

Nabolagsprofil

Elverksveien 1 - Nabolaget Gressvik - vurdert av 37 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Ørebekk	4 min	
Linje 10, 103	0.3 km	
Gressvik fergeleie	25 min	
Linje 805	1.8 km	
Fredrikstad bussterminal	5 min	
Totalt 29 ulike linjer	3.4 km	
Ålekilen fergeleie	6 min	
Linje 805	3 km	
Fredrikstad stasjon	6 min	
Linje RE20, RX20	4.1 km	

Skoler

Hurrød skole (1-7 kl.)	15 min	
302 elever, 17 klasser	1.1 km	
Gressvik ungdomsskole (8-10 kl.)	18 min	
378 elever, 23 klasser	1.3 km	
Frederik II videregående skole	27 min	
1277 elever	1.9 km	
WANG Toppidrett Fredrikstad	6 min	
180 elever, 6 klasser	3.1 km	

Ladepunkt for el-bil

Created 2024-03-19 13:46 con: 1	10 min	
Aktium Lading - Mosseveien 109	11 min	



Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100



Kvalitet på skolene

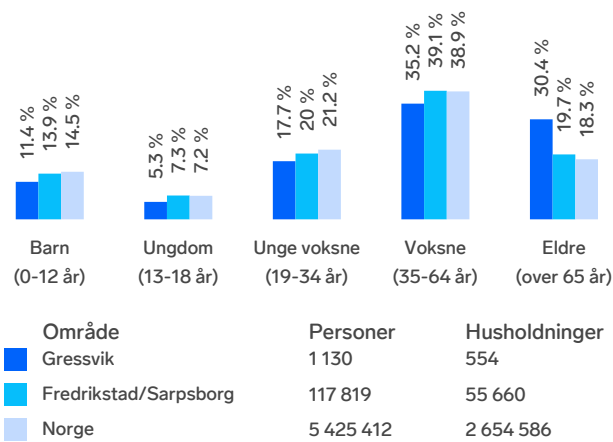
Bra 73/100



Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



Barnehager

Bamseby barnehage (0-5 år)	16 min	
84 barn	1.2 km	
Ørebekk barnehage / Rs Team (1-5 år)	19 min	
83 barn	1.4 km	
Gressvik barnehage (1-5 år)	20 min	
46 barn	1.5 km	

Dagligvare

Meny Ørebekk	5 min	
Coop Extra Mascot	9 min	
PostNord	0.7 km	



Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Gående



Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 81/100



Gateparkering
Lett 80/100



Vedlikehold hager
Godt velholdt 80/100

Sport

- 

Travløkka balløkke
Ballspill

14 min 
1 km
- 

Hurrød skole
Aktivitetshall, ballspill, fotball

15 min 
1.1 km
- 

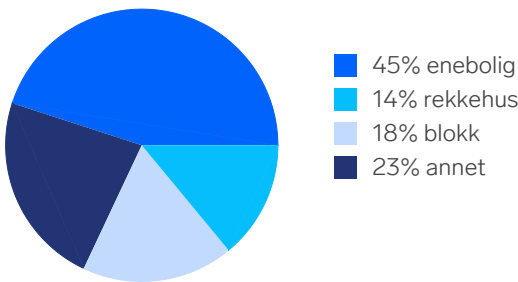
Trimeriet Fredrikstad

15 min 
- 

Friskis & Sveltis Fredrikstad

4 min 

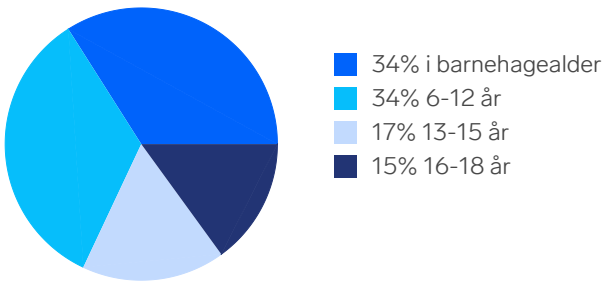
Boligmasse



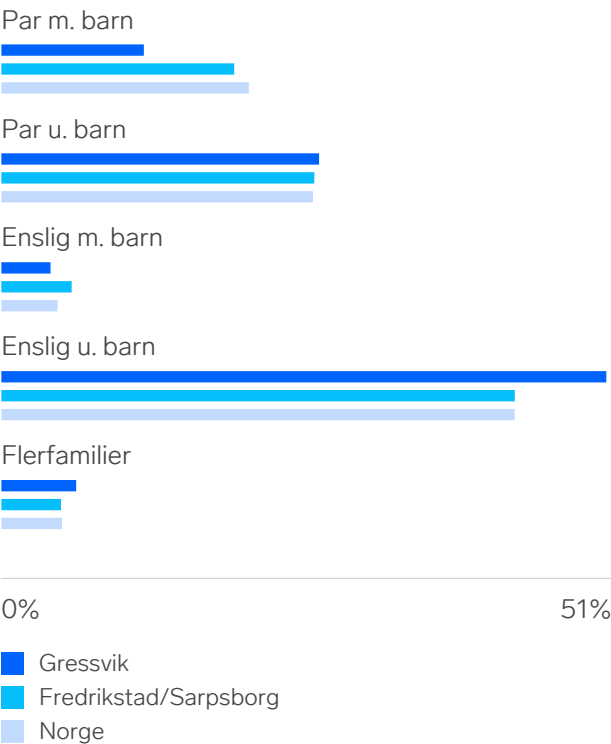
Varer/Tjenester

-  Værstetorvet 5 min 
-  Vitusapotek Ørebekk 5 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

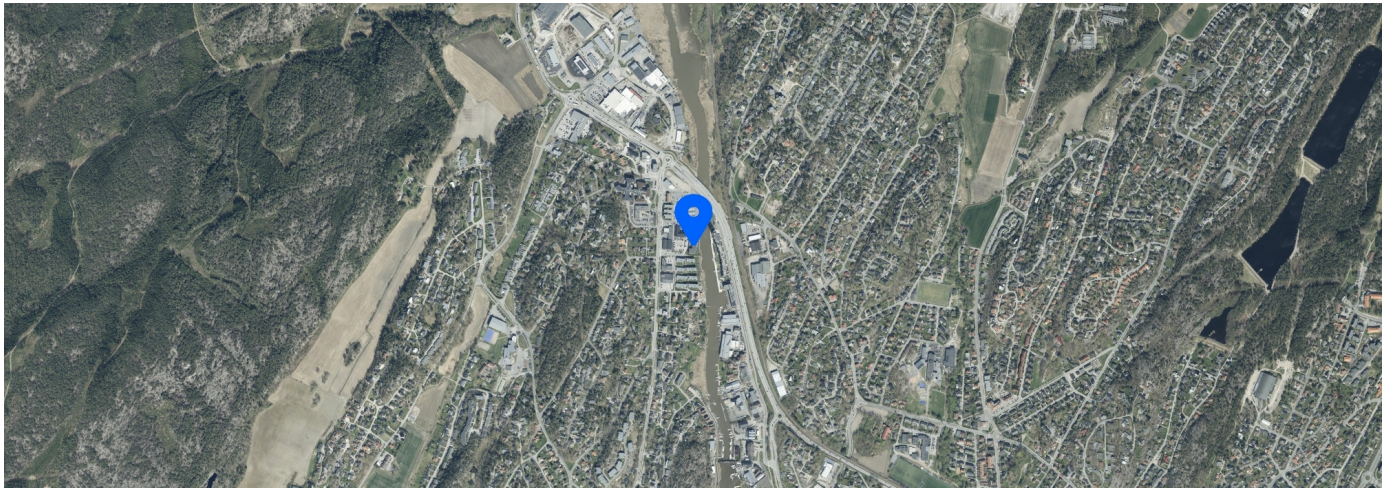


Familiesammensetning



Sivilstand

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



Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Elverksveien 1
1624 GRESSVIK
Gnr./Bnr.: 45/256
Andelsnr. : 4
Fredrikstad kommune

Areal

Leilighet
Bruksareal: 117 m²

Totalt bruksareal (BRA): 117 m²

Befaring

Befaringsdato: 05.03.2025

Bygningssakkyndig selskap

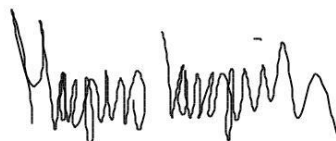
Anticimex AS

www.anticimex.no

Tlf: 41414128

E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Magnus Langvik

Mobil: 48276107

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

Risikovurderingsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges 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 3600:2018 er også lagt til grunn, men ikke alle standardens bestemmelser er tatt med. Dette gjelder for eksempel følgende bestemmelser:

- 9 - Gjennomgang av dokumentasjon av boligen (kun påfølgende deler): Innhenting av informasjon fra kommunens tekniske etat
- 13.2 - Vurdering av teknisk verdi
- 14.3 - Oppsummering
- Tabell A.1 (kun påfølgende deler): Punkt 22 (Geologiske forhold)
- Tabell A.3 - Undersøkelser av fellesdeler
- Tillegg C.2 - Tilstandsgrad for branntekniske forhold

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 forsikringstakers/selgers opplysningsplikt overfor forsikringsgiver og kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges 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 trafikklysets 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 bekreftelse fra den eller de håndverkerne 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. tilsynet 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 håndverkertjenester 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	05.03.2025
Referansenummer	15067880
Meglerforetakets oppdragsnummer	192-25-0035
Hjemmelshaver/selger	Sten Erling Helland
Bygningssakkyndig inspektør	Magnus Langvik
Tilstede på befaringen	Nøkkelbefaring
Utvendige snødekte flater	Nei.
Utetemperatur	5 °C
Rapportdato	13.03.2025 10:42

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Andelsleilighet
Gate/vei adresse	Elverksveien 1
Postnummer/sted	1624 GRESSVIK
Kommune	3107 - Fredrikstad
Gnr./Bnr.:	45/256
Andelsnr.	4
Borettslag / Sameie	Floa Terrasse Borettslag
Tomt	Eiet tomt: 3020 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	2007		

Byggemåte

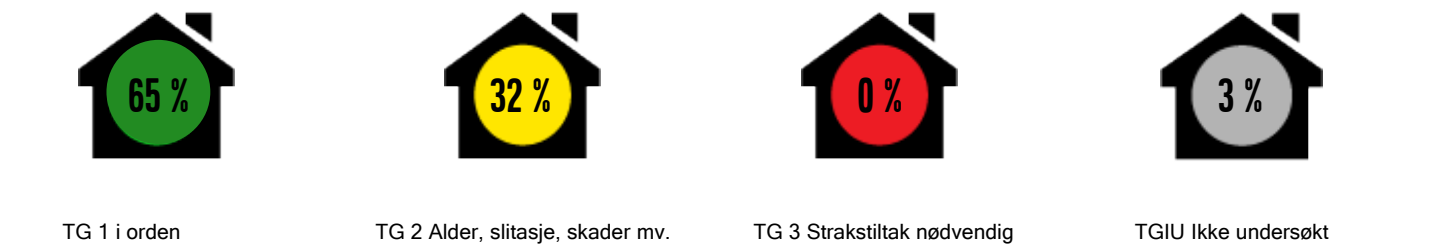
Leilighet tilhørende Floa Terrasse Borettslag, beliggende i Fredrikstad kommune. Borettslaget består av 27 andeler. Felles tomt for borettslaget opparbeidet med asfalterte biloppstillingsplasser, lekeapparater, gressplen og diverse beplantning.

Boligbygg over fire etasjer. Gulv av betong mot grunn. Grunnmur, bærende elementer og skillende dekker i hovedsak av betong og stålkonstruksjoner. Utvendige fasader forblendet med teglstein og liggende trekledning. Tilnærmet flat takkonstruksjon tekket med papp/membran. Leiligheten har slett entrédør med brannklasse B30, lydklasse 35 db og kikkehull. Skyvedør og vinduer med to-lags glass fra byggeår. Oppvarming med elektrisitet.

Leilighet beliggende i byggets andre etasje. Adkomst via felles trapperom eller heis. Leiligheten består av entré, gang, bod, stue med åpen kjøkkenløsning, vaskerom, to bad og tre soverom. Utgang fra stue til sydvendt balkong. Adkomst fra balkongen til tiliggende bod.

I tillegg disponerer leiligheten en bod beliggende i første etasje.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Bad 1.		Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det	8	
		Sanitærutstyr / innredning	8	
		Overflater gulv	8	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	8	
		Fallforhold (gulv)	8	
Våtrom - Vaskerom.		Overflater gulv	9	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	9	
		Fallforhold (gulv)	9	
Våtrom - Bad 2.		Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det	10	
		Sanitærutstyr / innredning	10	
		Overflater gulv	10	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	10	
		Fallforhold (gulv)	10	
Kjøkken		Overflater vegger	11	
Øvrige rom		Overflater vegger	11	
Etasjeskiller - 2. etg.		Skjevhetmåling	11	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	12	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	12	
Balkonger, terrasser, veranda etc		Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)	13	

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 oppfyller 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).

Primærrom (P-rom) og Sekundærrom (S-rom)

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er primær- og sekundærrom (P-rom og S-rom) beskrevet i eget oppsett. Definisjonen av P-rom og S-rom er videreført fra Takstbransjens retningslinjer ved arealmålinger - 2014. Det er bruken av rommene på befaringstidspunktet som avgjør om rommene defineres som P-rom eller S-rom.

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. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer som innehar spesialkompetanse. 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 er basert på observasjoner gjort på 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 vurderingen til den bygningssakkyndige er 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. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, sove, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken.

Arealberegninger

Bruksareal (BRA)					
Leilighet	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
2. etg.	114	3		117	16
	Entré, gang, bod, stue med åpen kjøkkenløsning, vaskerom, to bad og tre soverom.	Bod.			Balkong.
SUM	114	3		117	16
Total bruksareal: 117 m²					

Kommentar til areal

Leiligheten inneholder 111 m2 P-ROM og 3 m2 S-ROM. S-ROM omfatter bod med innvendig adkomst.

