjonsanlegg

Forslagsstiller: Styret

På hvert av de tre takene er det et ventilasjonsanlegg. Dette er koblet opp mot hver leilighet og vifter i leilighetene. Kanalene mellom ventilasjonsanlegget og hver leilighet har ikke blitt rensset eller hatt noen form for vedlikehold fra bygget var nytt. Dette er kanaler som kan bli tett når ikke rensset. Tette luftkanaler vil påvirke innneklima og de helsefarer det medfører. Med 2-3 mm støv og skitt i kanalen reduseres luftgjennomstrømningen med over 20%. Viftene på taket vil også rotere med en mye tyngre motstand, og det går igjen utover levetiden på motorene. En viftemotor med ulyd fra lager, vil etter hvert stoppe, og kan da utvikle varmegang og være en potensiell brannfare.



Høsten 2023 ba Styret selskapet Aktiv Ventilasjon om å gjøre en undersøkelse av hvordan tilstanden på luftkanalene er såpass dårlig at det er en sterk anbefaling å rens ventilasjonskanalene. Det var såpass tett at selskapet mente det reduserte innneklimaet såpass at det er helsefartig.

Til høyre vises et bilde av en av kanalene som ble undersøkt.

Kostnad:

Rens av alle avtrekkskanaler og tilhørende ventiler, samt rens av hovedkanaler og vifter på tak vil totalt koste i underkant av kr. 42 000. Dette blir kr. 3 000 for hver av de 14 boenhetene.

For noen leiligheter vil det være behov for å bytte kanal fra ventilator. Der det er behov for dette vil det være en ekstra kostnad på kr. 1 250.

De tilbyr også å bytte kjøkkenventilatorer. Dette blir opp til hver enkelt å avtale med Aktiv Ventilasjon hvis det er noen som ønsker det.

Styret foreslår at årsmøtet vedtar å leie inn Aktiv Ventilasjon til å gjennomføre rens av ventilasjonskanalene.

INNKALLING

TIL

EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE FOR BOLIGSAMEIET STORVEIEN 3

Det innkalles til ekstraordinært årsmøte

Mandag 07.10.24 kl. 18.00


i Boligsameiet Storveien 3 hos Olga Fossen sin leilighet

DAGSORDEN:

1. Godkjenning av møteinnkalling
2. Valg av møteleder, referent og protokollvitne
3. Vannlekkasje etc, tilbud entreprenør, lån.
Styret har siden årsmøtet arbeidet videre vedr. vannlekkasjen til forretningsseksjon og uteareal.
Styret har innhentet tilbud fra entreprenør for utføring av arbeid.
Styret foreslår at sameiet forhøyer sitt lån i DnB til kr. 2'5 mill, for å dekke kostnaden ved reparasjon.
Forhøyning av lånet vil ikke medføre økning av felleskostnad.
4. Avslutning.

Er sameier forhindret fra å møte, kan han/hun ved skriftlig fullmakt utnevne en person som møter i sitt sted.

Fredrikstad, den 26.09.24.


Adv. Geir Kristoffersen
Forrettingsfører

BOLIGSAMEIET STORVEIEN 3 – GRESSVIK

Referat fra ekstraordinært årsmøte 7. oktober 2024

Den 7. oktober 2024 ble det avholdt ekstraordinært årsmøte i boligsameiet Storveien 3 i Olga Fossens leilighet.

Til stede var:

Vigdís Helene Andersen, Olga Fossen, Johanne Kalleberg, Kari Borghild Jørgensen, Christinas AS w/ Siri Utengen, Berit Synnøve Skauen, Bjørg Pedersen, Kjell Johnsen, Torild Louise Hansen, Roald Borgenhaug, Kristine Aasmul Kristiansen med fullmakt til Jonas Kristiansen, Eva Næss Nygaard og Ann Karin Johnsen

Dessuten møtte forretningsfører advokat Geir Kristoffersen, Trine Jensen og Ronny Fossen.

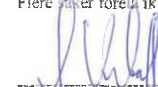
13 av 16 seksjoner var således representert. Styreleder Olga Fossen ønsket velkommen.

Følgende saker ble behandlet:

1. Møteinnkalling ble enstemmig godkjent.
2. Til møteleder og referent ble valgt forretningsfører advokat Geir Kristoffersen. Til å undertegne protokollen sammen med referent ble valgt Kari Jørgensen og Kjell Johnsen
3. Vannlekkasje. Valg av entreprenør. Lånopptak
Styret har tidligere innhentet rapport fra OPAK vedrørende vannlekkasjer til kjeller og forretningslokale. Med henvisning til vedtak i årsmøtet i mars 2024 har styret innhentet tilbud fra entreprenører for utføring av arbeidene.
Ronny Fossen redegjorde for hvilke arbeider som må gjennomføres og tilbudene som var innhentet.

