

# Nabolagsprofil

Bruket 13A - Nabolaget Gressvik søndre/Åle - vurdert av 38 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



## Offentlig transport

|                          |            |
|--------------------------|------------|
| Gressvik fergeleie       | 2 min      |
| Linje 805                | 0.2 km     |
| Hans Eriksensvei         | 6 min      |
| Linje 10, 103, 199       | 0.5 km     |
| Fredrikstad bussterminal | 8 min      |
| Totalt 29 ulike linjer   | 5.4 km     |
| Fredrikstad stasjon      | 9 min      |
| Linje RE20, RX20         | 6.1 km     |
| Oslo Gardermoen          | 1 t 39 min |

## Skoler

|                                  |        |
|----------------------------------|--------|
| Hurrød skole (1-7 kl.)           | 20 min |
| 323 elever, 16 klasser           | 1.5 km |
| Rød skole Onsøy (1-7 kl.)        | 27 min |
| 376 elever, 20 klasser           | 2 km   |
| Gressvik ungdomsskole (8-10 kl.) | 10 min |
| 384 elever, 23 klasser           | 0.7 km |
| Frederik II videregående skole   | 8 min  |
| 1277 elever                      | 4.4 km |
| WANG Toppidrett Fredrikstad      | 9 min  |
| 180 elever, 6 klasser            | 5.1 km |



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 75/100



## Naboskapet

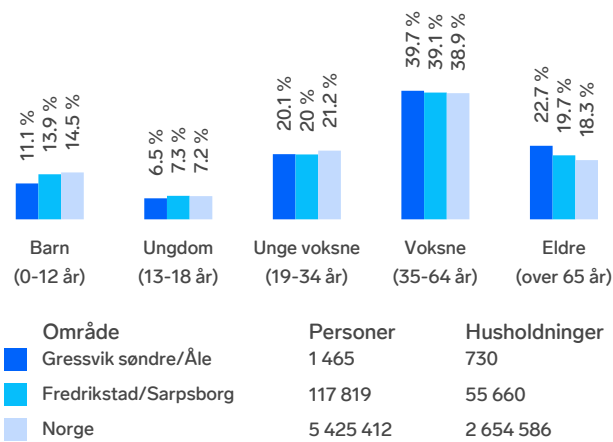
Høflige 66/100



## Kvalitet på skolene

Bra 61/100

## Aldersfordeling



## Barnehager

|                             |        |
|-----------------------------|--------|
| Gressvik barnehage (1-5 år) | 7 min  |
| 46 barn                     | 0.5 km |
| Kilen barnehage (1-5 år)    | 18 min |
| 40 barn                     | 1.3 km |
| Bamseby barnehage (0-5 år)  | 21 min |
| 84 barn                     | 1.6 km |

## Dagligvare

|                         |        |
|-------------------------|--------|
| Rema 1000 Gressvik      | 19 min |
| Post i butikk, PostNord | 1.4 km |
| Kiwi Vestkilen          | 23 min |
| PostNord                | 1.7 km |



Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Buss
-  3. Sykkel



**Turmulighetene**  
Nærhet til skog og mark 80/100



**Gateparkering**  
Lett 77/100



**Kvalitet på barnehagene**  
Bra 73/100

Sport

- 

Onsøy tennis

8 min 

Aktivitetshall, squash, tennis

0.6 km
- 

Gressvik ungdomsskole

10 min 

Aktivitetshall, ballspill

0.7 km
- 

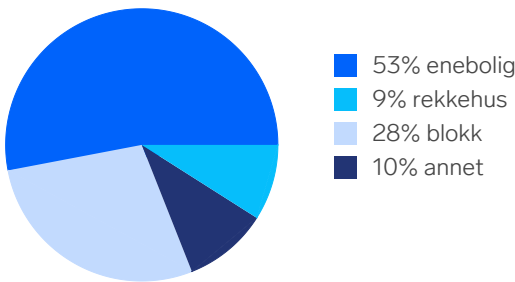
Pluss Onsøy Squash & Treningssenter

4 min 
- 

Trimeriet Fredrikstad

6 min 

Boligmasse



Varer/Tjenester

- 

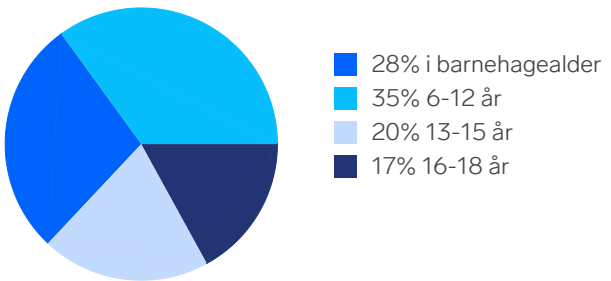
Værstetorvet

8 min 
- 

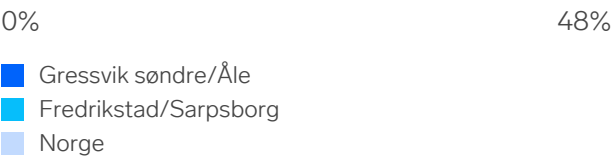
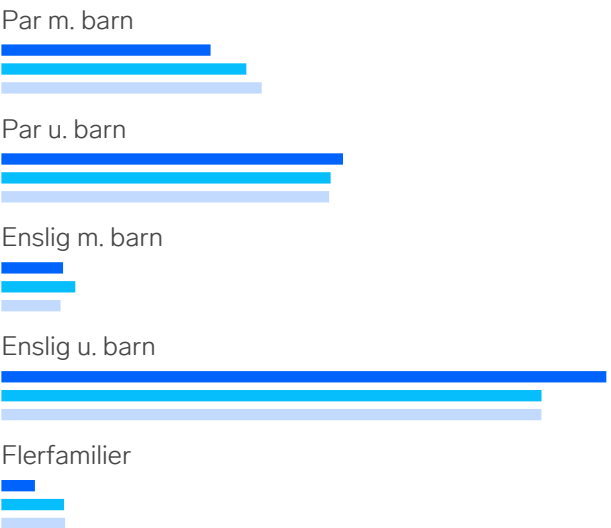
Apotek 1 Gressvik