Bod i parkeringsanlegg var ikke tilgjengelig for oppmåling på befaringsdagen. Arealet er derfor ikke angitt i denne rapporten.

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger, er bruken av arealene i boligen ikke kontrollert opp mot de sist godkjente tegningene. Arealer kan være i strid med byggeforskriftene og mangle nødvendig godkjenning i kommunen, uten at dette har hatt betydning for klassifisering og vurdering av måleverdighet på befaringstidspunktet. Arealene er omtalt i rapporten slik de fremsto på befaringstidspunktet. Se mer utfyllende informasjon i rapportens premisser om areal.

Rapport

Våtrom - Bad 1.

Baderom fra byggeår.
Flislagt gulv med varme.
Flislagte vegger.
Himling i malt, slett flate.
Vegghengt servantinnredning med profilerte fronter.
Servant med ett-greps armatur.
Speil, stikkontakt og belysning over servant.
Dusjhjørne med skyvedør av glass.
Gulvstående toalett.
Avtrekkssventil i himling.
Vannrør av typen plastrør.
Avløpsrør av plast.

 TG 1

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

Overflater himling - Overflater vegger - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Ventilasjon - Fukt i tilliggende konstruksjoner

	Fukt i tilliggende konstruksjoner	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 35,9 %, temperatur 18,3 grader C og duggpunkt 3 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.
	TG 2	
	Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det	Sluket er isolert inne i dusjsonen. Vannsøl eller lekkasjevann utenfor denne sonen har ingen/redusert mulighet til å nå sluket.
	Sanitærutstyr / innredning	Dusjslange mangler hånddusj.
	Overflater gulv	Det registreres bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser. Eksakt årsak er ikke kjent. Forholdet indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Fliser med bom kan løsne og være svekket mot ytre påvirkninger. Elastisk fuge mellom gulv og vegg i dusjsonen har stedvis manglende vedheft.
	Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres.
	Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell mellom topp overflate gulv ved døråpning og overflate gulv ved sluk er målt til ca. ca 3 mm. Gulv i dusjsonen er stedvis flatt. Gulvet har fall mot døråpning fra servant (feil vei). Dette er vurdert som ikke tilstrekkelig med hensyn til lekkasjesikring. Risiko for skader ved en eventuell lekkasje.

Våtrom - Vaskerom.

Vaskerom fra byggeår.
Gulvflate belagt med vinylbelegg.
Veggflater belagt med malte strietapeter.
Himling i malt, slett flate.
Vegghengt utslagsvask i rustfritt stål.
Opplegg for vaskemaskin.
Varmtvannsbereder på 200 liter fra 2007.
Avtrekkssventil i himling.
Vannrør av typen plastrør og forkrommede rør.
Avløpsrør av plast.
Fordelerskap for vannrør med hovedstoppekran plassert i rommet.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Overflater himling - Overflater vegger - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning	
	TG 2	Overflater gulv	Belegget har noe misfarging ved sluk.
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres.
		Fallforhold (gulv)	Gulvet har fall mot døråpning fra sluk på ca. 2 mm (feil vei). Dette er vurdert som ikke tilfredsstillende med hensyn til lekkasjesikring. Risiko for skader ved en eventuell lekkasje.
	TGIU	Fukt i tiliggende konstruksjoner	Rommet har våtsone mot annet våtrom. Det er derfor ikke utført hulltaking/fuktmåling.

Våtrom - Bad 2.

Baderom fra byggeår.
Flislagt gulv med varme.
Flislagte vegger.
Himling i malt, slett flate.
Vegghengt servantinnredning med profilerte fronter.
Servant med ett-greps armatur.
Speil, belysning og stikkontakt over servant.
Dusjhjørne med skyvedør av glass.
Dusjarmatur tilkoblet hånddusj.
Badekar med dusjarmatur tilkoblet hånddusj.
Gulvstående toalett.
Avtreksksventil i himling.
Vannrør av typen plastrør.
Avløpsrør av plast.

 TG 1

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

Overflater himling - Overflater vegger - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - 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 våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 43,1 %, temperatur 17,9 grader C og duggpunkt 5,2 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.
--	----------------------------------	---

 TG 2	Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det	Sluket er isolert inne i dusjsonen. Vannsøl eller lekkasjevann utenfor denne sonen har ingen/reduert mulighet til å nå sluket.
	Sanitærutstyr / innredning	Det er registrert lekkasje fra dusjslange i badekar.
	Overflater gulv	Det er stedvis fugeglippe mellom gulv og vegg, samt i veggghjørne i dusjsonen. Skader i underliggende membran kan ikke utelukkes.
	Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	Membranen har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Med bakgrunn i dette og fugeglipper mellom gulv og vegg i dusjsonen, kan rommets lekkasjesikkerhet ikke verifiseres.
	Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell mellom topp overflate gulv ved døråpning og overflate gulv ved sluk er målt til ca. 8 mm. Lokalfall til sluk er på tilfeldig sted målt til ca. 4 mm over en avstand på 80 cm. Gulvet har fall mot døråpning fra servantinnredning (feil vei). Dette er vurdert som ikke tilfredsstillende med hensyn til lekkasjesikring. Risiko for skader ved en eventuell lekkasje.

Kjøkken

Gulvflate belagt med parkett.
Vegger i malte, slette flater.
Fliser på vegg mellom benkeplate og overskap.
Himling i malt betong.
Innredning med profilerte fronter.
Benkeplate av laminat.
Nedsenket oppvaskkum av rustfritt stål.
Ett-greps armatur.
Kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.
Komfyrvakt og ventilator med mekanisk avtrekk over komfyr.
Vannrør av typen plastrør.
Avløpsrør av plast.
Automatisk lekkasjesikring i benkeskap.

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

Overflater himling - Overflater gulv - Vannrør - Avløpsrør - Ventilasjon og avtrekk - Innredning

	Innredning	Innredningen har noe bruksslitasje.
--	------------	-------------------------------------

	TG 2 Overflater vegger	Karmlist rundt vindu har noe svelling ned mot benkeplate.
--	------------------------	---

Øvrige rom

Gulvflater belagt med parkett.
Vegger og himlinger i malte, slette flater, samt veggflater belagt med tapeter.
Profilerte innerdører.
Ventilasjon basert på naturlig tilluft kombinert med mekanisk avtrekk i bad og vaskerom.

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

Overflater himling - Overflater gulv - Innerdører - Ventilasjon - Innfelle/gjennomgående installasjoner

	Overflater gulv	Gulvoverflater har noe bruksslitasje.
--	-----------------	---------------------------------------

	TG 2 Overflater vegger	Det er registrert stedvise riss/sprekker i veggghjørner, veggflater og i overgang mellom vegg og himling i soverom.
--	------------------------	---

Etasjeskiller - 2. etg.

Etasjeskille av betong.

	TG 2 Skjevhetmåling	Det er registrert noe skjevheter i leiligheten. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er på tilfeldig sted målt til ca. 14 mm i soverom 1. Forøvrig ingen merknader i det andre rommet som er målt (stue). Årsaken til skjevhetene er ikke vurdert.
--	---------------------	---

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

Vannrør av typen plastrør (rør-i-rør system).

Avløpsrør av plast.

Varmtvannsbereder på 200 liter fra byggeår og fordelerskap for vannrør med hovedstoppekran plassert i vaskerom.

Oppvarming med elektrisitet.

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

Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Hovedstoppekran - Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft/luft varmepumpe)

TG 2 Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

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/utskiftning.

TGIU Stakeluke

Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert.

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 bygningssakkyndige ikke er el-fagmann. 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:

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: -

Foreligger det el-tilsynsrapport fra de siste fem år: -

Forekommer det at sikringer løses ut: -

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: -

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: -

Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: -

Fungerer hvitevarer som følger boligen: -

Beskrivelse av EI-anlegg: Sikringsskap med automatsikringer plassert i entré.

TG 2 Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

Huseier er ikke tilgjengelig for å besvare spørsmål som gjelder for det elektriske anlegget. Forholdet medfører at avhendingslovens minstekrav til undersøkelser ikke har blitt gjennomført og kan medføre at mulige relevante opplysninger vedrørende bruk, funksjon og tilstand ikke er blitt gjort oppmerksom på.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring/dokumentasjon for det elektriske anlegget.

Med bakgrunn i dette bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Dører og vinduer

Slett entrédør med brannklasse B30, lydklasse 35 db og kikkehull. Skyvedør og vinduer med to-lags glass fra byggeår.

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

Vinduer - Dører

Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra stue til sydvendt overbygget balkong. Balkongen er belagt med fliser og har rekkverk av metall og glass. Rekkverkshøyden er målt til ca. 106 cm. Belysning på vegg.



Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)

Rekkverkets innfesting i vegg mot øst er delvis løs. Tiltak anbefales.
Det er registrert noe fuktmerker og mineralutslag på vegg i bod tilknyttet balkongen.
Nøyaktig årsak er ikke kjent.

Branntekniske vurderinger

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift. Det legges vekt på at den bygningssakyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner, eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr. Undersøkelsene er derfor begrenset til visuelle vurderinger og eiers informasjon.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold: Nei.
Har boligen godkjent slukkeutstyr: Ja.
Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon: Ja.
Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner: Nei.
Oppfyller boligen krav til rømningsveier: Ja.

Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i boligen. Det er målt mellom 2,18 og 2,40 meter takhøyde.

Sjekkliste dokumentasjon	
	Kommentar
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer	Byggetegninger ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	Samsvarserklæring er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Dokumentasjon på el-tilsyn	Dokumentasjon på el-tilsyn er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter	Ikke aktuelt.
Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker	Ikke relevant.
Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning	Ikke relevant.
Egenerklæringsskjema	Fremlagt, signert og datert 26.02.2025.

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 bygningsselementer 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, yttertak inklusive undertak (under yttertak) 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 vare 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 enkeltes ambisjonsniva 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 lekk. 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 innkledd- og opplettede murflater (vegger og gulv).

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor 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 forsikringsselskaper, 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.

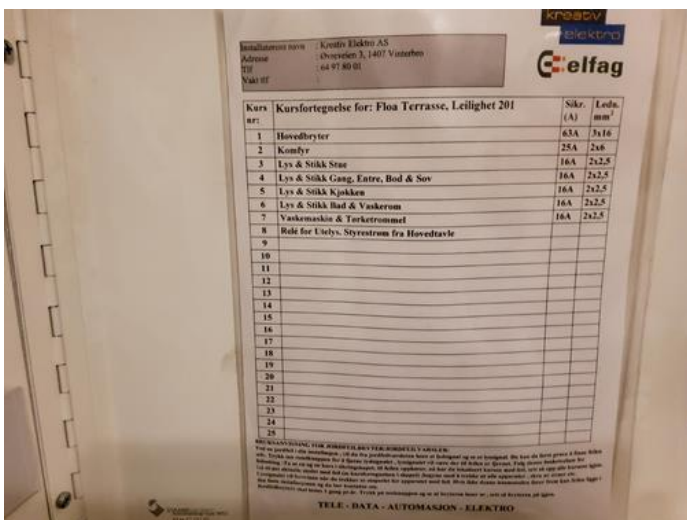
Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klargjort 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, lydforhold, radonmålinger, innneklima, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet), undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningsskader, ombygningssmulighet, innredningsmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om rom i boligen som brukes til varig opphold er godkjent for dette (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 observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk 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.



Floa Terrasse

Ordensregler

Vedtatt på generalforsamling 17. mars 2016.

1: Formål:

Ordensregler er til for å holde ro og orden i borettslaget, slik at det kan skapes et godt bomiljø til alles beste ved at vi tar hensyn til hverandre.

2: Aktiviteter og støynivå:

Beboerne i borettslaget oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro både inne og ute i borettslaget i tidsrommet kl. 23:00-07:00, i helgen i tidsrommet kl. 24:00-07:00. Ved spesielle anledninger, som kan medføre ekstra støy, varsles naboene i god tid.

Ved flytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, saging, sliping eller annen støyende virksomhet varsles naboene. Slike aktiviteter foretas på hverdager i tidsrommet 07:00-19:00 og på søndager og helligdager i tidsrommet 13:00-17:00.

3: Bruk av boligen og tilknyttede arealer:

Beboerne skal sørge for at:

- 1 Boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstid slik at vann og avløpsrør ikke blir frostskaadet. Ved lengre fravær stenges stoppekranen.
- 2 Ventilasjonsanlegget er i bruk, slik at det er god utlufting og at det ikke oppstår kondensskader.
- 3 Det utvises forsiktighet ved bruk av åpen varme slik at det ikke oppstår brann
- 4 Avløp rengjøres minimum 2 ganger i året og holdes åpne.
- 5 Det meldes fra til styret dersom det oppstår skade eller oppdages noe i leiligheten som kan få konsekvenser for borettslaget og øvrige beboere.
- 6 Risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller vinduer skal ikke forekomme.
- 7 Balkongen skal ikke benyttes som lagringsplass, og eieren har ansvar for å fjerne is og snø i nødvendig grad.
- 8 I eiendommen kan det kun brukes elektrisk eller gassgrill. Røyking er ikke tillat i innendørs fellesarealer. Gassbeholdere må ikke oppbevares i garasjeanlegget. I leiligheter der det brukes gass til oppvarming må det installeres gassalarm. Ytterdør i leiligheten skal merkes med advarsel om at det oppbevares gass, dette ifølge brannvesenets anbefaling.
- 9 Tørking og lufting av tøy gjøres så diskret som mulig.
- 10 Andelseierne skal bare foreta utvendig faste installasjoner og inngrep i yttervegg/uteareal etter godkjenning av styret. Alle bør gjøre seg kjent med innholdet i "Eierens brukerhåndbok".