Vedtak: Brødrene Ødegård AS til å utføre arbeidene vedrørende vannlekkasjenc.
Kostnadene er ca. kr. 700.000,-, i tillegg kommer kostnader til e-arbeider, ved sikring av vann nedløp og noen snekkerarbeider.
Styret gis fullmakt til å engasjere entreprenører og håndverkere med en kostnadsramme på kr. 1.000.000,-.
Finansiering:
Arbeidene finansieres med opptak av lån på inntil kr. 2.500.000,- i DNB Bank ASA. Nedbetalingsstid 10 år. Lånet skal være usikret.
Lånopptaket dekkes ved felleskostnadene som holdes på dagens nivå.
Ved lånopptaket skal sameiet tidligere lån, til rest ca. kr. 1.370.000,- i DNB Bank ASA innfris.

4. Avslutning.
Flere saker forelå ikke til behandling og det ekstraordinære årsmøtet ble deretter hevet.


Geir Kristoffersen
Møteleder/referent


Kjell Johnsen


Kari Jørgensen

BOLIGSAMEIET STORVEIEN 3 – GRESSVIK

Referat fra årsmøte 14. mars 2024

Den 14. mars 2024 ble det avholdt årsmøte i boligsameiet Storveien 3 i Ola Fossens leilighet.

Til stede var:

Vigdís Helene Andersen, Olga Fossen, Johanne Kalleberg, Kari Borghild Jørgensen, Christinas AS v/ Siri Utengen, Berit Synnøve Skauen, Bjørg Pedersen og Kjell Johnsen

Dessuten møtte forretningsfører advokat Geir Kristoffersen.

8 av 16 seksjoner var således representert.

Styremedlem Olga Fossen ønsket velkommen.

Følgende saker ble behandlet:

1. Møteinnkalling ble enstemmig godkjent.
2. Til møteleder og referent ble valgt forretningsfører advokat Geir Kristoffersen. Til å undertegne protokollen sammen med referent ble valgt Kari Jørgensen
3. **Årsberetning 2023**
Styrets årsberetning ble gjennomgått av møteleder og enstemmig godkjent. Årsmøtet gav sin honnør til styret for vel utførte arbeider gjennomåret
4. **Regnskap 2023**
Møteleder gjennomgikk årsregnskap for 2023. Årsregnskapet viser et overskudd på kr. 189.008,- og med fradrag av betalt avdrag på lån med kr. 216 475,-, er det underskudd på kr. 27 467,- som er dekket av sameiets egenkapital.
Resterende lån er pr. 31.12.23 er kr. 1.543.065,-.
Innstående i bank pr. 31.12.2023 er kr. 135 574,-
Revisors beretning ble referert.
Årsregnskapet ble enstemmig godkjent.
5. **Budsjett 2024.**
Styrets forslag til budsjett for 2024 ble gjennomgått.
Sameiet har i de senere år utført betydelig rehabiliteringsarbeider. Med tanke på bygningens alder og mottatt rapport fra OPAK vedrørende vanninntrengning til kjeller og næringsseksjonen må sameiet forvente at det vil påløpe ytterligere kostnader til vedlikehold. Med den generelle prisstigning som er i samfunnet og for igjen å bygge opp en bankbeholdning ble det fra Kjell Johnsen foreslått at felleskostnadene økes med 10% fra og med 01.04.2024.

Årsmøtet ga sin enstemmige tilslutning til styrets forslag til budsjett og med økning av felles kostnadene med 10 % fra og med 01.04.2024

6. Valg av styret/vararepresentanter.

Til styreleder ble valgt: Olga Fossen 1 år. (gjenstår)

Til styremedlem Berit Skauen 2 år (ny)
« Vigdís Helene Andersen 1 år (gjenstår)

Til varamedlem ble valgt Bjørg Pedersen 1 år (gjenvalg)

Det ble besluttet at det ikke skulle velges valgkomite.

7. Innkommende forslag.

a)
Styret fremmet forslag om mindre endringer i Husordensreglene.

Vedtak: Forslaget ble enstemmig godkjent og nye husordensregler vedlegges årsmøtereferatet.

b)
Styret foreslår rens av ventilasjonsanlegget.
Styret har innhentet tilbud på rens av ventilasjonsanlegget til boligseksjonene. Kostnad kr. 3.000,- pr. seksjon med tillegg ca. kr. 1250,- hvis det må byttes kanal fra ventilator.

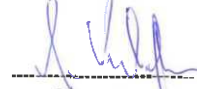
Vedtak: Forslaget ble enstemmig vedtatt. Forretningsfører sender regning pålydende kr. 3.000,- til de enkelte boligseksjonene med forfall 30. april 2024. Hvis seksjonsiere ønsker å dele betalingen på fakturaen, kan dette avtales direkte med forretningsførers kontor.
Styreleder kontakter leverandør for avtale om tidspunkt for utførelse av arbeidene.

c)
Styret har innhentet rapport fra OPAK vedrørende vannlekkasjer til kjeller og forretningslokale. Tidligere utførte reparasjonsarbeider er ikke tilfredsstillende utført og arbeidene må utføres på nytt.