4 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



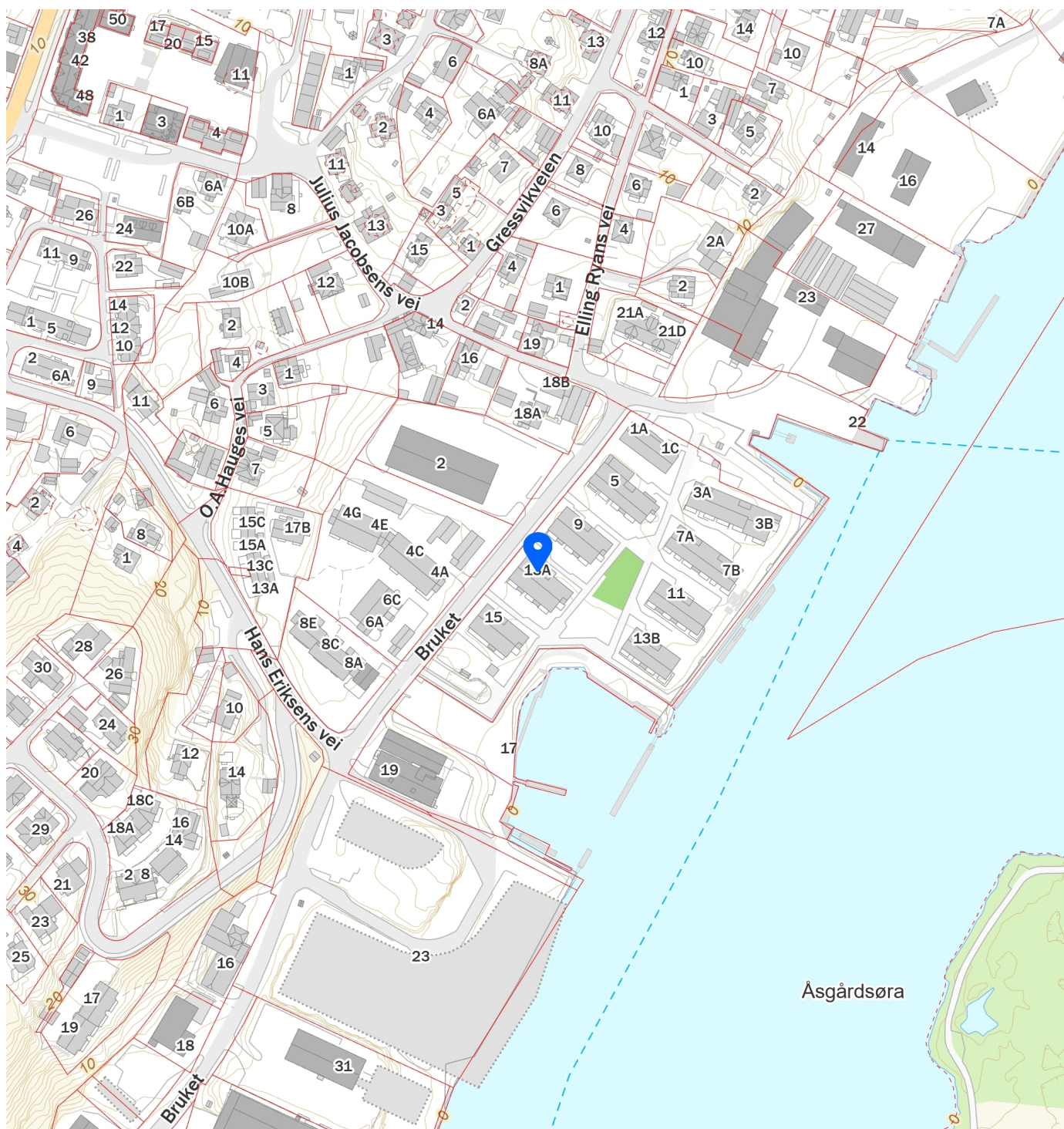
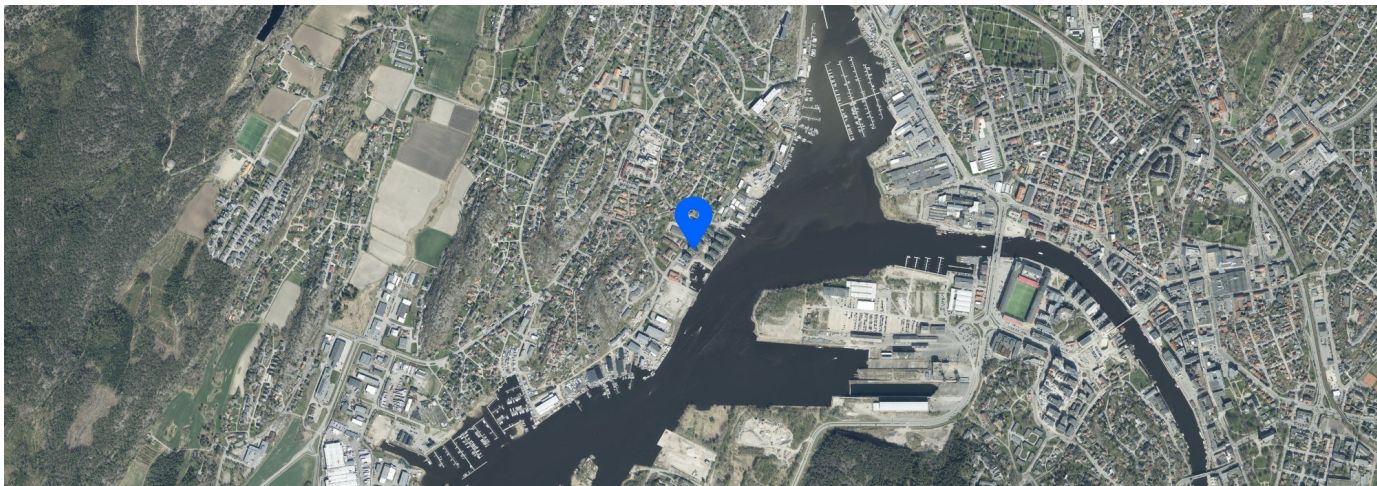
Familiesammensetning



Sivilstand

|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 33% | 33%   |
| Ikke gift     | 49% | 54%   |
| Separert      | 13% | 9%    |
| Enke/Enkemann | 6%  | 4%    |







# Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Bruket 13 A, 1621 GRESSVIK

 FREDRIKSTAD kommune

 gnr. 48, bnr. 238, snr. 33

## Markedsverdi

**3 600 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 52 m<sup>2</sup> BRA-i: 49 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 10.01.2025

Rapportdato: 13.01.2025

Oppdragsnr.: 16649-1638

Referansenummer: XE1127

Autorisert foretak: Takstco AS

Sertifisert Takstingeniør: Jonny Eliassen

Vår ref:



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



## Norsk takst

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



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

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

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

## Takstco A.S

### Rapportansvarlig

Jonny Eliassen

Uavhengig Takstingeniør

jonny@takstco.no

906 56 342



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000



# Beskrivelse av eiendommen

Boligbygget er oppført i 2019/2020 og selve bærende konstruksjoner er oppført i stål og betong. Yttvegger mellom betongdekker er oppført i bindingsverk som er kledd utvendig med stående tre-kledning. Vinduer i tre med isolerglass. Saltak som er tekket med papp. Overbygget veranda som er inntrukket i byggets konstruksjon. Boligen er pent brukt og innehar en bra standard.