4: Fellesarealer:

- 1 Beboerne oppfordres til å medvirke til at det holdes rent og ryddig på borettslagets eiendom, inklusiv fellesarealene. Snusposer, sneiper, tyggegummi og annet avfall skal ikke kastes i fellesarealene.
- 2 Sjøppelrom holdes låst, søppelbeholdere med grønt lokk er kun beregnet til husholdningsavfall, blått lokk er til papp og papir, plastavfall legges i egen sekk. Røde kasser benyttes til spesialavfall. Glass kastes i beholdere utenfor vår eiendom.
- 3 Sykler og barnevogner kan bare plasseres på merket plass eller i garasjen, av hensyn til rengjøring kan disse heller ikke plasseres i gangarealer.
- 4 Mat skal ikke legges ut på borettslagets område da dette kan tiltrekke seg skadedyr.
- 5 Alle felles utgangsdører skal være låst.
- 6 Strøm på garasjeplassene kan kun brukes til støvsugning av bil eller annen kortvarig bruk. El-bil kan kun lades når eier har montert nødvendig utstyr og måler for forbruk, den forbrukte strøm betales av eier.
- 7 Vask av kjøretøy er ikke tillatt i garasje eller på utendørs fellesarealer.

5: Kjøring og parkering:

Parkering er kun tillatt på viste plasser. Nedkjøringen til eiendommen og inngangspartiet skal ikke brukes til parkering, men kan brukes til av- og påstigning, og ved varelevering og flytting. Beboerne skal bruke de tildelte garasje/carportplasser slik at parkeringsplassene står til disposisjon for gjester.

6: Dyrehold:

Det er ikke tillatt å holde dyr i borettslaget. I spesielle tilfelle kan beboere søke styret om tillatelse hvis det ikke er til ulempe for andre. Ved eventuelt dyrehold må beboeren sørge for at det ikke er til sjenanse for noen, og at det ikke etterlates ekskrementer på borettslagets område. Ved lengre tids opphold av dyr i eiendommen skal styret varsles.

7: Brudd på ordensreglene:

Ordensreglene fastsettes i tillit til at hver enkelt legger vekt på å overholde dem. Brudd på reglene er å anse som mislighold av boretten i borettslaget, og vil bli påtalt av styret. Brudd kan føre til sanksjoner, eventuelt erstatningsansvar.

Ørebekk 1. november 2015

Styret

Retningslinjer og søknadsskjema for bruk og etablering av varmepumpe- som en del av sameiets ordensregler:

Vedtatt på generalforsamling 18. mars 2022 i Floa Terrasse Borettslag

Retningslinjer for styrets vurdering av søknaden for montering av varmepumpe:

Styret vil foreta en individuell vurdering av hver enkelt søknad basert på følgende kriterier/retningslinjer:

- Installasjonen skal kun foretas av kvalifisert personell med nødvendig opplæring innen installasjon og service på produktet som leveres.
- Det må velges en varmepumpe så stillegående som mulig
- Utedelen må plasseres slik at naboer ikke blir forstyrret av støy eller vibrasjoner. Utvendig lydnivå skal maks være 35 db.
- Utedelen skal ikke festes mot yttervegg av tre som deles med naboelighet. Dette for å unngå vibrasjonsproblemer og støy.
- Utedelen må plasseres slik at den ikke hindrer snørydding og lignende.
- Utedelen må plasseres slik at det ikke oppstår problemer i forbindelse med avrenning av kondensvann.
- Hvis utedelen plasseres slik at kondensvann ikke kan renne fritt fra utedelen må dette ledes vekk på en forsvarlig måte slik at man unngår problemer med fukt, vannsøl, issvuller, frostsprenging og lignende.
- Avløpsrør må frostsikres med selvregulerende varmekabel hvis det er fare for de tettes ved ising.
- Kondensvann fra innedelen må ledes ut av leiligheten på en slik måte at det ikke oppstår problemer med vannsøl når varmepumpen brukes som aircondition om sommeren.
- Styret kan kreve at det skal monteres et overbygg for å skjule utedelen. Dette skal males i husets farge.
- Alle kostnader vedrørende vedlikehold bæres av andelseier. Borettslaget kan pålegge vedlikehold eller fjerning hvis pumpen fortsatt er til sjenanse.
- Ved fjerning av varmepumpen skal evt. skader på bygning utbedres av andelseier.
- Ved salg av boligen er andelseier forpliktet til å videreformidle informasjon til ny andelseier.

• Opplysninger som skal vedlegges søknaden:

- Varmepumpens spesifikasjoner
- Merke
- Leverandør
- Utvendige mål
- Utvendig lydnivå
- Skisse av huset/tomt påtegnet forslag til montering

Søknad og avtale om installering av varmepumpe i Floa Terrasse Borettslag

Undertegnede andelseier:

adr.....

søker herved om å få installere varmepumpe.

Innstalleringen skal skje på nedenstående vilkår som aksepteres av andelseier.

1. Søknad om installering med forslag til plassering og angivelse av type varmepumpe/støynivå skal være godkjent av styret, se vedlagte retningslinjer.
2. Plassering av varmepumpen skal godkjennes av styret.
3. **Andelseier er ansvarlig for at varmepumpen ikke er til sjenanse for naboer og er skjemmende på bygningen.** Dette gjelder ved plassering, utseendemessig og ved støy. SFT's krav er at støyen hos naboen ikke skal overstige 35 desibel.
4. Alle kostnader vedrørende vedlikehold bæres av andelseier. Borettslaget kan pålegge vedlikehold eller fjerning hvis pumpen etter pålegg fortsatt er til sjenanse.
5. Ved fjerning av varmepumpen skal eventuelle skader på bygning utbedres av andelseier.
6. Hvis pålegg fra borettslaget ikke etterkommes, kan borettslaget fjerne pumpen for andelseiers regning.
7. Ved salg av boligen er andelseier forpliktet til å videreformidle informasjonen i denne avtale til ny andelseier.

Fredrikstad,/.....

Andelseier

Søknaden godkjennes.

Eventuelle vilkår:.....

.....

Fredrikstad,/.....

For Floa Terrasse Borettslag

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Floa Terrasse borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Borettslaget har 27 andeler, hver på NOK 5000,-

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

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

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

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

(4) Garasje/carport følger boligen ved salg.

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Andelseierne har ikke forkjøpsrett når en andel skifter eier.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

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

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ette av de siste to årene. Andelseieren kan i slike tilfeller overlatebruken av hele boligen for opp til tre år.
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning,
- militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedadstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen.
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

(3) Andelseieren har også ansvar for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

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

(6) Eiere av leil. 401, 406 og 408 er ansvarlig for vedlikehold av luftebalkong.

(7) Oppdager andelseieren skader i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

(2) Felles rør, ledninger, kanaler, viftesystem og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde vedlike, samt ringeapparat og calling. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er

til vesentlig ulempe for andelseieren. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

For karv på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to

ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av styreleder og 2 andre medlemmer og 2 varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegne dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes vært år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som er nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttet av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

11-2 Forhold til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003nr.39.

Protokoll fra ordinær generalforsamling i Floa Terrasse Borettslag

Møtedato: 17.04.2024

Møtetidspunkt: 16:00

Møtested: Gamle Åleveit 45 1621 Gresvik

Til stede: 22 andelseiere, 2 representert ved fullmakt, totalt 24 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Eirik Karlsen.

Møtet ble åpnet av Ragnar Bergstrøm Andreassen.

Konstituering**Valg av møteleder**

Som møteleder ble Bjørn Melsom foreslått.

Vedtak: Godkjent

Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Vedtak: Godkjent

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

Som fører av protokoll ble Lisbeth Ek foreslått. Som protokollvitne ble

Foreslått ~~Lisbeth Ek~~ ~~Lisbeth Ek~~ Widar Zeiner Hansen

Vedtak:

Godkjent

Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten generalforsamlingen var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.

Vedtak: Enstemmig godkjent

Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2023

Behandling av årsrapport og regnskap

Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2023 ble gjennomgått og foreslått godkjent.

Vedtak: Godkjent

Overføring av årets resultat til balansen

Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.

Vedtak: Enstemmig godkjent

Fastsettelse av honorarer

Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til kr 60 000.

Vedtak: Enstemmig godkjent

Behandling av innkomne forslag og saker**Sak 7 Valg av styre****Saksbeskrivelse:**

Forslagsstiller: Widar Zeiner Hansen

Valg av styre:

Leder

Sekretær

styremedlem

2 varamedlemmer

Det bør være 2 menn og en kvinne i det nye styret. Begrunnelse kjønnskvolterung.

Styret bør ha fast sekretær.

Styrets Innstilling:

Styret synes det er positivt med mangfold i styret, men styret mener at styret bør velges av generalforsamlingen ut ifra hvem beboerne ønsker, og hvem som ønsker å stille seg til disposisjon for et verv, og ikke basert på kjønn den ene eller andre veien. Erfaring viser at det kan være vanskelig å få personer til å stille til valg også, og det kan bli problematisk om man i tillegg må forholde seg til kjønnskvolterung. Alle kan stille til valg under saken for valg både før og under generalforsamlingen, og andelseierne stemmer på den de vil ha i styret. Valg av roller i styret, utenom styrets leder, velges av styret under konstituerungen av styret, ikke på generalforsamlingen. Dermed kan ikke i generalforsamlingen velge egen sekretær. Styret oppfordrer alle som kunne tenke seg et styreverv å melde seg enten til valgkomiteen før møtet eller under valg under generalforsamlingen. Styret foreslår at saken tas til orientering.

Vedtak:

Valgkomiteens innstilling var:

Styreleder Ragnar B. Andreassen

Styremedlem Ragnar Kjellsen 1 år igjen

Styremedlem Øystein Skalle

Varamedlem Eivind R Ruud

Varamedlem Lisbeth EK

Sak 8 Varamedlemmer bør ha full stemmerett

Forslagsstiller: Widar Zeiner Hansen

Saksbeskrivelse:

Varamedlemmer bør ha full stemmerett.

Begrunnelse er at varamedlemmene skal være med på alle styremøter, slik som i 2023.

Styrets innstilling:

I henhold til borettslagsloven har varamedlemmer bare rettigheter som styremedlemmer når de gjør tjeneste ved et av styremedlemmenes forfall. Det er ei heller ingen plikt til å tilkalle vara ved eventuelt forfall, så sant det ikke er nødvendig for å ha et beslutningsdyktig styre. I henhold til loven har varamedlemmer verken møterett eller stemmerett i styremøter. I kommentarutgaven til loven sies det at det er ingenting i veien for at varamedlemmer innkalles til styremøtene dersom det er hensiktsmessig, enten til bestemte møter eller som en fast ordning. Dette er slik vi praktiser ordningen i dag. Dermed blir det i strid med loven om varamedlemmer har full stemmerett. Det er heller ikke obligatorisk å ha varamedlemmer i et borettslag og det er generalforsamlingen som velger dette fra gang til gang. Siden forslag er lovstridig anbefales det at forslaget blir nedstemt.

Vedtak:

Forslag på at varamedlemmer bør ha stemmerett, ble nedstemt.

Sak 9 Ny valgkomite bør bestå av 3 stk.**Saksbeskrivelse:**

Forslagsstiller: Widar Zeiner Hansen

Ny valgkomite bør bestå av 3 stk.

Dette var det tidligere, og de bør velge sin egen leder.

Styrets innstilling

Styret synes det er fint med 3 i en valgkomite. Utfordringen er at det kan være vanskelig å få tre som stiller frivillig. Derfor ser vi utfordringer med at det skal være vedtatt at det MÅ være tre.

Styret foreslår at forslaget til vedtak er: «Det skal velges inntil 3 personer i valgkomitéen.» Slik at man ikke låser seg ved manglende kandidater, om det skulle bli tilfelle i fremtiden.

Vedtak:

Forslaget om at ny valgkomite bør ha 3 medlemmer, ble godtatt.

Gjelder først fra 2025.

10. Valg av tillitsvalgte

Ikke på valg: Styremedlem Ragnar Kjellsen

A Som styreleder for 2 år, ble Ragnar Bergstrøm foreslått.

Vedtak: Enstemmig godkjent.

B Som styremedlem for 2 år, ble Øistein Skalle og

foreslått.

Vedtak: Øistein Skalle år ut etter benkeforslag.

Nytt styremedlem ble Lisbeth Ek.

C Som varamedlem for 1 år, ble Eivind Ragnar Ruud foreslått.

Som varamedlem for 1 år, ble foreslått.

Vedtak: Eivind R Ruud og Widar Z Hansen ble valgt for 1 år.

D Som representant(er) i valgkomitéen for 1 år, ble foreslått

Anne-Helén Andersen og Else-Berit Gjerløw

Vedtak:

Begge ble valgt enstemmig valgt.

Møtet ble hevet kl.: 18.00. Protokollen signeres av

Møteleder

Bjørn Melsom/s/

Fører av protokollen

Lisbeth Ek/s/

Protokollvitne

Widar Zeiner Hansen/s/



Ekstraordinært årsmøte 2024

Innkalling

S.nr. 3641

Floa Terrasse Borettslag

Velkommen til årsmøte i Floa Terrasse Borettslag

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

Dato for årsmøtet:

21. august 2024 kl. 17:00, Ørebekkstranda Borettslag fellesrommet Bedriftsveien 1.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Låneopptak til rehabilitering

Med vennlig hilsen,

Styret i Floa Terrasse Borettslag

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Enstemmig styre innstiller på at rådgiver fra Obos leder møte rundt behandling av det økonomiske når det gjelder garasjedekket.

Forslag til vedtak

Eirik Karlsen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Velges under møtet

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Låneopptak til rehabilitering

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Da er vi ferdig med innhenting av anbud og prosjektering av garasjedekket, og er klare til å signere kontrakt med entreprenør. I den forbindelse ønsker styret å informere og inkludere beboerne i vedtaket. Dette er nødvendig vedlikehold som må gjennomføres og vi må komme i gang så fort som mulig. Derfor må vi vedta et låneopptak på 5 700 000kr.