Vedtak: Sameiet reklamerer omgående på de arbeider og leveranser som er utført av Mikkelsen Graving AS.
Sameiet engasjerer en prosjektleder som kan beskrive hvilke arbeider som må utføres, innhenter anbud på arbeidene og følger opp gjennomføringen av arbeidene.
Kjell Johnsen bistår styret med valg av prosjektleder.
Styret innkaller til nytt ekstraordinært årsmøte for avklaring av finansiering av prosjektet når anbudene er innkommet.

8. Avslutning.

Flere saker forelå ikke til behandling og årsmøtet ble deretter hevet.



Geir Kristoffersen

Kari Jørgensen
Sign.

Etter årsmøte ble det avholdt sameiermøte med servering av kaffe og wienerbrød.

BOLIGSAMEIET STORVEIEN 3,C,D OG E

Budsjett 2024

	Budsjett 2024	Virkelig 2023	Budsjett 2023
nyret foreslår økning med 10% fra og med 2.kvartal			
3615 FELLESGIFTER	946 817	840 732	876 955
3900 EKSTRAINNBETALING		2 400	
Sum driftsinntekter	946 817	843 132	876 955
5330 LØNN	5 000	3 000	26 000
5400 ARBEIDSGIVERAVGIFTER	705	423	4 000
Driftskostnader			
6320 VANN OG KLOAKK	200	121	500
6330 KABEL-TV	92 000	90 048	91 000
6340 STRØM FJELLESAREALER	50 000	47 466	40 000
6360 VAKTMESTER OG RENHOLDSTJENEST	80 000	74 053	76 000
6430 SERVICEAVTALER HEIS	40 000	36 894	35 000
6436 DRIFTSAVTALER	15 000	3 239	15 000
6490 ANDRE DRIFTGIFTER	5 000	5 373	5 000
6600 REPARASJON OG VEDLIKEHOLD	50 000	82 409	30 000
6690 VEDLIKEHOLD HAGE	10 000	14 035	10 000
6701 HONORAR REVISJON	12 000	11 563	12 000
6705 HONORAR FORRETNINGSFØRER	40 000	38 012	38 000
6790 KONSULENTER	30 000		5 000
6810 Data/EDB Kostnader	10 000	4 838	4 200
6860 MØTER	1 000	620	2 000
6900 TELEFONUTGIFTER	3 000		5 000
7400 GAVER	3 000	760	3 000
7500 FORSIKRINGER	53 000	52 381	58 000
7750 EIENDOMS-OG FESTEAVG.	56 000	55 945	56 000
7770 BANKGEBYRER	4 100	4 014	4 000
		-2	
Sum Driftskostnader	560 005	525 192	519 700
Driftsresultat	386 812	317 940	357 255
Finansinntekter/kostnader			
8050 RENTEINNTEKTER			
8150 RENTEKOSTNADER	137 000	128 932	120 000
Sum finansinntekter/kostnader	137 000	128 932	120 000
ÅRSOVERSKUDD/ (UNDERSKUDD)	249 812	189 008	237 255
BETALT AVDRAG LÅN	220 000	216 475	220 000
	29 812	-27 467	17 255

Gopperud Consulting AS

Sluppenveien 27, 1860 Trøgstad
Foretaksregisteret: NO 825 263 632 MVA
Mobil: +47 48162031 – E-post: t.kse@conline.no

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøte i Boligsameiet Storveien 3, C, D og E

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Boligsameiet Storveien 3, C, D og E som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater 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 sameiet 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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. Betyggende 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>

Trøgstad, 1. mars 2024

Gopperud Consulting AS

Rolf Kristian Skramrud Arnesen

Rolf Kristian Skramrud Arnesen

Statsautorisert revisor

Annuitetslån

Forutsetninger	Beregning		
Lånebeløp	2.500.000	7,29%	
Utbetalingsdato	07.11.2024	Avdrag	21.008,00
Forfaldsdato	17.11.2024	Innbetalt 2. termin	35.200,13
Løpetid	9 år 11 mnd	Reell løpetid	9 år, 10 mnd og 10 dg
Rentesats	6,95%	Sum innbetalt	3.372.040,87
Terminlengde	Måned	Sum renter	858.710,87
Terminomkostning	70	Sum gebyr	13.330,00
Etableringsgebyr	5.000		
Renteberegningstype	Elterskuddvis		
Rentekapitaliseringsperiode	Forfall		
Rentebrøk	365(6)/365(6)		