Det er ikke utført endringer eller oppgraderinger i leiligheten etter byggeår.

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2020

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med papp.  
Takrenner, nedløp og beslag er av plastbelagt stål.  
Yttervegger er oppført i stål/betong og bindingsverk. Utvendig stående kledning.  
Takets konstruksjon er av typen saltak med sperrer i tre. Ev loft er ikke kontrollert.  
Vinduer med isoler glass og som er kledd med alu utside. Det er montert el/solskjerming på stort stuevindu.  
Grå leilighetsdør + sort/hvit terrassedør.  
Overbygget terrasse på ca 5,5 kvm.  
Glassrekkverk.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv er belagt med laminat og fliser. Vegger og himlinger er av malte gipsplater.  
Bygget er oppført med betong i etasjeskillere. Det er litt retningsavvik på gulv : gang 2 mm, soverom 4 mm, stuen 10 mm, kjøkken 11 mm.  
Malte innvendige dører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad  
Badet var nytt i 2020 og utført av utbygger.  
Sameiet har dokumentasjon på utførelsen.  
Vegger er flislagt og taket er av malte plater.  
Gulvet er flislagt og har ca 15 mm fall mot sluk.  
Det er etablert vannbåren varme i gulvet.  
Det er etablert et sluk i pvc. Dokumentasjon ligger hos sameiet.  
Badet har innredning med servant, veggtoalett, dusjhjørne med glassdører, opplegg til vaskemaskin.  
Badet er tilkoblet ventilasjonsanlegget.  
Hulltaking er foretatt fra kjøkken mot bad, det ble kontrollert med fuktmåler og det ble ikke registrert unormal fukt i veggen eller i svill. Målt fukt var ca 9 % noe som er å anse som normalt.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Hvit slett innredning med laminat benkeplater, oppvaskmaskin, kjøll og frys, komfyr + platetopp. Kjøkkenventilator med avtrekk til ventilasjonsanlegget.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Rør i rør opplegg er fra byggeår.  
Avløpsrør er av pvc.  
Boligen er utstyrt med balansert ventilasjon som var krav på oppføringstidspunktet.  
Det er lagt opp til vannbåren varme i leiligheten. (ikke kontrollert av takstmann)  
Boligen har 40 A hovedsikringer med automater.  
Takstmann har begrenset erfaring med el-anlegg og det kan være feil og mangler som ikke er registrert.  
Bygget og boligen er sprinklet.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Felles flat tomt som er pent opparbeidet.

### Markedsvurdering

|                                |                   |
|--------------------------------|-------------------|
| Totalt Bruksareal              | 52 m <sup>2</sup> |
| Totalt Bruksareal for hoveddel | 52 m <sup>2</sup> |
| Totalpris                      | 3 600 000         |

### Arealer

[Gå til side](#)

### Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 600 000

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

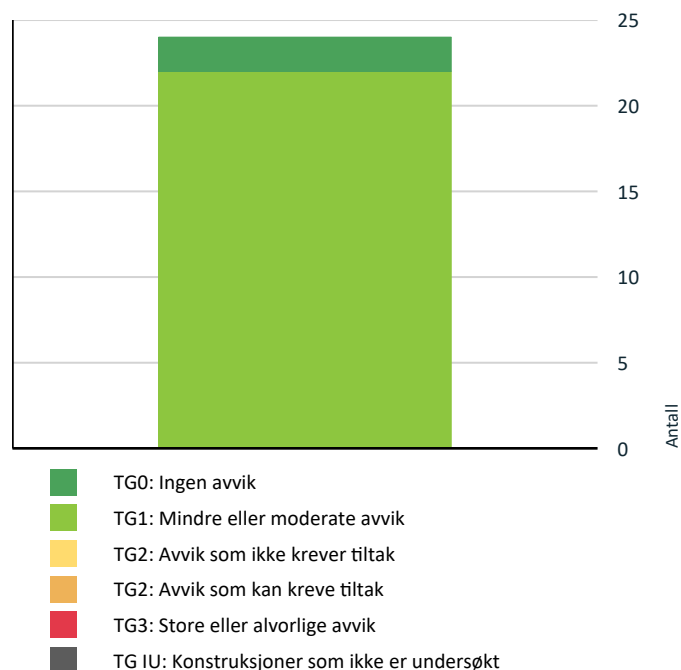
[Gå til side](#)

### Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger
- Tegninger er ikke forelagt takstmann.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det anbefales på det sterkeste at oppdragsgiver/eier/selger leser igjennom rapporten for å sjekke om det kan være feil eller mangler som må rettes opp før eiendommen legges ut for salg. Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Feil eller mangler er kun anmerket der det er klart synlige forhold som kan registreres visuelt, uten inngrep i konstruksjoner bortsett fra hulltaking mot bad og vegger under terreng. Alder er et symptom på svikt i seg selv og byggeforskriftene fra den gang bygget ble oppført. Varme og lydisolering er hovedsakelig ikke konstatert i konstruksjoner, men antas å være i henhold til byggeårets byggeforskrifter/lovverk.

Markedsverdien som er satt på eiendommen er på takseringsdagen og det er tatt hensyn til beliggenhet, alder, standard, størrelse, vedlikehold, utidsmessige avvik, osv. Det meste av datagrunnlaget fra denne rapporten kommer fra Statens kartverk, og er gjengitt med tillatelse fra Staten gjennom det statlige selskapet Norsk Eiendomsinformasjon. Opplysningen kan være ufullstendige, ikke ajour, eller det kan forekomme feil.

## Oppsummering av avvik

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

## Boligbygg med flere boenheter

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

### Byggeår

2020

### Kommentar

Iflg kommunens opplysninger.

### Anvendelse

Brukes som bolig.

### Standard

Boligen innehar en relativt bra standard.

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### ! TG 1 Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taket er teknet med papp.

### ! TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag er av plastbelagt stål.

### ! TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger er oppført i stål/betong og bindingsverk. Utvendig stående kledning.

### ! TG 1 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Takteking*

Takets konstruksjon er av typen saltak med sperrer i tre. Ev loft er ikke kontrollert.

### ! TG 1 Vinduer

Vinduer med isoler glass og som er kledd med alu utside. Det er montert el/solskjerming på stort stuevindu.

### ! TG 1 Dører

Grå leilighetsdør + sort/hvit terrassedør.

### ! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Overbygget terrasse på ca 5,5 kvm. Glassrekkverk.

## INNENDIG

### ! TG 1 Overflater

Gulv er belagt med laminat og fliser. Vegger og himlinger er av malte gipsplater.

### ! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Bygget er oppført med betong i etasjeskillere. Det er litt retningsavvik på gulv : gang 2 mm, soverom 4 mm, stuen 10 mm, kjøkken 11 mm.

### ! TG 1 Innvendige dører

Malte innvendige dører.

## VÅTROM

### 3 ETASJE > BAD

#### Generell

Badet var nytt i 2020 og utført av utbygger. Sameiet har dokumentasjon på utførelsen.

### 3 ETASJE > BAD

### ! TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger er flislagt og taket er av malte plater.

### 3 ETASJE > BAD

### ! TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og har ca 15 mm fall mot sluk. Det er etablert vannbåren varme i gulvet.

### 3 ETASJE > BAD

### ! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er etablert et sluk i pvc. Dokumentasjon ligger hos sameiet.

# Tilstandsrapport



Viser sluk.

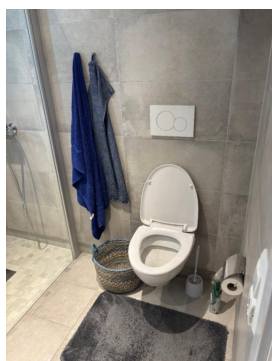
3 ETASJE > BAD

## ! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet har innredning med servant, veggtoalett, dusjhjørne med glassdører, opplegg til vaskemaskin.



Viser bad.



Viser bad.

3 ETASJE > BAD

## ! TG 1 Ventilasjon

Badet er tilkoblet ventilasjonsanlegget.

3 ETASJE > BAD

## ! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra kjøkken mot bad, det ble kontrollert med fuktmåler og det ble ikke registrert unormal fukt i veggen eller i svill. Målt fukt var ca 9 % noe som er å anse som normalt.



Viser hulltaking.

## KJØKKEN

3 ETASJE > KJØKKEN

## ! TG 1 Overflater og innredning

Hvit slett innredning med laminat benkeplater, oppvaskmaskin, kjøll og frys, komfyr + platetopp.



Viser kjøkken.