Styret har innhentet flere tilbud på lån og fått tilslag i banken med billigst rente. Dette vil tilsvare en cirka økning på rundt 30% av den delen av felleskostnadene som heter "felleskostnader" og uten linjen for kabel-tv og IN-lån. I første omgang må utgiftene dekkes inn via felleskostnadene, men vi kan se på muligheten til å gjøre om dette til et IN-lån senere om dette er ønskelig. Dette vil i så fall bli etter rehabiliteringen er gjennomført. IN-lån vil si at hver andel kan eventuelt nedbetale sin del av lånet istedenfor å betale økte felleskostnader i forbindelse med lånet.

Alt det økonomiske vil bli besvart under den ekstraordinære generalforsamling. Har du noen spørsmål vil du få muligheten til å stille det. Representanter fra Lasse Holst vil være tilstede for å svare på spørsmål, det samme vil Obos når det gjelder det økonomiske.

Forslag til vedtak

Borettslaget tar opp 5 700 000kr i lån til finansering av nødvendig rehabilitering av garasjedekket.

Deltagelse på ekstraordinært årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 21.08.24

Selskapsnummer: 3641 Selskapsnavn: Floa Terrasse Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2024 for FLOA TERRASSE BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 991714006

Møtet ble avholdt 21. august kl. 17:00, Ørebekkstranda Borettslag fellesrommet Bedriftsveien 1.

Antall stemmeberettigede som deltok: 25

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 3

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling

Enstemmig styre innstiller på at rådgiver fra Obos leder møte rundt behandling av det økonomiske når det gjelder garasjedekket.

Forslag til vedtak:

Eirik Karlsen er valgt.

✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt.

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

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

Forslag til vedtak:

Protokollfører Eirik Karlsen og protokollvitne Øistein Skalle

✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

5. Låneopptak til rehabilitering

Da er vi ferdig med innhenting av anbud og prosjektering av garasjedekket, og er klare til å signere kontrakt med entreprenør. I den forbindelse ønsker styret å informere og inkludere beboerne i vedtaket. Dette er nødvendig vedlikehold som må gjennomføres og vi må komme i gang så fort som mulig. Derfor må vi vedta et låneopptak på 5 700 000kr.

Styret har innhentet flere tilbud på lån og fått tilslag i banken med billigst rente. Dette vil tilsvare en cirka økning på rundt 30% av den delen av felleskostnadene som heter "felleskostnader" og uten linjen for kabel-tv og IN-lån. I første omgang må utgiftene dekkes inn via felleskostnadene, men vi kan se på muligheten til å gjøre om dette til et IN-lån senere om dette er ønskelig. Dette vil i så fall bli etter rehabiliteringen er gjennomført. IN-lån vil si at hver andel kan eventuelt nedbetale sin del av lånet istedenfor å betale økte felleskostnader i forbindelse med lånet.

Alt det økonomiske vil bli besvart under den ekstraordinære generalforsamling. Har du noen spørsmål vil du få muligheten til å stille det. Representanter fra Lasse Holst vil være tilstede for å svare på spørsmål, det samme vil Obos når det gjelder det økonomiske.

Forslag til vedtak:

Borettslaget tar opp 5 700 000kr i lån til finansering av nødvendig rehabilitering av garasjedekket. Lånet kan sikres med pant foran fellesobligasjon.

✓ Vedtatt. Enstemmig vedtatt

Møteleder og protokollfører: Eirik Karlsen/s/

Protokollvitne: Øistein Skalle/s/



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 3641

FLOA TERRASSE BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i FLOA TERRASSE BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:

12. mars 2025 kl. 17:00, Ørebekkstranda Borettslag fellesrommet Bedriftsveien 1.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

Styret i FLOA TERRASSE BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Eirik Karlsen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Velges under møtet

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat føres mot egenkapitalen.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapitalen.

Vedlegg

1. Revisjonsberetning for Floa Terrasse Borettslag - 2024.pdf

2. 3641 Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 60 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 60 000

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Widar Zeiner Hansen

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Ragnar Kjellsen

Valg av 2 valgkomité Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Anne Helen Andersen
 - Else-Berit Gjerløw
-

Styrets årsrapport

Styret i år har bestått av:

Styreleder: Ragnar Bergstrøm Andreassen

Styremedlem: Ragnar Kjellsen

Styremedlem: Lisbeth Ek

Varamedlem: Eivind Ruud

Varamedlem: Widar Z Hansen

Styrets arbeid i året som har gått

Styret har avholdt mange møter i foregående år, totalt 17, pluss et ekstraordinært årsmøte den 21. august 24.

Ekstraordinært årsmøte ble avholdt, da styret ønsket tilbakemelding på om arbeidene av garasjegulvet kunne starte først i september-24. Det ble også presentert hvor mye dette kom til å koste. Det ble enstemmig vedtatt å reparere gulvet.

Arbeidet dette året har vært mest fokusert på arbeidet i garasjen med å få et nytt dekke, og alt hva dette innebærer med riving, peling og støping.

Det ble innhentet anbud fra tre entreprenører, to trakk seg, og man sto igjen med Lasse Holst, hvilket viste seg å være et godt valg. 12 år før arbeidene startet, hadde Eivind Ruud og Ragnar Kjellsen gjort et grundig forarbeid med kalkyler og beregninger om den tekniske delen av arbeidet. Dette helt uten kompensasjon! Motta vår varmeste takk for dette!

Arbeidet med garasjegulvet har gått helt etter planen, og ble ferdigstilt først i desember, etter alles tilfredsstillelse.

Vedlikeholdsarbeid

Det ble oppdaget lekkasje i 4 etg, med inntrenging av vann ned i tak og vegger i 3 etg. Arbeidet her ble også utført av Lasse Holst, som allerede var på stedet. 4 etg ser greit ut nå, men det er fortsatt lekkasje ned til 3. Dette jobbes det videre med kontinuerlig.

1 bod i kjeller opplever vanninntrengning. Foreløpig har borettslaget satt inn en byggtørke i området. Dette repareres senere i vår.

Sosial bærekraft/arrangement

Dugnad ble avholdt 6. mai. Det var bra oppmøte og mye ble gjort denne dagen. Det har vært avholdt pizzafest i august. Det blir også holdt garasjefest utover for å feire at vi har fått nytt gulv der.

HMS arbeid

Interne sjekklister for HMS har blitt gjennomgått. Videre er det innkjøpt hjertestarter og et stort 1 hjelpsskrin som henger i trappegangen i 1 etg.

Styrets planer framover

Utbedre og ferdigstille lekkasje i 3 og 4 etasje. Undersøke, finne og reparere bodlekkasjen. Vurdere arbeid med grøntområde mot elven.

Den økonomiske situasjonen

Eirik fra OBOS ser på dette.



Til generalforsamlingen i Floa Terrasse Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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 borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli 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. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Sarpsborg, 19. februar 2025
PricewaterhouseCoopers AS

A handwritten signature in blue ink that reads 'Linda K. Arvesen'.

Linda Kristin Arvesen
Statsautorisert revisor

FLOA TERRASSE BORETTSLAG
ORG.NR. 991 714 006, KUNDENR. 3641

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		446 270	347 883
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-5 010 125	197 604
Tilbakeføring av avskrivning	15	11 929	10 414
Økning annen langsiktig gjeld		5 700 000	-18 990
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-110 752	-90 642
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	17	-436 608	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		154 444	98 386
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		600 714	446 270

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	749 877	475 878
Kortsiktig gjeld	-149 163	-29 608
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	600 714	446 270

FLOA TERRASSE BORETTSLAG
ORG.NR. 991 714 006, KUNDENR. 3641

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		192 880	0	0	0
Innkrevde felleskostnader	2	1 454 572	1 507 895	1 572 000	1 995 000
Ladeinntekter EL-bil		3 806	0	0	0
Andre inntekter	3	13	196	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 651 271	1 508 091	1 572 000	1 995 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-40 711	-52 744	-71 700	-72 000
Styrehonorar	5	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000
Avskrivninger	15	-11 929	-10 414	-9 800	-10 000
Revisjonshonorar	6	-7 500	-6 750	-7 500	-8 000
Forretningsførerhonorar		-92 930	-88 255	-93 000	-98 000
Konsulenthonorar	7	-45 591	-15 253	-50 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-5 757 601	-195 902	-340 000	-220 000
Forsikringer		-90 923	-88 060	-96 000	-112 000
Kommunale avgifter	9	-429 209	-380 594	-401 200	-492 000
Energi/fyring	10	-30 953	-33 345	-50 000	-40 000
TV-anlegg/bredbånd		-160 650	-150 733	-155 000	-165 000
Andre driftskostnader	11	-174 939	-136 802	-144 190	-151 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-6 902 936	-1 218 852	-1 478 390	-1 448 000
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		-5 251 665	289 239	93 610	547 000
Innbetalt andel fellesgjeld		436 608	0	0	0
DRIFTSRESULTAT		-4 815 058	289 239	93 610	547 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	11 563	5 402	0	0
Finanskostnader	13	-206 630	-97 037	-107 000	-418 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-195 067	-91 635	-107 000	-418 000
ÅRSRESULTAT		-5 010 125	197 604	-13 390	129 000
Overføringer:					
Til annen egenkapital		0	197 604		
Fra annen egenkapital		-5 010 125	0		

FLOA TERRASSE BORETTSLAG
ORG.NR. 991 714 006, KUNDENR. 3641

BALANSE			
	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	57 027 378	57 027 378
Tomt		3 252 622	3 252 622
Andre varige driftsmidler	15	260 786	272 714
SUM ANLEGGSMIDLER		60 540 786	60 552 714
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		30 903	0
Forskuddsbetalte kostnader		58 618	55 228
Andre kortsiktige fordringer	16	187	1 028
Driftskonto OBOS-banken		490 468	256 212
Skattetrekkskonto OBOS-banken		385	0
Sparekonto OBOS-banken		169 316	163 410
SUM OMLØPSMIDLER		749 877	475 878
SUM EIENDELER		61 290 663	61 028 592
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 27 * 5 000		135 000	135 000
Annen egenkapital	17	41 134 228	46 144 353
SUM EGENKAPITAL		41 269 228	46 279 353
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	7 051 271	1 898 631
Borettsinnskudd	19	12 821 000	12 821 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		19 872 271	14 719 631
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		0	3 996
Leverandørgjeld		142 327	19 794
Skyldige offentlige avgifter	20	1 323	608
Påløpte renter		2 303	898
Annen kortsiktig gjeld	21	3 211	4 313
SUM KORTSIKTIG GJELD		149 163	29 608
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		61 290 663	61 028 592
Pantstillelse	22	68 521 000	62 821 000
Garantiansvar		0	0

Fredrikstad, 18.02.2025
Styret i Floa Terrasse Borettslag

Ragnar B. Andreassen/s/

Lisbeth Ek/s/

Ragnar Kjellsen/s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESgjELD

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

NOTE: 2

INNKRIVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 401 436
Kapitalkostnader IN	192 519
TV/Internett	53 136
Reg.kapitalkostnader IN	361
Overført til kapitalkostnader	-192 880

SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER

1 454 572

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Opprydding kundereskontro	13
SUM ANDRE INNTEKTER	13

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-22 625
Overtid	-2 500
Påløpte feriepenger	-3 141
Arbeidsgiveravgift	-12 445
SUM PERSONALKOSTNADER	-40 711

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 60 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 705, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 500.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-45 591
SUM KONSULENTHONORAR	-45 591

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Bay Hansen Byggesak	-26 125
Lasse Holst AS	-5 407 983
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-5 434 108
Drift/vedlikehold bygninger	-31 407
Drift/vedlikehold VVS	-2 023
Drift/vedlikehold elektro	-20 200
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-11 222
Drift/vedlikehold heisanlegg	-120 140
Drift/vedlikehold brannsikring	-1 730
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-41 166
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-17 850
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-77 156
Kostnader dugnader	-600
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-5 757 601

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

bygningene.

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-171 200
Kommunale avgifter	-258 009
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-429 209

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-30 953
SUM ENERGI / FYRING	-30 953

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-18 668
Håndverktøy	-2 890
Annet driftsmateriale	-1 161
Lyspærer og sikringer	-2 807
Renhold ved firmaer	-61 891
Andre fremmede tjenester	-29 371
Kontor- og datarekvisita	-15 408
Trykksaker	-1 177
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 500
Andre kostnader tillitsvalgte	-705
Andre kontorkostnader	-4 648
Porto	-25
Drivstoff	-921
Vedlikehold biler/maskiner	-4 996
Kontingenter	-2 130
Gave, ikke fradragsberettiget	-1 750
Bank- og kortgebyr	-2 814
Velferds kostnader	-22 077
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-174 939

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter bank	11 563
SUM FINANSINNTEKTER	11 563

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Pantegjeldsrenter	-206 630
SUM FINANSKOSTNADER	-206 630

NOTE: 14**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 2007	57 027 378
SUM BYGNINGER	57 027 378

Gnr.45/bnr.256

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er

gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Vaktmesterbod		
Tilgang 2015	178 945	
Avskrevet tidligere	-32 211	
Avskrevet i år	-3 579	
		143 155
Traktorklipper		
Tilgang 2017	28 980	
Avskrevet tidligere	-20 286	
Avskrevet i år	-2 898	
		5 796
Gjerde		
Tilgang 2009	47 910	
Avskrevet tidligere	-46 256	
Avskrevet i år	-1 653	
		1
Snøfreser		
Tilgang 2023	18 990	
Avskrevet tidligere	-633	
Avskrevet i år	-3 798	
		14 559
Uteanlegg		
Tilgang 2011	97 275	
		97 275
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		260 786
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-11 929

NOTE: 16**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Til gode av eierne	187
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	187

NOTE: 17**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	21 334 578
Egenkapital fra IN tidligere år	43 813 744
Egenkapital fra IN 2024	436 608
Reduksjon EK fra IN	-24 450 702
SUM ANNEN EGENKAPITAL	41 134 228

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

NOTE: 18**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Obos-Banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,74 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2024

-5 700 000

Nedbetalt tidligere

0

Nedbetalt i år

24 020

-5 675 980

Obos-Banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,74 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2007

-47 324 000

Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag

1 611 625

Nedbetalt i år, ordinære avdrag

86 731

Nedbetalt tidligere, IN

43 813 744

Nedbetalt i år, IN

436 608

-1 375 291**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-7 051 271****NOTE: 19****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2007

-12 821 000

SUM BORETTSINNSKUDD**-12 821 000****NOTE: 20****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk

-385

Skyldig arbeidsgiveravgift

-938

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**-1 323****NOTE: 21****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Skyldig feriepenger

-3 141

Gebyr og fakturaomkostninger

-70

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD**-3 211****NOTE: 22****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd

12 821 000

Pantelån

19 872 271

Beregnete IN-forpliktelser

19 799 650

TOTALT**52 492 921**

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

Bygninger

57 027 378

Tomt	3 252 622
TOTALT	60 280 000

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 12.03.25

Selskapsnummer: 3641 Selskapsnavn: FLOA TERRASSE BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Floa Terrasse

Ordensregler

Vedtatt på generalforsamling 17. mars 2016.