Nedbetalingsplan

Betegn.	Dato	Innbetalt	Renter	Avdrag	Gebyr	Restgjeld
Utbetaling	07.11.2024	0,00	0,00	0,00	0	2.500.000,00
Gebyr	07.11.2024	5.000,00	0,00	0,00	5000	2.500.000,00
Innbetaling	17.11.2024	25.825,27	4.747,27	21.008,00	70	2.478.992,00
Innbetaling	17.12.2024	35.200,13	14.122,13	21.008,00	70	2.457.984,00
Årssum	31.12.2024	66.025,40	18.869,40	42.016,00	140	2.457.984,00
Innbetaling	17.01.2025	35.567,65	14.469,65	21.008,00	70	2.436.976,00
Innbetaling	17.02.2025	35.462,84	14.384,84	21.008,00	70	2.415.968,00
Innbetaling	17.03.2025	33.958,75	12.880,75	21.008,00	70	2.394.960,00
Innbetaling	17.04.2025	35.214,83	14.136,83	21.008,00	70	2.373.952,00
Innbetaling	17.05.2025	34.638,79	13.560,79	21.008,00	70	2.352.944,00
Innbetaling	17.06.2025	34.966,82	13.888,82	21.008,00	70	2.331.936,00
Innbetaling	17.07.2025	34.398,79	13.320,79	21.008,00	70	2.310.928,00
Innbetaling	17.08.2025	34.718,81	13.640,81	21.008,00	70	2.289.920,00
Innbetaling	17.09.2025	34.594,80	13.516,80	21.008,00	70	2.268.912,00
Innbetaling	17.10.2025	34.038,77	12.960,77	21.008,00	70	2.247.904,00
Innbetaling	17.11.2025	34.346,79	13.268,79	21.008,00	70	2.226.896,00
Innbetaling	17.12.2025	33.798,76	12.720,76	21.008,00	70	2.205.888,00
Årssum	31.12.2025	415.706,40	162.770,40	252.096,00	840	2.205.888,00
Årssum	31.12.2026	398.204,92	145.268,92	252.096,00	840	1.953.792,00
Årssum	31.12.2027	380.684,23	127.748,23	252.096,00	840	1.701.696,00
Årssum	31.12.2028	363.190,83	110.254,83	252.096,00	840	1.449.600,00
Årssum	31.12.2029	345.631,57	92.695,57	252.096,00	840	1.197.504,00
Årssum	31.12.2030	328.122,23	75.186,23	252.096,00	840	945.408,00
Årssum	31.12.2031	310.601,53	57.665,53	252.096,00	840	693.312,00
Årssum	31.12.2032	293.100,27	40.164,27	252.096,00	840	441.216,00
Årssum	31.12.2033	275.556,77	22.620,77	252.096,00	840	189.120,00
Årssum	31.12.2034	195.216,72	5.466,72	189.120,00	630	0,00
Totalsum	31.12.2034	3.372.040,87	858.710,87	2.500.000,00	13330	0,00

Beregnet av SunLån 4.03 lisensiert for DNB Bank ASA

**VEDTEKTER
FOR
BOLIGSAMEIET STORVEIEN 3, C, D OG E.**

1. FORMÅL

Disse vedtekter har til formål å ivareta sameiernes felles interesser og administrasjon av den utseksjonerte eiendom Storveien 3, C, D og E, gnr. 45 bnr. 9 seksjon nr. 1 – 16 i Fredrikstad.

2. SEKSJONENE

Eiendommen er utseksjonert i 16 eierseksjoner i henhold til tinglyst oppdelingsbegjæring. Til den enkelte eierseksjon hører eksklusiv bruksrett til bolig- eller næringsseksjon, samt eksklusiv bruksrett til nærmere definerte områder i eiendommen, samt for øvrig bruksrett sammen med de øvrige seksjonseiere til fellesarealer og tomt.

3. OMSETTELIGHET

Eierseksjonene kan fritt omsettes, pantsettes eller på annen måte rettslig disponeres så lenge dette ikke er i strid med alminnelig gjeldende lovgivning på området, eller med disse vedtekter.

Boligsameiets styre, ved styrets leder, pliktes varslet ved salg av eierseksjon.

4. SAMEIERMØTE

Boligsameiets øverste organ er sameiermøtet.

- a) Det skal avholdes ordinært sameiermøte hvert år innen utgangen av april. Styret innkaller til ordinært sameiermøte med minst 7 og høyst 21 dagers varsel. På det ordinære sameiermøte skal følgende faste poster behandles:
 - Styrets årsmelding.
 - Fastsettelse av resultatregnskap, herunder anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
 - Driftsbudjett.
 - Valg av styre.
- b) I tillegg til det ordinære sameiermøte skal ekstraordinært sameiermøte avholdes i de tilfeller hvor styret finner det påkrevet, eller når eiere av til sammen 1/5-del av seksjonene krever slik møte avholdt. Begrunnet krav må fremsettes skriftlig overfor styret, som deretter besørger samtlige seksjonseiere innkalt til ekstraordinært sameiermøte med minst 7, og høyst 21 dagers varsel.
- c) Seksjonseierne har 1-en-stemme for hver seksjon de eier.
- d) For at et vedtak skal fremstå som gyldig, forutsettes enstemmighet for vedtak som gjelder salg eller bortleie av hele eller deler av eiendommens fellesareal, jfr. eierseksjonslovens § 21 i.f., samt for vedtak som gjelder endring av den enkelte seksjons formål.