3 ETASJE > KJØKKEN

## ! TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk til ventilasjonsanlegget.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

## ! TG 1 Vannledninger

Rør i rør opplegg er fra byggeår.

## ! TG 1 Avløpsrør



# Tilstandsrapport

Avløpsrør er av pvc.

## ! TG 1 Ventilasjon

Boligen er utstyrt med balansert ventilasjon som var krav på oppføringstidspunktet.

## ! TG 1 Vannbåren varme

Det er lagt opp til vannbåren varme i leiligheten. (ikke kontrollert av takstmann)



Viser opplegg til vannbåren varme.

## ! TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Boligen har 40 A hovedsikringer med automater. Takstmann har begrenset erfaring med el-anlegg og det kan være feil og mangler som ikke er registrert.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?  
**Nei**

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**2020 Nytt opplegg i 2020.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert

elektroinstallasjonsvirksomhet?

**Ja Eier opplyser at alle el-arbeider som er utført er utført av registrerte firmaer.**

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

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ja**

**Det er ikke fremvist samsvarserklæring.**

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei Det foreligger ikke el-rapport.**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei Iflg eier er det ingen kurser som løses ut ved normalt bruk av strøm.**

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

**Nei Iflg eier er det ikke registrert overnevnte.**

### Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

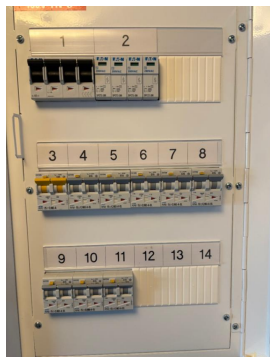
### Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ukjent**

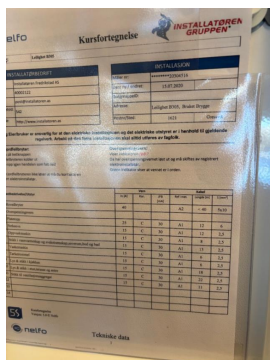
### Generell kommentar

Anlegget var nytt i 2020 og det skal normalt ikke være nødvendig med el-kontroll enda.

# Tilstandsrapport



Viser el-skap.



Viser kurs-oversikt.

## ! TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Bygget og boligen er sprinklet.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei Ingen mangler er registrert.**
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei Ingen synlige skader og apparatet er under 10 år gammelt.**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei Det er ikke registrert mangler på dette.**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei Ingen synlige skader er registrert.**

# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

## Hovedbyggets BRA/BRA-i

52 m<sup>2</sup>/49 m<sup>2</sup>

*Boligbygg med flere boenheter :* Gang, Bad, Stue, Kjøkken, Soverom, 2 Bod

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

## Markedsverdi

Kr 3 600 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

## Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 600 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

*Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.*

## Markedsverdi

3 600 000

## Konklusjon markedsverdi

3 600 000

## Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

## Sammenlignbare salg

| EIENDOM                                         | SALGSDATO  | PRISANT   | PRIS             | FELLESgj. | TOTALPRIS | M² PRIS       |
|-------------------------------------------------|------------|-----------|------------------|-----------|-----------|---------------|
| 1 Bruket 13A ,1621 GRESSVIK<br>45 m² 2020 1 sov | 12-06-2024 | 3 600 000 | <b>3 550 000</b> |           | 3 550 000 | <b>78 889</b> |
| 2 Bruket 1B ,1621 GRESSVIK<br>40 m² 2020 1 sov  | 11-08-2022 | 3 250 000 | <b>3 150 000</b> |           | 3 150 000 | <b>78 750</b> |
| 3 Bruket 5 ,1621 GRESSVIK<br>45 m² 2020 1 sov   | 07-04-2022 | 2 940 000 | <b>3 325 000</b> |           | 3 325 000 | <b>73 889</b> |
| 4 Bruket 3B ,1621 GRESSVIK<br>45 m² 2020 1 sov  |            | 3 200 000 | <b>3 200 000</b> |           | 3 200 000 | <b>71 111</b> |
| 5 Bruket 9 ,1621 GRESSVIK<br>50 m² 2020 1 sov   |            | 3 490 000 | <b>3 440 000</b> |           | 3 440 000 | <b>68 800</b> |
| 6 Bruket 13A ,1621 GRESSVIK<br>45 m² 2020 1 sov | 28-03-2021 | 3 075 000 | <b>3 075 000</b> |           | 3 075 000 | <b>68 333</b> |
| 7 Bruket 9 ,1621 GRESSVIK<br>45 m² 2020 1 sov   | 03-11-2024 | 3 250 000 | <b>3 000 000</b> |           | 3 000 000 | <b>66 667</b> |

### Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

# Beregninger

## Årlige kostnader

|                                        |            |               |
|----------------------------------------|------------|---------------|
| Fellesutgifter                         | Kr.        | 33 156        |
| <b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b> | <b>Kr.</b> | <b>33 000</b> |

## Teknisk verdi bygninger

### Boligbygg med flere boenheter

|                                                                                                            |            |                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)                                                           | Kr.        | 1 650 000        |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr.        | - 50 000         |
| <b>Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter</b>                                                   | <b>Kr.</b> | <b>1 600 000</b> |

### Sum teknisk verdi bygninger

**Kr. 1 600 000**

## Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

|                   |     |           |
|-------------------|-----|-----------|
| Normal tomteverdi | Kr. | 2 000 000 |
|-------------------|-----|-----------|

### Beregnet tomteverdi

**Kr. 2 000 000**

### Kommentar

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den står på befaringsdagen. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding/beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

|                                                                                        |            |                  |
|----------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|
| <b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b> | <b>Kr.</b> | <b>3 600 000</b> |
|----------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|



# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

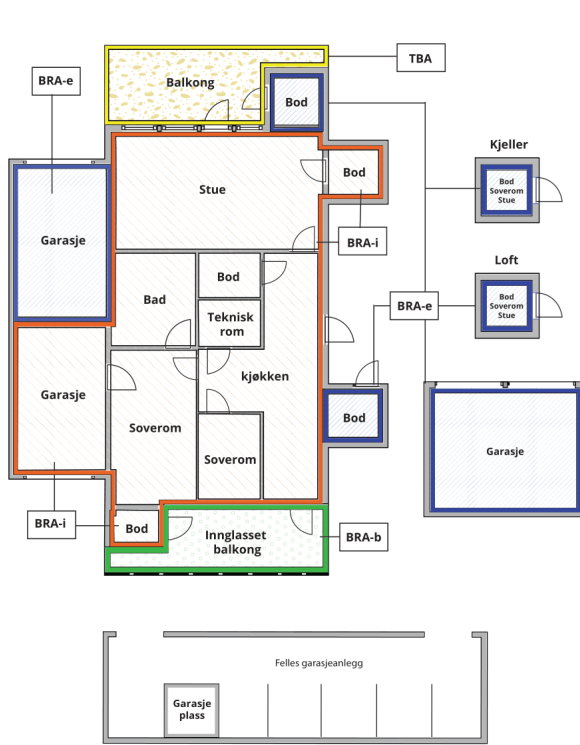
## Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

## Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som optas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

|                                 |                                                                                             |
|---------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| Internt bruksareal (BRA-i)      | Arealet innenfor boenheten(e)                                                               |
| Eksternt bruksareal (BRA-e)     | Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder |
| Innglasset balkong mv (BRA-b)   | Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)     |
| Terrasse- og balkongareal (TBA) | Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)                  |

**Gulvareal (GUA)** Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggtetnisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

## Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

## Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

### Ny arealstandard

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 3 Etasje       | 49                            |                             |                            | 49  | 5                               |
| 5 Etasje       |                               | 3                           |                            | 3   |                                 |
| <b>SUM</b>     | <b>49</b>                     | <b>3</b>                    |                            |     | <b>5</b>                        |
| <b>SUM BRA</b> | <b>52</b>                     |                             |                            |     |                                 |

### Romfordeling

| Etasje   | Internt bruksareal (BRA-i)                  | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|----------|---------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 3 Etasje | Gang , Bad , Stue , Kjøkken , Soverom , Bod |                             |                            |
| 5 Etasje |                                             | Bod                         |                            |

### Kommentar

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Tegninger er ikke forelagt takstmann.

#### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

#### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

#### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

*Kommentar:* Det er ikke registrert avvik på dette.