1: Formål:

Ordensregler er til for å holde ro og orden i borettslaget, slik at det kan skapes et godt bomiljø til alles beste ved at vi tar hensyn til hverandre.

2: Aktiviteter og støynivå:

Beboerne i borettslaget oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro både inne og ute i borettslaget i tidsrommet kl. 23:00-07:00, i helgen i tidsrommet kl. 24:00-07:00. Ved spesielle anledninger, som kan medføre ekstra støy, varsles naboene i god tid.

Ved flytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, saging, sliping eller annen støyende virksomhet varsles naboene. Slike aktiviteter foretas på hverdager i tidsrommet 07:00-19:00 og på søndager og helligdager i tidsrommet 13:00-17:00.

3: Bruk av boligen og tilknyttede arealer:

Beboerne skal sørge for at:

- 1 Boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstid slik at vann og avløpsrør ikke blir frostskaadet. Ved lengre fravær stenges stoppekranen.
- 2 Ventilasjonsanlegget er i bruk, slik at det er god utlufting og at det ikke oppstår kondensskader.
- 3 Det utvises forsiktighet ved bruk av åpen varme slik at det ikke oppstår brann
- 4 Avløp rengjøres minimum 2 ganger i året og holdes åpne.
- 5 Det meldes fra til styret dersom det oppstår skade eller oppdages noe i leiligheten som kan få konsekvenser for borettslaget og øvrige beboere.
- 6 Risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller vinduer skal ikke forekomme.
- 7 Balkongen skal ikke benyttes som lagringsplass, og eieren har ansvar for å fjerne is og snø i nødvendig grad.
- 8 I eiendommen kan det kun brukes elektrisk eller gassgrill. Røyking er ikke tillat i innendørs fellesarealer. Gassbeholdere må ikke oppbevares i garasjeanlegget. I leiligheter der det brukes gass til oppvarming må det installeres gassalarm. Ytterdør i leiligheten skal merkes med advarsel om at det oppbevares gass, dette ifølge brannvesenets anbefaling.
- 9 Tørring og lufting av tøy gjøres så diskret som mulig.
- 10 Andelseierne skal bare foreta utvendig faste installasjoner og inngrep i yttervegg/uteareal etter godkjenning av styret. Alle bør gjøre seg kjent med innholdet i "Eierens brukerhåndbok".

4: Fellesarealer:

- 1 Beboerne oppfordres til å medvirke til at det holdes rent og ryddig på borettslagets eiendom, inklusiv fellesarealene. Snusposer, sneiper, tyggegummi og annet avfall skal ikke kastes i fellesarealene.
- 2 Søppelrom holdes låst, søppelbeholdere med grønt lokk er kun beregnet til husholdningsavfall, blått lokk er til papp og papir, plastavfall legges i egen sekk. Røde kasser benyttes til spesialavfall. Glass kastes i beholdere utenfor vår eiendom.
- 3 Sykler og barnevogner kan bare plasseres på merket plass eller i garasjen, av hensyn til rengjøring kan disse heller ikke plasseres i gangarealer.
- 4 Mat skal ikke legges ut på borettslagets område da dette kan tiltrekke seg skadedyr.
- 5 Alle felles utgangsdører skal være låst.
- 6 Strøm på garasjeplassene kan kun brukes til støvsugning av bil eller annen kortvarig bruk. El-bil kan kun lades når eier har montert nødvendig utstyr og måler for forbruk, den forbrukte strøm betales av eier.
- 7 Vask av kjøretøy er ikke tillatt i garasje eller på utendørs fellesarealer.

5: Kjøring og parkering:

Parkering er kun tillatt på viste plasser. Nedkjøringen til eiendommen og inngangspartiet skal ikke brukes til parkering, men kan brukes til av- og påstigning, og ved varelevering og flytting. Beboerne skal bruke de tildelte garasje/carportplasser slik at parkeringsplassene står til disposisjon for gjester.

6: Dyrehold:

Det er ikke tillatt å holde dyr i borettslaget. I spesielle tilfelle kan beboere søke styret om tillatelse hvis det ikke er til ulempe for andre. Ved eventuelt dyrehold må beboeren sørge for at det ikke er til sjenanse for noen, og at det ikke etterlates ekskrementer på borettslagets område. Ved lengre tids opphold av dyr i eiendommen skal styret varsles.

7: Brudd på ordensreglene:

Ordensreglene fastsettes i tillit til at hver enkelt legger vekt på å overholde dem. Brudd på reglene er å anse som mislighold av boretten i borettslaget, og vil bli påtalt av styret. Brudd kan føre til sanksjoner, eventuelt erstatningsansvar.

Ørebekk 1. november 2015

Styret

Retningslinjer og søknadsskjema for bruk og etablering av varmepumpe- som en del av sameiets ordensregler:

Vedtatt på generalforsamling 18. mars 2022 i Floa Terrasse Borettslag

Retningslinjer for styrets vurdering av søknaden for montering av varmepumpe:

Styret vil foreta en individuell vurdering av hver enkelt søknad basert på følgende kriterier/retningslinjer:

- Installasjonen skal kun foretas av kvalifisert personell med nødvendig opplæring innen installasjon og service på produktet som leveres.
- Det må velges en varmepumpe så stillegående som mulig
- Utedelen må plasseres slik at naboer ikke blir forstyrret av støy eller vibrasjoner. Utvendig lydnivå skal maks være 35 db.
- Utedelen skal ikke festes mot yttervegg av tre som deles med naboelighet. Dette for å unngå vibrasjonsproblemer og støy.
- Utedelen må plasseres slik at den ikke hindrer snørydding og lignende.
- Utedelen må plasseres slik at det ikke oppstår problemer i forbindelse med avrenning av kondensvann.
- Hvis utedelen plasseres slik at kondensvann ikke kan renne fritt fra utedelen må dette ledes vekk på en forsvarlig måte slik at man unngår problemer med fukt, vannsøl, issvuller, frostsprenging og lignende.
- Avløpsrør må frostsikres med selvregulerende varmekabel hvis det er fare for de tettes ved ising.
- Kondensvann fra innedelen må ledes ut av leiligheten på en slik måte at det ikke oppstår problemer med vannsøl når varmepumpen brukes som aircondition om sommeren.
- Styret kan kreve at det skal monteres et overbygg for å skjule utedelen. Dette skal males i husets farge.
- Alle kostnader vedrørende vedlikehold bæres av andelseier. Borettslaget kan pålegge vedlikehold eller fjerning hvis pumpen fortsatt er til sjenanse.
- Ved fjerning av varmepumpen skal evt. skader på bygning utbedres av andelseier.
- Ved salg av boligen er andelseier forpliktet til å videreformidle informasjon til ny andelseier.

• Opplysninger som skal vedlegges søknaden:

- Varmepumpens spesifikasjoner
- Merke
- Leverandør
- Utvendige mål
- Utvendig lydnivå
- Skisse av huset/tomt påtegnet forslag til montering

Søknad og avtale om installering av varmepumpe i Floa Terrasse Borettslag

Undertegnede andelseier:

adr.....

søker herved om å få installere varmepumpe.

Innstalleringen skal skje på nedenstående vilkår som aksepteres av andelseier.

1. Søknad om installering med forslag til plassering og angivelse av type varmepumpe/støynivå skal være godkjent av styret, se vedlagte retningslinjer.
2. Plassering av varmepumpen skal godkjennes av styret.
3. **Andelseier er ansvarlig for at varmepumpen ikke er til sjenanse for naboer og er skjemmende på bygningen.** Dette gjelder ved plassering, utseendemessig og ved støy. SFT's krav er at støyen hos naboen ikke skal overstige 35 desibel.
4. Alle kostnader vedrørende vedlikehold bæres av andelseier. Borettslaget kan pålegge vedlikehold eller fjerning hvis pumpen etter pålegg fortsatt er til sjenanse.
5. Ved fjerning av varmepumpen skal eventuelle skader på bygning utbedres av andelseier.
6. Hvis pålegg fra borettslaget ikke etterkommes, kan borettslaget fjerne pumpen for andelseiers regning.
7. Ved salg av boligen er andelseier forpliktet til å videreformidle informasjonen i denne avtale til ny andelseier.

Fredrikstad,/.....

Andelseier

Søknaden godkjennes.

Eventuelle vilkår:.....

.....

Fredrikstad,/.....

For Floa Terrasse Borettslag

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Floa Terrasse borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Borettslaget har 27 andeler, hver på NOK 5000,-

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

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

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

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

(4) Garasje/carport følger boligen ved salg.

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Andelseierne har ikke forkjøpsrett når en andel skifter eier.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

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

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ette av de siste to årene. Andelseieren kan i slike tilfeller overlatebruken av hele boligen for opp til tre år.
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning,
- militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedadstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen.
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

(3) Andelseieren har også ansvar for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

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

(6) Eiere av leil. 401, 406 og 408 er ansvarlig for vedlikehold av luftebalkong.

(7) Oppdager andelseieren skader i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

(2) Felles rør, ledninger, kanaler, viftesystem og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde vedlike, samt ringeapparat og calling. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er

til vesentlig ulempe for andelseieren. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

For karv på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to

ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av styreleder og 2 andre medlemmer og 2 varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegne dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes vært år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som er nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttet av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

11-2 Forhold til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003nr.39.



Ture Nilsen

Elverksveien 1
1624 Gressvik

Deres referanse

Vår referanse

2014/23121-7-110928/2015-JOHB

Klassering

45/256

Dato

24.06.2015

Ferdigattest

jfr. plan- og bygningsloven § 21-10

Delegert vedtak

Behandlet på vegne av

Planutvalget - delegerte

Delegert saksnr.

987/15

Ferdigattest gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, mottatt 8/6-2015 (jfr. byggesaksforskrift § 8-1) for:

Adresse: Elverksveien 1

Gnr. 45

Bnr. 256

Fnr.

Arbeidets art: Ny vaktmesterbod

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

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen.

Med hilsen

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Anna Auganes
regulerings- og byggesakssjef

Johnnie Brok
overingeniør

Virksomhet Regulering og byggesak

Besøksadresse: Nygaardsgt. 16, 1606 Fredrikstad
E-postadresse: postmottak@fredrikstad.kommune.no
Telefon: 69 30 60 00 Telefaks: 69 30 16 26

Postadresse: Postboks 1405, 1602 Fredrikstad
Webadresse: www.fredrikstad.kommune.no
Tlf. saksbeh.: 69 30 56 13 Bankkonto:



AB Arkitekter AS

Postboks 858
1670 Kråkerøy

Deres referanse

Vår referanse
2006/1322-25-95564/2007-JOHB

Klassering
45/256

Dato
26.10.2007

Midlertidig brukstillatelse

Tillatelse til å ta i bruk et tiltak som krever godkjenning etter plan- og bygningsloven § 93 - jf. § 99

Delegert vedtak

Behandlet på vegne av
Planutvalget - delegerte

Delegertsaksnr.
2031/07

Brukstillatelse gis etter anmodning og på grunnlag av anmodning om midlertidig brukstillatelse datert 16/1-2007 (jf. SAK kap. IX § 34) for:

Adresse: Elverksveien 1

Gnr. 45

Bnr. 256

Fnr.

Arbeidets art: Ny boligblokk.

Brukstillatelsen gjelder for hele tiltaket.

I følge kontrollerklæring fra ansvarlig kontrollerende er det registrert følgende mangler:

- Kompletterende arbeider i garasje (maling/himling/skilting)
- Flislegging fellesarealer/belistning og maling av dører.
- Montering av rekkverk på balkonger og svalgang pågår.
- Utvendige arbeider asfaltering/plen utgår.

Gjenstående arbeider skal være utført innen: 1/5-2008, bortsett fra montering av rekkverk som må ferdigstilles umiddelbart.

Ny sluttkontroll skal utføres og kontrollerklæring skal sendes kommunen før det kan gis ferdigattest.

Denne midlertidige brukstillatelsen gis som dispensasjon fra rekkefølgebestemmelsene i reguleringsbestemmelsene, på bakgrunn av følgende dokumentasjon:

1. Søknad om dispensasjon fra rekkefølgebestemmelser fra AB arkitekter datert 5/10-2007.
2. Bankgaranti fra DnBNOR datert 15/10-2007.