Det forutsettes ½-del stemmeflertall for vedtak som gjelder nyanskaffelser og/eller utbedringer som etter forholdene i boligsameiet og/eller utgiftenes størrelse må anses som vesentlige. Det samme stemmeovervekt forutsettes for vedtak som gjelder endring av disse vedtekter, for vedtak som gjelder av husreglene, for vedtak som er nevnt i eierseksjonslovens § 12, 4.ledd, samt for alle låneopptak i boligsameiets navn.

Alle andre vedtak fremstår som gyldig ved alminnelig flertall av de avgitte stemmer.

5. STYRET

Boligsameiet ledes av et styre bestående av 3 medlemmer + 1 varamedlem. Styret velges av årsmøtet, og blant seksjonseierne.

Funksjonstiden for styreleder og de øvrige styremedlemmer er 2-to-år med mulighet for gjenvalg.

Styret har prokura.

Styret har ansvar for å holde gården forsikret til enhver tid. Innbo- og løseforsikring er imidlertid den enkelte seksjonseiers ansvar.

6. BOLIGSAMEIETS PLIKTER

Boligsameiet plikter å sørge for forsvarlig vedlikehold av den utvendige bygningsmasse, samt de innvendige fellesarealer.

Videre forplikter boligsameiet seg til å gjennomføre alt vedlikehold og alle påkostninger, endringer og lignende som er gyldig vedtatt av sameiemøtet, ved offentlige pålegg eller lovgivning for øvrig.

7. SEKSJONSEIERNES FORPLIKTELSER

De enkelte eierseksjoner må ikke benyttes på en slik måte at bruken er til nødvendig eller urimelig ulempe og/eller sjenanse for de øvrige seksjonseiere og deres familier.

Eventuelle fysiske inngrep i den enkelte eierseksjons yttervegger, fasadeendringer, herunder utskifting av vindusrammer, vindusglass, montering av markiser, utvendig persienne, oppsetting av parabolantenn, omgjøring av balkonger eller lignende, forutsetter styrets og/eller sameiemøtets forutgående og skriftlig tillatelse. Eiendommens stil skal hensyntas ved alle slik arbeider.

Videre plikter den enkelte seksjonseier å påse at alle fellesarealer brukes på en slik måte at øvrige brukere ikke unødig eller urimelig forhindres i sin egen lovlige bruk av fellesarealene. Bruken av disse fellesarealer må ikke ved støy, lukt eller på annen måte være til unødig eller urimelig ulempe for de øvrige seksjonseierne.

Disse bestemmelser gjelder for alle beboere i boligsameiet, og det er den enkelte seksjonseiers plikt å påse at beboerne i ens egen eierseksjon er kjent ned, og følger disse regler. Den enkelte seksjonseier sørger selv for forsvarlig vedlikehold av sin eierseksjon, samt det areal han har eksklusiv bruksrett til.

Det påhviler seksjonseierne som et felles ansvar å holde alt fellesareal rent, ryddig og for øvrig i en slik stand som fremstår som alminnelig og ordentlig.

8. ANSVAR FOR FELLESGIFTER

De enkelte seksjonseiere er innbyrdes fullt ut ansvarlig for korrekt og tidsriktig innbetaling av alle gyldige vedtatte fellesutgifter. Ved for sen innbetaling, pliktes seksjonseieren å betale morarenter i henhold til morarenteloven, p.t. 8,75 % p.a. av det til enhver tid skyldige beløp.

Vis å vis utenforstående tredjemand er sameierne proratarisk ansvarlig i henhold til de enkelte sameierbrøker, jfr. Eierseksjonslovens § 14.

9. FORDELING AV FELLESUTGIFTENE.

Med fellesutgifter menes alle utgifter påført eiendommen som ikke knytter seg til den enkeltes eierseksjon, jfr. Eierseksjonsloven § 13.

Fellesutgiftene skal fordeles i henhold til sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnader etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Eventuelle utgifter påført boligsameiet som følge av en seksjonseiers uaktsomme eller forsøttelig bruk i strid med disse vedtekter eller eierseksjonsloven for øvrig, kan kreves betalt av den angjeldende seksjonseier.

Eventuelle endringer i prinsippene for utgiftsdeling, må være vedtatt av sameiemøtet før ikrafttredelse, og med stemmeovervekt som for vedtektsendring, jfr. pkt. 4 d, 2.ledd.

10. BETALING AV FELLESUTGIFTER

Styret skal sørge for forskuddsvis innkreving av forholdsmessige andeler av fellesutgiftene hos de enkelte seksjonseierne i henhold til budsjett fastsatt av sameiemøtet.

Forskuddsbeløpet skal også dekke avsetning av fremtidig vedlikehold så lenge dette er vedtatt av sameiemøtet.

De årlige innbetalinger finner sted å konto. Og justering/avregning finner sted påfølgende år når resultatregnskap vedtatt av sameiemøtet foreligger. Styret bestemmer periodisering av innbetalingene.

11. FORRETNINGSFØRSEL

Boligsameiet skal ha en forretningsfører. Forretningsføreren velges av styret.

12. BOLIGSAMEIETS PANTERETT

Boligsameiet har pantrett i de enkelte eierseksjoner for krav mot den enkelte eiers gjeld til boligsameiet, begrenset oppad til 1 G (folketrygdens grunnbeløp), jfr. Eierseksjonslovens § 25.

13. TVISTELØSNING

Uoverensstemmelser mellom sameierne i forbindelse med sameierforholdet, skal søkes løst i minnelige former, eventuelt ved megling.

Dersom enighet ikke oppnås, vedtas Fredrikstad Tingrett som vernetting. For øvrig gjelder tvistemålslovens regler.

14. EIERSEKSJONSLOVEN

Når ikke annet er lovlige fastsatt i disse vedtekter, kommer eierseksjonsloven av 23.05.1997 nr. 31 til anvendelse.

Opprinnelige vedtekter vedtatt ved stiftelsen 06.07.2005 med senere endring på sameiemøte 31.03.2008.

JUNI 2004

HUSORDENSREGLER FOR EIERSEKSJONSSAMEIER STORVEIEN 3 BOLIGSAMEIE

1

Alle plikter å besørge at dører til fellesarealer er forsvarlig låst.

2

Opphold og leking i felles oppganger er ikke tillatt.

3

Sykler, vogner, leker, etc. skal ikke plasseres i gangveier, slik at de sperrer eller hindrer adkomstmulighetene.

4

Alle rydder etter seg ved bruk av fellesarealer.

5

Hver enkelt familie bør påse at respektives eiendeler (grill og lignende) ryddes inn etter bruk.

6

Dyrehold må godkjennes av sameiets styre.

7

Risting av tepper og lignende er ikke tillatt fra vinduer eller balkong så lenge det bor noen under. Lufting av tøy fra vindu er tillatt.

8

Av hensyn til eventuell lukt må all søppel pakkes godt inn før det kastes.

9

Parkering av biler skal skje på angitte garasjeplasser eller på gjesteparkering på utsiden av bygget.

10

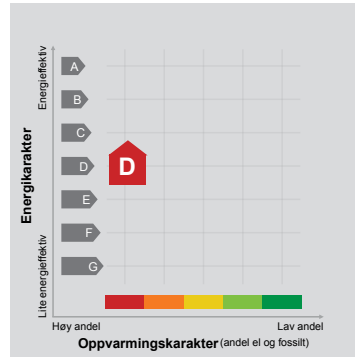
Seksjonseiere har et felles ansvar for å holde fellesarealer rene og ryddige. Styret kan pålegge den enkelte dugnad i forbindelse med rydding og rengjøring, herunder også felles dugnadsinnsats til vedlikehold av eiendommen.

11

Hver seksjonseier bør ta tilbørlig hensyn til nabo angående selekaneligheter. Ved opphold på utearealer skal det tas hensyn til naboer.

ENERGIATTEST

Adresse	Storveien 3E
Postnummer	1624
Sted	GRESSVIK
Kommunenavn	Fredrikstad
Gårdsnummer	45
Bruksnummer	9
Seksjonsnummer	5
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	23730685
Bruksenhetsnummer	H0202
Merkenummer	Energiattest-2024-49660
Dato	12.11.2024



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Velg hvitevarer med lavt forbruk**

- **Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

- **Spar strøm på kjøkkenet**

- **Tiltak utendørs**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Boligblokker
Bygningstype: Leilighet
Byggeår: 2006
Bygningmateriale: Betong
BRA: 71
Ant. etg. med oppv. BRA: 1
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ventilasjon: Periodisk avtrekk

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

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

Praktisk informasjon om energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 2: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 3: Tiltak utendørs

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

Tiltak 4: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 5: Reduser innetemperaturen

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

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 12: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 13: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 14: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak utendørs

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Nabolagsprofil

Storveien 3E - Nabolaget Gressvik - vurdert av 36 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Ørebekk	1 min	0.1 km
Linje 10, 103		
Gressvik fergeleie	25 min	1.9 km
Linje 805		
Fredrikstad bussterminal	5 min	3.2 km
Totalt 29 ulike linjer		
Ålekilen fergeleie	5 min	3.1 km
Linje 805		
Fredrikstad stasjon	6 min	3.9 km
Linje RE20, RX20		

Skoler

Hurrød skole (1-7 kl.)	15 min	1.1 km
323 elever, 16 klasser		
Trosvik skole (1-7 kl.)	25 min	1.8 km
512 elever, 28 klasser		
Gressvik ungdomsskole (8-10 kl.)	20 min	1.5 km
384 elever, 23 klasser		
Frederik II videregående skole	24 min	1.7 km
1277 elever		
WANG Toppidrett Fredrikstad	6 min	3 km
180 elever, 6 klasser		