Bygnings- og reguleringsavdelingen

Besøksadresse: Nygaardsgt. 16, 1606 Fredrikstad
E-postadresse: postmottak@fredrikstad.kommune.no
Telefon: 69 30 60 00 Telefaks: 69 30 60 04

Postadresse: Postboks 1405, 1602 Fredrikstad
Webadresse: www.fredrikstad.kommune.no

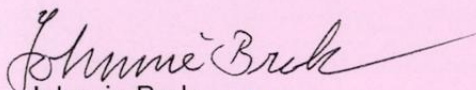
Tlf. saksbeh.: 69 30 56 13 Bankkonto: 5122 05 77000

3. Bekreftelse fra Backe Østfold datert 12/10-2007

Bankgarantien er på kr. 125.000. Ettersom det ennå ikke er klart hvilke arbeider som må gjennomføres er det vanskelig å være sikker på om dette er nok. Bygnings- og reguleringssjefen oppfatter imidlertid Bache Prosjekt som seriøst opptatt av å få dette i orden uansett, og baserer sitt vedtak i stor grad på tillitt.

Gang- og sykkelveien skal være ferdigstilt innen 1/5-2008.

Med hilsen


Johnnie Brok
overingeniør 

Kopi til eksterne mottakere:
Backe Prosjekt as

Postboks 4720 0421 Oslo



WI30040100 Eiendomsstatus

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 45	Bnr: 256	Fnr: 0	Snr: 0 ▼
Adresse:	Elverksveien 1 ▼		
Areal:	ca. 3020.3 m² *	Arealet gjelder for hele eiendommen	
Antall boenheter:	27		

OBS !

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

Planopplysninger:

Kommuneplan, navn: Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035 Plankart med hensynssoner - komprimert utgave.pdf Plankart uten hensynssoner - komprimert utgave.pdf Plankart uten hensynssoner.pdf Planbeskrivelse med bestemmelser og retningslinjer.pdf Plankart med hensynssoner.pdf	Formål/Hensynssone: 320 - Flomfare, H320 Aktso 560 - Hensyn naturmiljø, H560 1001 - Bebyggelse og anlegg 3040 - Friområde	Godkjent/vedtatt: juni 15, 2023
Reguleringsplan, navn: 509 Storveien 5-9	Formål/Hensynssone: 310 - Kjørevei 319 - Annen veigrunn 320 - Gang-/sykkelvei 720 - Felles gangareal 730 - Felles parkeringsplass 750 - Felles lekeareal 780 - Felles grøntareal 911 - Bolig/Forretning/Kontor	Godkjent/vedtatt: april 1, 2004
Reguleringsbestemmelser: Regbest509_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.

Stavlund AS
v/Morten Enok Stene
Kirkebygga 4, 1607 FREDRIKSTAD
E-post: Morten.stene@stavlund.no

Deres ref.: 192250035 . Vår ref.: 3641-1-04

Dato: 26.02.2025

Megleropplysninger

Boligselskap: Floa Terrasse Borettslag
Organisasjonsnr: 991714006
Andelseier: Martinsen (Bo), Åge Magnar
Medeier: Lund Martinsen, Reidun Karine
Leilighetsnummer: 04
Adresse: Elverksveien 1, 1624 GRESSVIK
Andelsnummer: 4
Gnr. 45
Bnr. 256
Borettsinnskudd: Kr. 845 000,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: IF SKADEFORSIKRING(35704) - polisenummer 1363762.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
- Sikringsordning: Borettslaget bekreftes tilknyttet Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS. Avtalen er løpende, såfremt premie med forfall 1. februar er betalt. Borettslag som har tegnet seg forsikring kan si opp innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Garasje eller Carport følger leilighet Borettslaget har avtale med Borettslagenes sikringsfond vedr. felleskosnader Nøkkelbestilling foretas via OBOS Østfold - kom innom eller ha fullmakt Montering av varmepumpe vedtatt på GF 05.04.2022 - retningslinjer kreves å følges - ligger bak husordensreglene Borettslaget har IN-ordning på ett av to lån. Lånet med IN-ordning er OBOS01 982083777299 IN innbetaling foregår 30.06. og 30.12. Prosessen bør startes en måned i forveien og pengene må stå på OBOS sin konto ti dager før forfall. Andelseier må inngå egen administrasjons avtale. Forespørsel om innbetaling skal oversendes til oef@obos.no.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	Obos-Banken AS
Lånenr.:	98208377280
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,74%
Restsaldo	5 670 418,00
Innfrielsesdato:	30.08.2054
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 7 475,00,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Kabel-tv	164,00	
Felleskostnader	7 311,00	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	578,-
Fradragsberettigede kostnader:	8 913,-
Annen formue:	31 507,-
Gjeld:	283 560,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	Obos-Banken AS
Lånenummer:	98208377280
Restsaldo:	283 282,28
Kapitalkostnader:	1 662,50

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 283 282,28,-, pr. dags dato.

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

Kapitalkostnader:

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.

I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.

Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.

Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

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

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Eirik Andre Karlsen pr. e-post: eirik.karlsen@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

NB! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Ragnar Bergstrøm Andreassen, e-post: floaterrasse@styrerommet.no

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

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6.570,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025



Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

Arealplaner under arbeid



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Elverksveien 1, 1624 GRESSVIK
Gnr/Bnr: 45/256/0/0

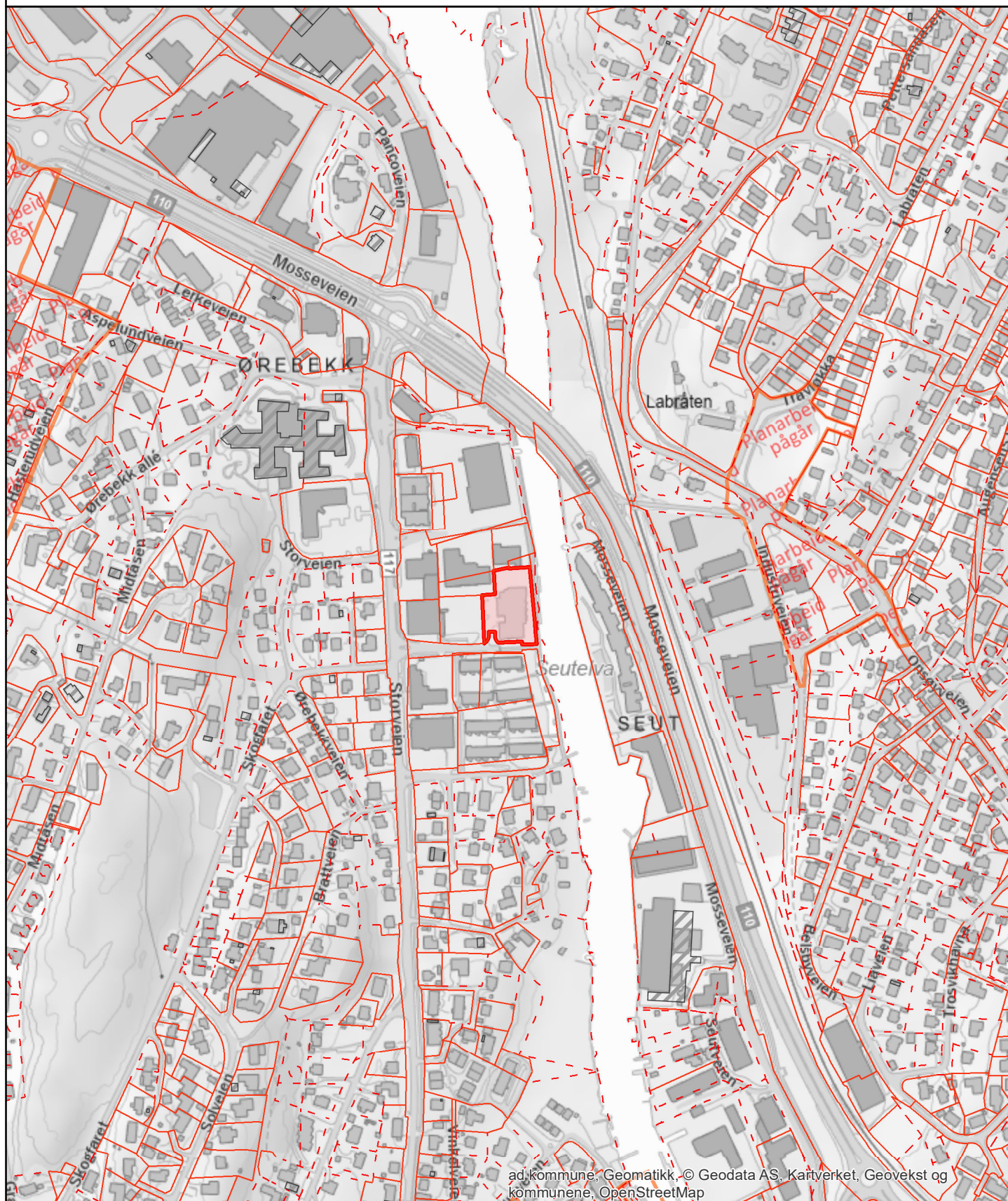
Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2025-03-14



Planident:
Plannavn:

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

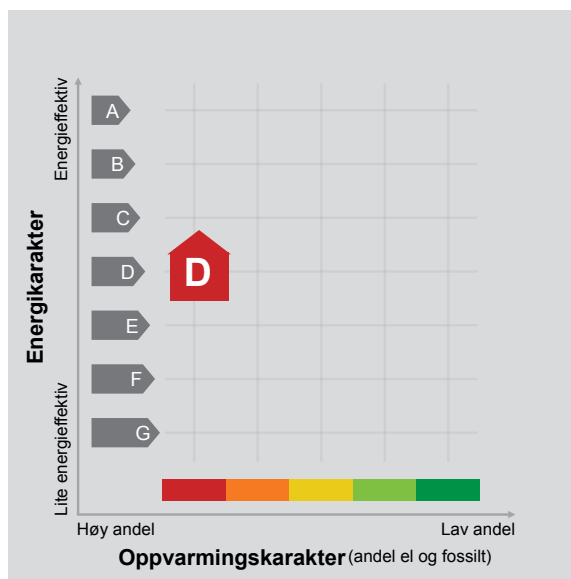
Det er ikke registrert pågående planarbeid på eiendommen eller i nærheten av eiendommen



ENERGIATTEST



Adresse	Elverksveien 1
Postnummer	1624
Sted	GRESSVIK
Kommunenavn	Fredrikstad
Gårdsnummer	45
Bruksnummer	256
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	24222896
Bruksenhetsnummer	H0208
Merkenummer	Energiattest-2025-93087
Dato	17.03.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Følg med på energibruken i boligen**
- **Vask med fulle maskiner**

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

- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Redusér innetemperaturen**

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Boligblokker
Bygningstype: Leilighet
Byggeår 2007
Bygningsmateriale: Betong
BRA: 114
Ant. etg. med oppv. BRA: 1
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

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/>.

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ventilasjon Periodisk avtrekk





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. 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 persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 4: 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 5: 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 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: Tiltak utendørs

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

Tiltak 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: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 11: 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 12: 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 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

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

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: 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 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg**Tiltak 17: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

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

Tiltak 18: 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.

Kommuneplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Elverksveien 1, 1624 GRESSVIK
Gnr/Bnr: 45/256/0/0

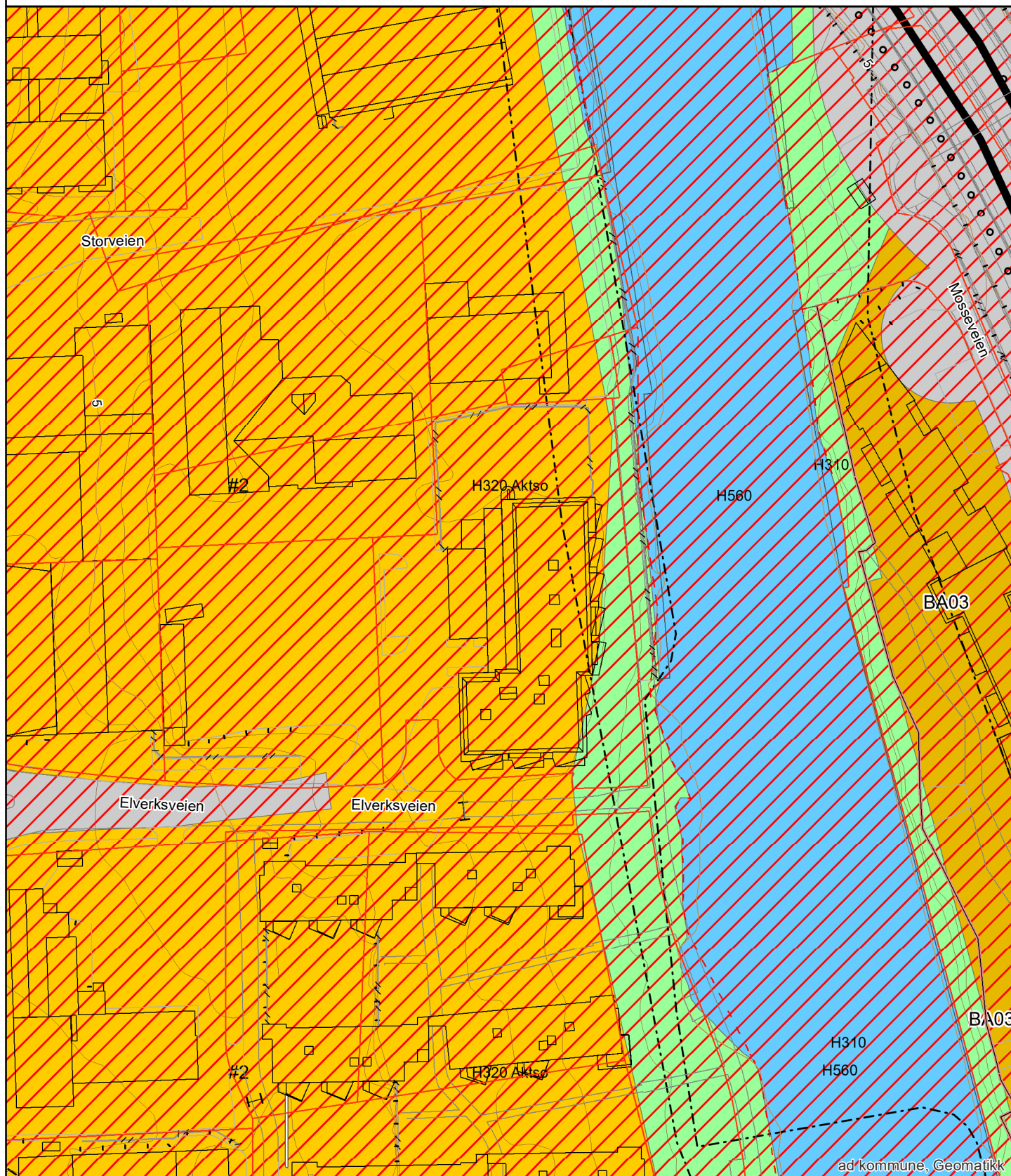
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-03-14