Ladepunkt for el-bil

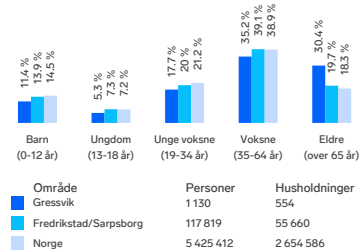
Created 2024-03-19 13:46 con: 1	8 min
Aktium Lading - Mosseveien 109	9 min

Opplevd trygghet
Veldig trygt 85/100

Kvalitet på skolene
Bra 74/100

Naboskapet
Godt vennskap 69/100

Aldersfordeling



Barnehager

Bamseby barnehage (0-5 år)	16 min
84 barn	1.2 km
Ørebekk barnehage / Rs Team (1-5 år)	17 min
83 barn	1.3 km
Trosvik Doremi barnehage (0-5 år)	18 min
82 barn	1.3 km

Dagligvare

Meny Ørebekk	2 min
Kiwi Pancoveien	4 min

Primære transportmidler

- Egen bil
- Sykkel

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 81/100

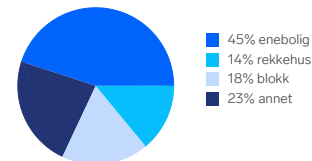
Gateparkering
Lett 80/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 80/100

Sport

Travløkka balløkke	12 min
Ballspill	0.8 km
Hurrød skole	14 min
Aktivitetshall, ballspill, fotball	1 km
Trimeriet Fredrikstad	13 min
Friskis & Svettis Fredrikstad	27 min

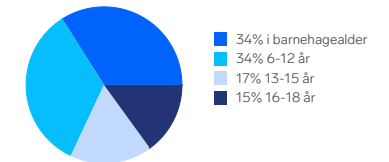
Boligmasse



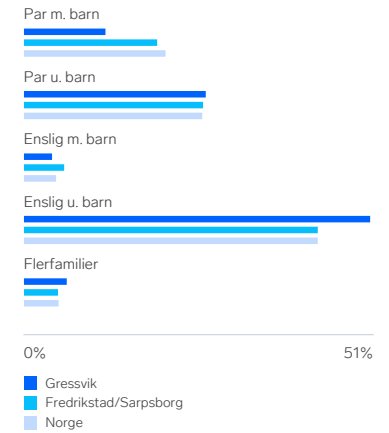
Varer/Tjenester

Værstetorvet (åpner 31.okt)	5 min
Vitusapotek Ørebekk	3 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