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

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

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



Oversiktskart



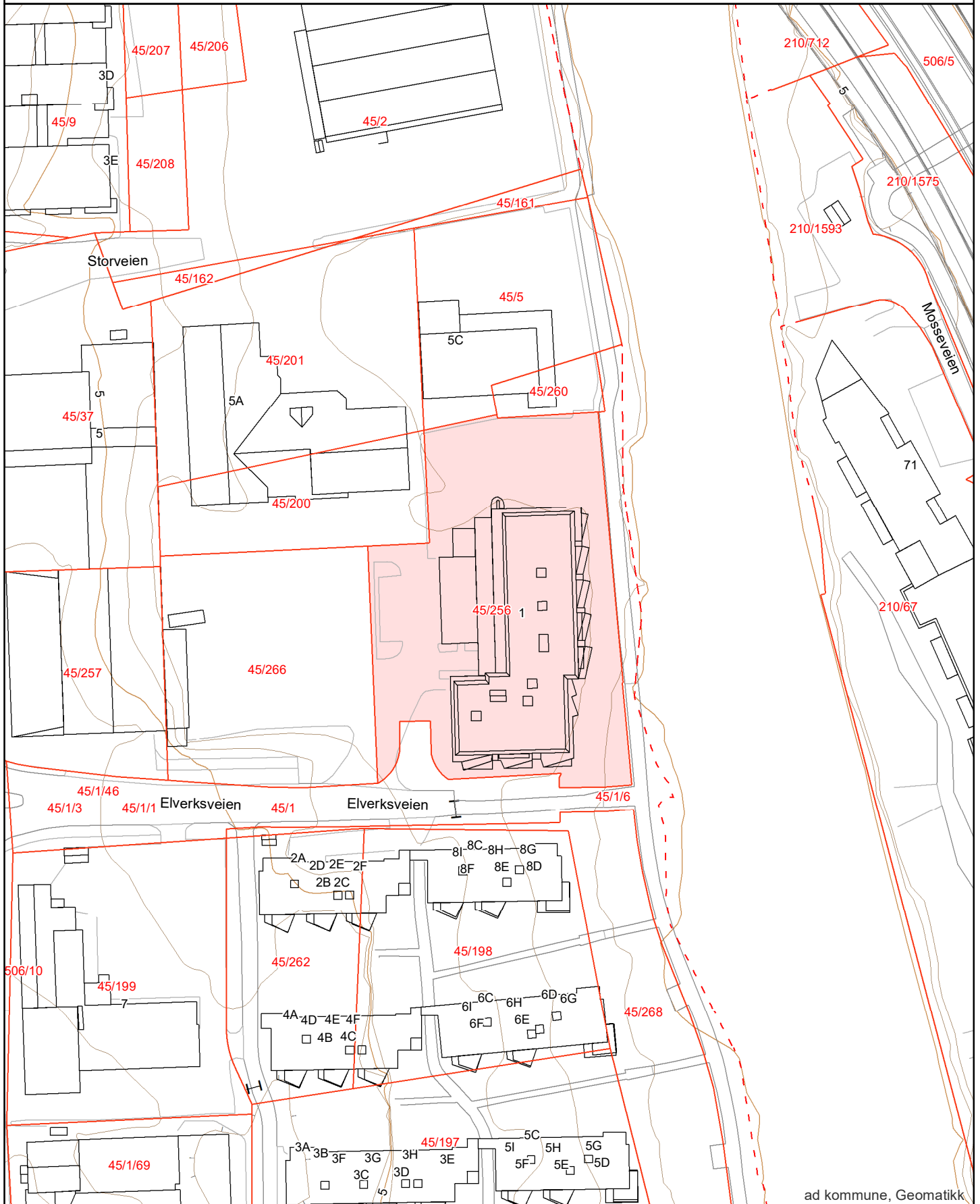
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Elverksveien 1, 1624 GRESSVIK
Gnr/Bnr: 45/256/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-03-14



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



Matrikkelkart



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Elverksveien 1, 1624 GRESSVIK
Gnr/Bnr: 45/256/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-03-14



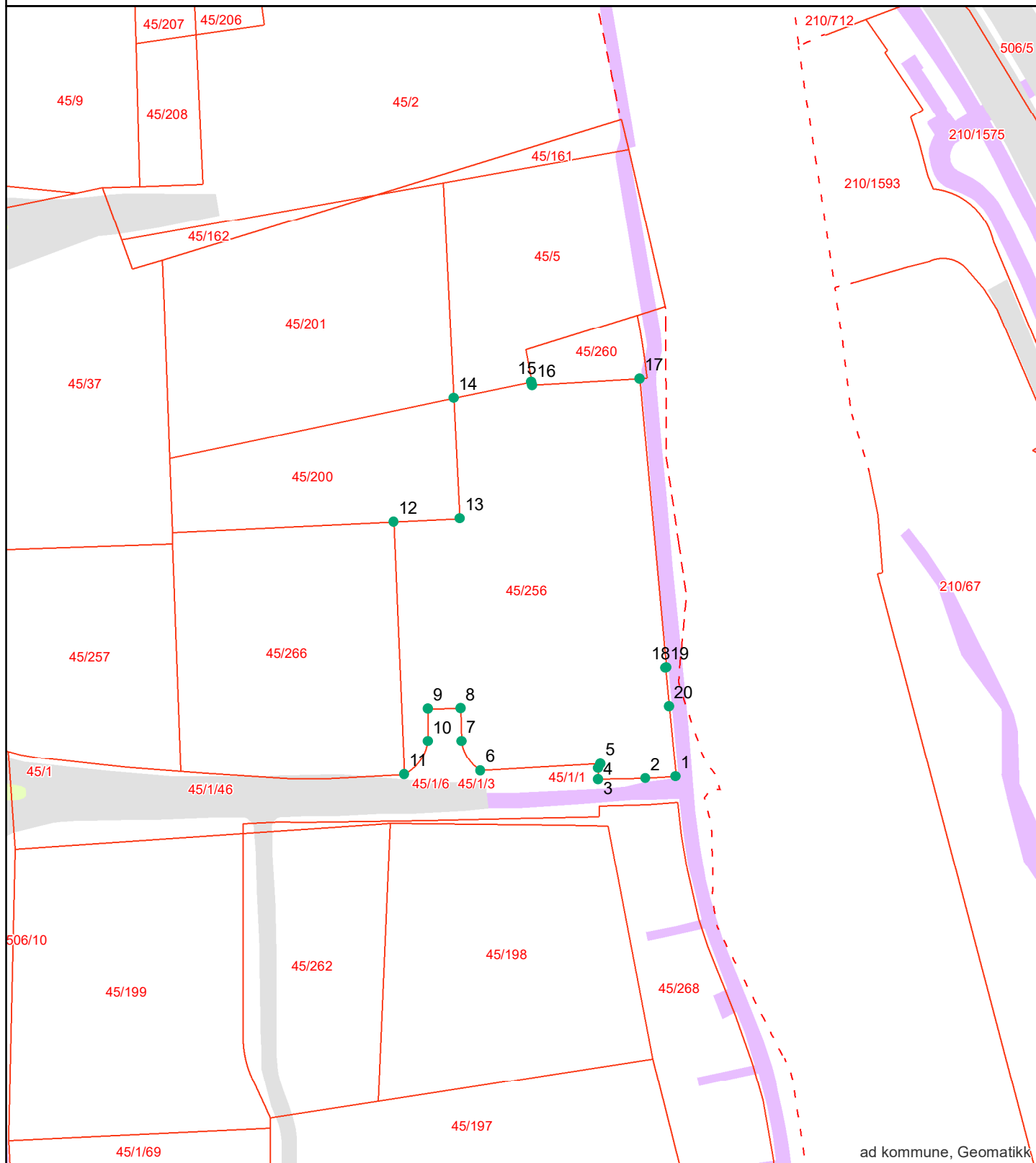
Datakilde: Geovekst, FKB
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkeloven §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.



Areal og koordinater:

Beregnet areal (kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
3020.4		EUREF89 UTM Sone 32

Grensepunktrapport

Rapportdato : 14.3.2025

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6567077.96222	609139.787185	Annen terrengdetalj	5.6	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
2	6567077.57947	609134.21193	Ikke spesifisert	8.68	Offentlig godkjent grensemerke		Totalstasjon	14	0
3	6567077.4494	609125.543032	Ikke spesifisert	2	Offentlig godkjent grensemerke		Totalstasjon	14	0
4	6567079.45194	609125.492761	Ikke spesifisert	0.92	Offentlig godkjent grensemerke		Totalstasjon	14	0
5	6567080.26425	609125.931257	Ikke spesifisert	22.07	Offentlig godkjent grensemerke		Totalstasjon	14	0
6	6567079.04889	609103.902815	Ikke spesifisert	6.54	Umerket		Totalstasjon	14	8.018
7	6567084.3746	609100.421574	Ikke spesifisert	6.09	Geometrisk hjelpепunkt		Totalstasjon	14	0
8	6567090.45102	609100.254517	Ikke spesifisert	6	Ukjent		Totalstasjon	14	0
9	6567090.37079	609094.250545	Ikke spesifisert	6.03	Ukjent		Totalstasjon	14	0
10	6567084.33882	609094.242988	Ikke spesifisert	7.65	Geometrisk hjelpепunkt		Totalstasjon	14	8.02
11	6567078.31596	609089.999665	Ikke spesifisert	46.39	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
12	6567124.63929	609087.996618	Ikke spesifisert	12.17	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
13	6567125.22406	609100.146906	Ikke spesifisert	22.15	Umerket		Totalstasjon	14	0
14	6567147.33207	609099.034745	Ikke spesifisert	14.57	Umerket		Totalstasjon	14	0
15	6567150.32428	609113.285941	Ikke spesifisert	0.62	Ukjent		Totalstasjon	14	0
16	6567149.72245	609113.400469	Ikke spesifisert	19.76	Offentlig godkjent grensemerke		Totalstasjon	14	0
17	6567150.88957	609133.115087	Annen terrengdetalj	53.26	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
18	6567097.88804	609138.069144	Annen terrengdetalj	0.18	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
19	6567097.85196	609137.891763	Annen terrengdetalj	7.1	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
20	6567090.78707	609138.559482	Annen terrengdetalj	12.9	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0

Matrikkelrapport for Grunneiendom 3107-45/256/0

Bruksnavn	ELDORADO II	Beregnet areal	3 020.3
Etablert dato	06.12.2005	Historisk oppgitt areal	4 906.7
Oppdatert dato	01.01.2024	Historisk arealkilde	1 - Målebrev
Skyld	0	Antall teiger	1
Kommunennummer	3107	Kommunenavn	FREDRIKSTAD

- | | | |
|--|--|---|
| ☒ Tinglyst | ☐ Avklarte eiere | ☐ Har festegrunn |
| ☐ Bestående | ☐ Har grunnforurensning | ☐ Mangel matrikkelføring |
| ☐ Seksjonert | ☐ Har kulturminner | ☐ Har anmerket klage |

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
FLOA TERRASSE BORETTSLAG	991714006	H - Hjemmelshaver		c/o OBOS	1/1

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
OG - Oppmålingsforretning/grensejustering	12.04.2010	12.04.2010	3151/19	
FE - Feilretting	08.04.2010	08.04.2010		
DL - Kart- og delingsforretning	10.06.2008	10.06.2008	56/08	
SF - Sammenslåing	21.11.2006			
AF - Annen forretningstype	03.04.2006	29.04.2011	J27/06	
GJ - Grensejustering	03.04.2006			
GF - Grunneiendom fra feste	06.12.2005			
DL - Kart- og delingsforretning	06.12.2005			

Grunnforurensing registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer
----------	-----	-----------	---------------	------------------

Krav om jordskifte

Jordskiftreferanse

Ført dato

Grunnerverv

Grunnervervreferanse

Ført dato

Klage

Klagereferanse

Gjelder

Ført dato

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangstdato	Ber.areal	Arealmerknad
☒	☐	☐	☐	☐		3 020.3	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
24222896	0	142 - Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	MB - Midlertidig brukstillatelse

Bygning 24222896: 142 - Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	2 287.0
Antall boenheter	27	BRA Annet	714.4
Antall etasjer	4	BRA Totalt	3 001.4
Avløp		Har heis	☒
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	03.10.2006	15.12.2006
IG - Igangsettingstillatelse	03.10.2006	15.12.2006
MB - Midlertidig brukstillatelse	26.10.2007	22.11.2007