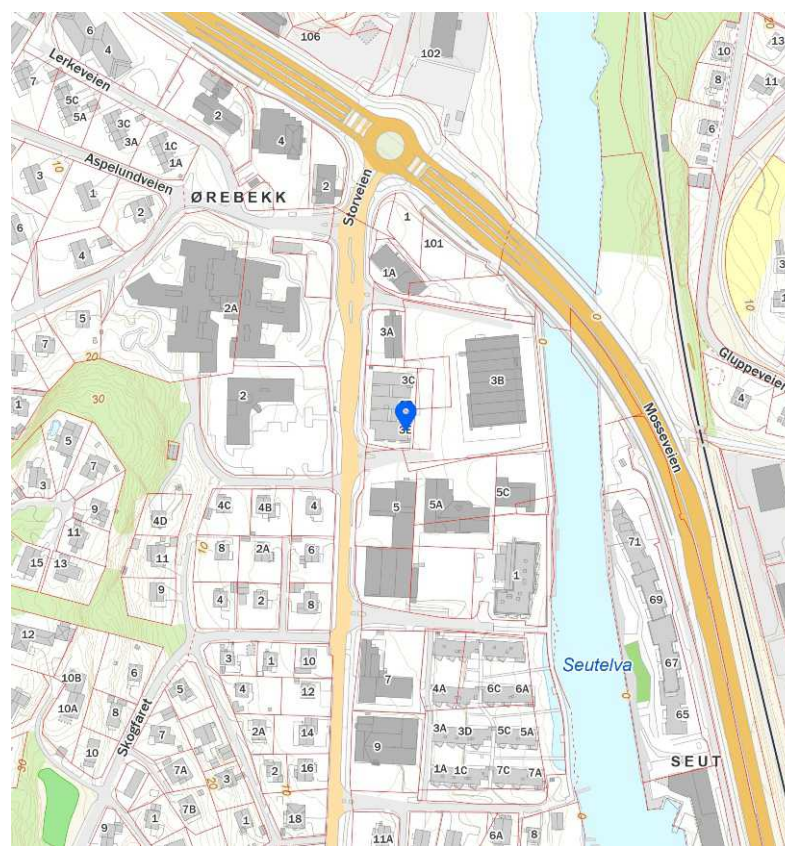
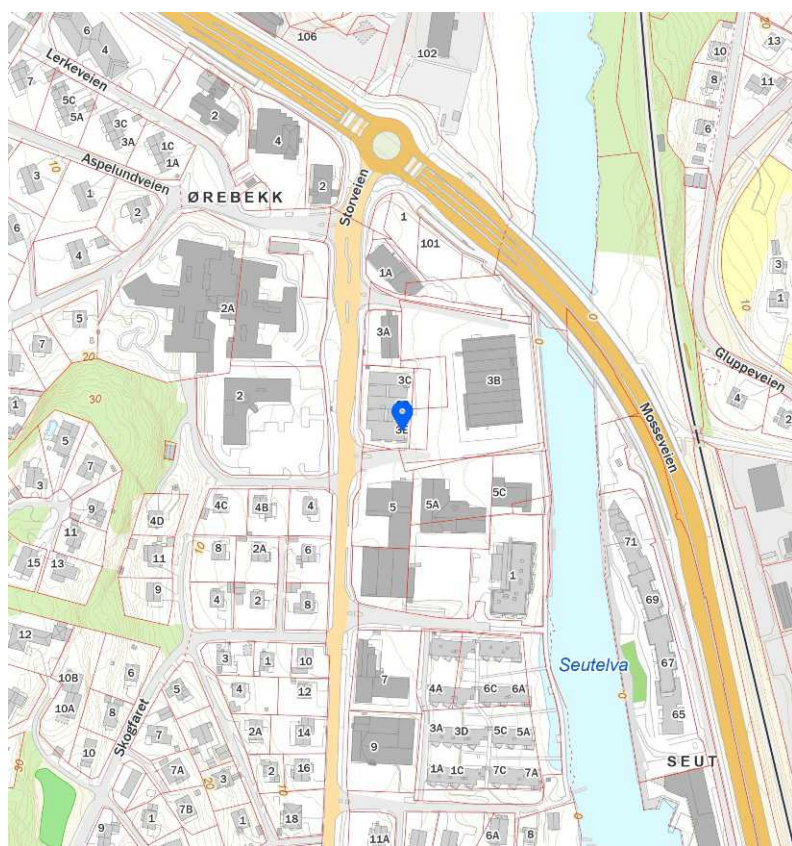
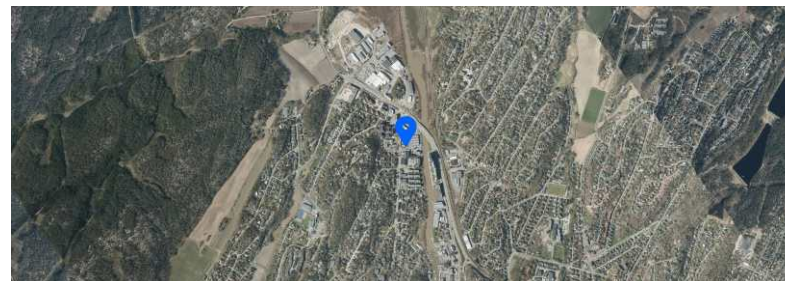


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	43%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	10%	4%



FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeier vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeier vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

NOTATER



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 eiendom (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-antennor 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. AVTREKKSIVIFTER 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/avgrenskingskabel 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 virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl. :

Oppdragsnr: 192240230

Adresse: Storveien 3E, 1624 Gressvik

Betegnelse: Gnr. 45, Bnr. 9, Snr. 5, Fredrikstad kommune.

Gis herved bud stort kr. skriver

Budet er bindende til dato / - kl: ønsket overtagelse:

Jeg bekrefter å ha lest salgsoppgave, tilstandsrapport og forbrukerinformasjon om budgivning.

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf lov av 3. juli 1992 nr. 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9.

BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

Uten forbehold Annet

FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital Kr

Lån (bank og saksbehandler) Kr

Til sammen Kr

Egenkapital ved salg av egen bolig: Kontanter Annet

Budgiver er kjent med Partners sin orientering om budgivning som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når de 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 for budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler.

NAVN 1: PERSONNR:

NAVN 2: PERSONNR:

ADR: POSTNR/STED:

E-POST 1: MOBIL 1:

E-POST 2: MOBIL 2:

STED/DATO/KL: UNDSKRIFT:

HUSK Å LEGGE VED GYLDIG LEGITIMASJON PÅ ALLE BUDGIVERE. (Bruk gjerne felt under)

STAVLUND AS Tlf: 69302450 fredrikstad@stavlund.no

Salgsoppgaven er opprettet 25.11.2024 og utformet iht.

Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.



STAVLUND AS

Har du planer om å kjøpe eller selge? Går du søndagstur i nye områder for å kikke på andres hjem? Lurer du på hva boligen din er verdt eller hva du må regne med å gi for en ny? Det er mye å tenke på når du skal flytte. Ikke tenk på det. Ring eller kom innom oss for en uforpliktende prat.