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
U - Unummerert bruksenhet	0000	0.0	0	0	
B - Bolig	H0101	91.0	3	2	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0102	73.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0103	105.0	4	2	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	118.0	4	2	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0202	79.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0203	107.0	4	2	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0204	77.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0205	77.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0206	77.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0207	77.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0208	77.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	118.0	4	2	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0302	79.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0303	107.0	4	2	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0304	77.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0305	77.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0306	77.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0307	77.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0308	77.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0401	85.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0402	79.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0403	91.0	4	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0404	77.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0405	77.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0406	77.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0407	77.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0408	77.0	3	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	3	269.0	595.4	864.4	0.0
H04	8	640.0	31.0	671.0	0.0
H03	8	689.0	44.0	733.0	0.0
H02	8	689.0	44.0	733.0	0.0

Bygningsendringer

Bygningsendringer

Bygningsending	Endringskode	Status	Oppdateringsdato
24222896-1	T - Tilbygg	FA - Ferdigattest	01.01.2024

Arealendringer

Etasje	Boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	0.0	13.4	13.4	0.0	0.0	0.0

Statuser for bygningsending

Status	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	02.12.2014	09.12.2014
IG - Igangsettingstillatelse	02.12.2014	09.12.2014
FA - Ferdigattest	24.06.2015	29.06.2015

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Elverksveien	1		1624 GRESSVIK

Plan nr. 509:

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR STORVN. 5 - 9, FREDRIKSTAD KOMMUNE

Bestemmelsene er vedtatt av Fredrikstad kommunestyre: 01.04.2004

Bestemmelsene er sist revidert: 11.11.04

1. GENERELT

1.1 Reguleringsbestemmelsene gjelder for området som på plankartet er vist med reguleringsgrense.

1.2 Reguleringsformål:

§ 25, 1. ledd:

1. Bygeområder:
 - Blokkbebyggelse (B)
3. Offentlige trafikkområder:
 - Kjøreveg (V1-V2)
 - Gang-/sykkelveg (GS1-GS2)
 - Annen veggrunn (AV)
 - Skipsled (S)
5. Fareområder:
 - Høyspenningsanlegg/Transformatorstasjon (T)
6. Spesialområder:
 - Kommunalteknisk virksomhet (SK)
 - Frisiktsone
7. Fellesområder:
 - Felles lekeplass (FL1-FL6)
 - Felles grøntanlegg (FGA1-FGA5)
 - Felles avkjørsel (FA1-FA4)
 - Felles parkeringsplass (FP)
 - Felles gangveg (FG)
 - Felles fortau (FF)

§ 25, 2. ledd. Kombinerte formål:

- Bolig/forretning/kontor (B/F/K1-B/F/K2)
- Forretning/kontor/lager (F/K/L)
- Forretning/kontor/industri/lager (F/K/I/L1- F/K/I/L3)
- Bolig/felles parkering (B/FP)
- Felles lek/felles parkering (FL/FP1-FL/FP3)

2. FELLESBESTEMMELSER

2.1 Kommunen skal ved behandling av byggesøknader påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme byggeflukt eller gruppe får en harmonisk utforming.

2.2 Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter kommunens skjønn kan virke sjenereende for den offentlige ferdsel. De ubebygde områder skal gis en tiltalende form og behandling.

2.3 Ingen gravmasser må dumpes eller deponeres i elva eller på bredden.

2.4 Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelser kan når særlige grunner taler for det tillates av kommunen innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene i kommunen.

2.5 Det må til enhver tid påses at støynivået ikke overstiger Miljøverndepartementets krav i rundskriv T-8/79, TA-506 og T-1/86.

2.6 Plan for utbyggingsrekkefølge og utbyggingstakt må være fremlagt og godkjent av kommunen før utbygging skjer.

2.7 Kjøpesenter for detaljhandel med bruksareal over 3000m² tillates ikke etablert innenfor reguleringsområdet.

2.8 Det tillates kun begrenset bruk av reklameskilt, flaggstenger o.l. Henvisningsskilt til de ulike bedriftene skal inngå i et felles kvartalsvis skiltopplegg. Det tillates kun blendingsfri utebelysning.

2.9 Ved byggesøknad skal det – der det er nødvendig – redegjøres for at nødvendige tillatelser er innhentet fra andre sektormyndigheter.

3. BYGGEOMRÅDER

3.1 Utnyttelsesgrad

Maks. BYA for B (blokkbebyggelse) = 60%. Utnyttelsesgraden beregnes samlet for hele området, inkludert B/FP. Maks. gesimshøyde = cote 12,0. Maks. mønehøyde = cote 14,0.

3.2 Plassering og utforming

Den viste plassering og utforming av bebyggelsen er veiledende. Bebyggelsens endelige plassering på tomten fastsettes av kommunen. Bygningens hoveddel skal ikke være mer enn 8,5 meter bred. I tillegg tillates sidekonstruksjoner (skut, svalgang o.l.) med bredde inntil $\frac{1}{3}$ av hoveddelens bredde. Sidekonstruksjonen skal ikke være høyere enn forlengelsen av hovedtaket. Arker eller takopplett tillates ikke. Bygningenes orientering skal være som vist i planen. Ingen gulvnivå skal ligge lavere enn cote 2,0.

Parkering skal skje i parkeringshus.

4. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

4.1 Trafikkområder skal nyttes til kjøreveger (V1-V2) og gangveger (GS1-2) som vist i reguleringsplanen. For GS1 skal det utarbeides en detaljert plan som viser terrengbehandling, materialvalg og avslutningen mot elvefronten før arbeidet igangsettes. Trasé for GS1 tillates justert for å få en best mulig helhetsløsning. Innenfor offentlig skipsled (S) skal det ikke gjøres tiltak som er til hinder for fri ferdsel.

Som en del av eller i tilknytning til GS1 tillates det tilrettelegging for at småbåter kan fortøye langs bryggekannten/gang-/sykkelvegen.

5. FAREOMRÅDER

5.1 Innenfor område avsatt til formålet kan det tillates oppført transformatorstasjon. Særskilt(e) lov og forskrifter for slike anlegg skal gjelde for området i tillegg til PBL. Transformatorstasjonen skal ha god arkitektonisk og estetisk utforming og god materialbruk.

6. SPESIALOMRÅDER

6.1 Spesialområde for kommunaltekniske anlegg (SK)

Det anviste formålet skal nyttes til bygninger for drift av kommunale ledningsanlegg, som pumpestasjon for vann og avløp.

6.2 Spesialområde - Frisiktsoner

I området mellom frisiktlinjer og vegformål (frisiktsonen) skal det i avkjørsler og vegkryss være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende vegers planum.

7. FELLESOMRÅDER

7.1 Felles lekeplass (FL1-6)

Felles lekeplass FL1 er fellesareal for delområdene B/F/K1 og B/F/K2. Felles lekeplasser FL2-FL6 er felles for beboerne i delområde B. Detaljerte planer for opparbeidelse av lekeplassene skal inngå i utomhusplanene, som skal godkjennes av kommunen.

Det skal ikke oppføres bygninger på fellesområdene. Unntak kan gjøres for mindre lekehus som naturlig hører hjemme i et lekeområde.

Eventuelle trær i området skal i størst mulig grad bevares. Det gjøres unntak for areal til lekeapparater.

Opparbeidelse av lekeplassene skal skje i samsvar med forskrift om sikkerhet ved lekeplassutstyr fra Produkt- og elektrisitetstilsynet.

7.2 Felles grøntanlegg (FGA1-5)

Felles grøntanlegg skal danne en tiltalende ramme rundt ny bebyggelse, og ved hjelp av vegetasjon virke både romdannende for boligenes uteareal og dempende på bygningenes høyde.

I forbindelse med detaljprosjektering av ny gang-/sykkelveg (GS1) tillates justering av arealene innenfor felt FGA1 og FGA3.

FGA3 skal danne en naturlig overgang mellom de bebygde arealene og elvefronten. Vegetasjon som hører naturlig hjemme langs elvebredden skal bevares i størst mulig grad. Det tillates imidlertid enkle gangforbindelser i lette konstruksjoner ut mot GS1.

Det tillates opparbeidet gangforbindelse gjennom felt FGA5.

7.3 Felles adkomstveg (FA1-4)

FA1-4 skal opparbeides som vist i planen. Adkomstvegene er felles for de som sogner til vegen.

7.4 Felles parkeringsplass (FP)

FP skal nyttes som felles parkeringsplass for eiendommene som grenser inntil arealet. Det kan maksimalt opparbeides én plass i garasje/carport per boenhet. Det skal etableres høyreist vegetasjon i rabatter og hvor det ellers er mulig.

7.5 Felles gangveg (FG)

Hele eller deler av FG kan gjøres kjørbare for kjøretøy opptil 8 meter (liten lastebil). FG skal være stengt for gjennomkjøring med unntak for varelevering, brøyting og lignende.

7.6 Felles fortau (FF)

FF skal opparbeides som vist i planen. Fortauet er felles for F/K/I/L1 og B/F/K2.

8. KOMBINERTE FORMÅL**8.1 Bolig/Forretning/Kontor (B/F/K1-B/F/K2)**

Innenfor feltene tillates boliger, forretninger, kontorer eller en kombinasjon av disse. Det tillates ikke boliger i underetasje eller 1. etasje. I område B/F/K1 tillates det oppført maksimalt tre (3) boenheter.

Tillatt BYA må ikke overstige 75% av tomtens nettoareal. Maksimal gjennomsnittlig gesimshøyde er 9 meter, maksimal gjennomsnittlig mønehøyde er 12 meter.

Det må innenfor tomte eller på felles parkeringsplass (FP) opparbeides minst 1 parkeringsplass pr. 25 kvm gulvflate for forretning, 1 parkeringsplass pr. 50 kvm gulvflate for kontor og 2 parkeringsplasser for eventuell bolig.

For hver boenhet som oppføres innenfor områdene B/F/K1 og B/F/K2 skal det opparbeides minst 25m² lekeareal innenfor område FL1

8.2 Forretning/Kontor/Lager (F/K/L)

Innenfor areal avsatt til formålet tillates det oppført bygg for forretningsmessig virksomhet, lager- eller kontorvirksomhet med maksimal gjennomsnittlig gesimshøyde 9 meter og maksimal gjennomsnittlig mønehøyde på 12 meter.

Tillatt BYA må ikke overstige 60% av tomtens nettoareal. Kommunen kan tillate høyere utnyttelsesgrad for virksomheter der all virksomhet skjer innendørs.

Det må innenfor tomta opparbeides minst 1 parkeringsplass pr. 25 kvm gulvflate for forretning, 1 parkeringsplass pr. 50 kvm gulvflate for kontor og pr. 200 kvm gulvflate for lager.

Den ubebygde del av tomta tillates ikke nyttet til lagring. Midlertidige skur, haller m.v. tillates ikke.

8.3 Forretning/Kontor/Industri/Lager (F/K/I/L1-F/K/I/L3)

For områdene F/K/I/L1-F/K/I/L3 gjelder bestemmelser tilsvarende som for område F/K/L ovenfor. I tillegg er det tillatt å oppføre lett industri/håndverksindustri med tilhørende virksomhet. Innenfor områdene tillates ikke virksomhet som ved støy, forurensning eller trafikk kan skape ulemper for tilstøtende boligbebyggelse. For felt F/K/I/L1 tillates industrivirksomhet som beskrevet kun i underetasje.

Det skal opparbeides minst 1 parkeringsplass pr. 100 kvm gulvflate for industri.

Den ubebygde del av tomta tillates ikke nyttet til lagring. Midlertidige skur, haller m.v. tillates ikke.

8.4 Bolig/Felles parkering (B/FP)

Innenfor områdene skal det være parkering i parkeringshus tilhørende boligene på område B. Over parkeringshuset kan det oppføres boliger med tilhørende grøntanlegg.

8.5 Felles lek/Felles parkering (FL/FP1-FL/FP3)

Innenfor områdene skal det være parkering i parkeringshus tilhørende boligene på område B. Over parkeringshuset skal det opparbeides felles leke- og oppholdsareal.

9. REKKEFØLGEBESTEMMELSER**9.1 Grunnundersøkelser**

Det må utføres utvidede grunnundersøkelser og evt. geotekniske undersøkelser før rammetillatelse kan gis.

9.2 Detaljplaner

Samlet situasjonsplan og utomhusplan må være innsendt og godkjent før bebyggelse kan oppføres.

9.3 Offentlig kjøreveg

Veg V2 med krysstillknytning til Storveien skal være utbedret som vist på plankartet før del av boligområde B med vegutløsning til veg V2 tas i bruk. Veg V1 skal være utbedret som vist på

plankartet før område før område B/F/K2 og/eller del av boligområde B med vegutløsning til veg V1 tas i bruk.

9.4 Gang-/sykkelveg

GS1 skal være ferdig opparbeidet før første boenhet i felt B, B/F/K1 eller B/F/K3 tas i bruk.

9.5 Felles leke- og uteoppholdsarealer

Felles leke- og uteoppholdsarealer skal være ferdigstilt og beplantet før boligene i tilliggende delområde tas i bruk eller påfølgende vår dersom bebyggelsen tas i bruk om vinteren.

9.6 Felles gangveg

FG skal være opparbeidet før delområde B tas i bruk.

9.7 Felles parkeringsplass

På delområde FP skal det til enhver tid være opparbeidet minst 1,5 parkeringsplasser pr boenhet som er tatt i bruk.

9.8 Bolig/Felles parkering

Det skal til enhver tid være opparbeidet minst 1 parkeringsplass i parkeringshus pr. boenhet som er tatt i bruk på delområdene B eller B/FP.

- - - - -

Per André Hansen landskapsarkitekter as
tlf 69 95 50 00, fax 69 95 50 01, e-post: post@lark.no

Reguleringsplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Elverksveien 1, 1624 GRESSVIK
Gnr/Bnr: 45/256/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-03-14



Planident: 509
Ikrafttredelsesdato: 1.4.2004
Plannavn: Storveien 5-9

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.