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

|                               | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|-------------------------------|------------|------------|
| Boligbygg med flere boenheter | 45         | 7          |

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato      | Til stede      | Rolle                          |
|-----------|----------------|--------------------------------|
| 10.1.2025 | Jonny Eliassen | Takstingeniør                  |
|           | Tore Nilsen    | Leietager/far til medeier.eier |

## Matrikkeldata

| Kommune          | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal            | Kilde                 | Eieforhold    |
|------------------|------|------|------|------|------------------|-----------------------|---------------|
| 3107 FREDRIKSTAD | 48   | 238  |      | 33   | 0 m <sup>2</sup> | IKKE OPPGITT (Ambita) | Ikke relevant |

### Adresse

Bruket 13 A

### Hjemmelshaver

Agerup Gro Susanne, Agerup Hans Peter

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Boligen ligger fint til på Bruket på Gressvik. Boligen ligger i 3 etg i en boligblokk som er en av flere i samme område. Det er relativt kort vei til skoler og barnehage samt til Gressvik handelssentrum og ferge over til Fredrikstad sentrum.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig nett via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig nett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

### Om tomten

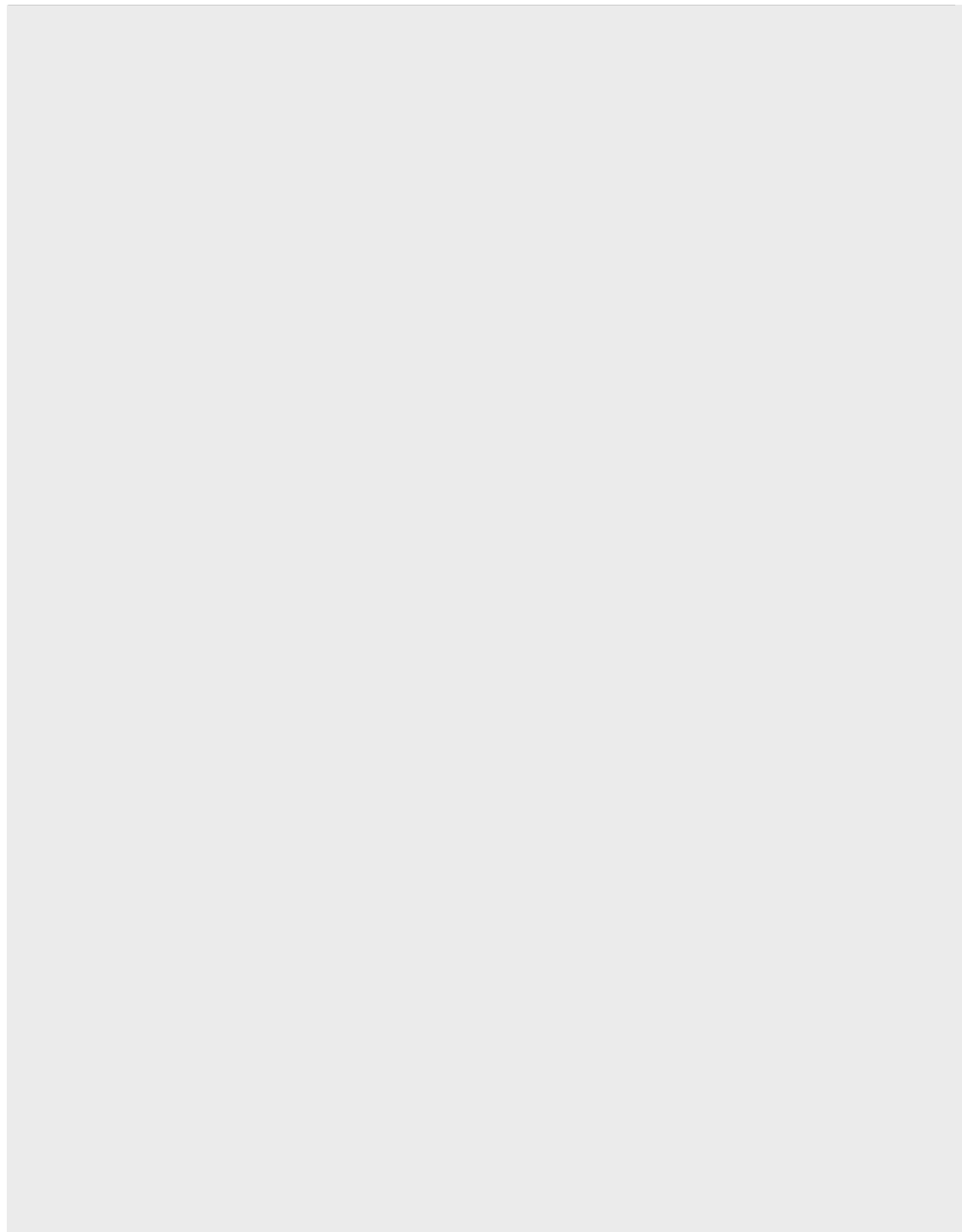
Tomten er relativt flat og pent opparbeidet med gressplen, busker og trær. Asfaltert gå og kjøreveier.

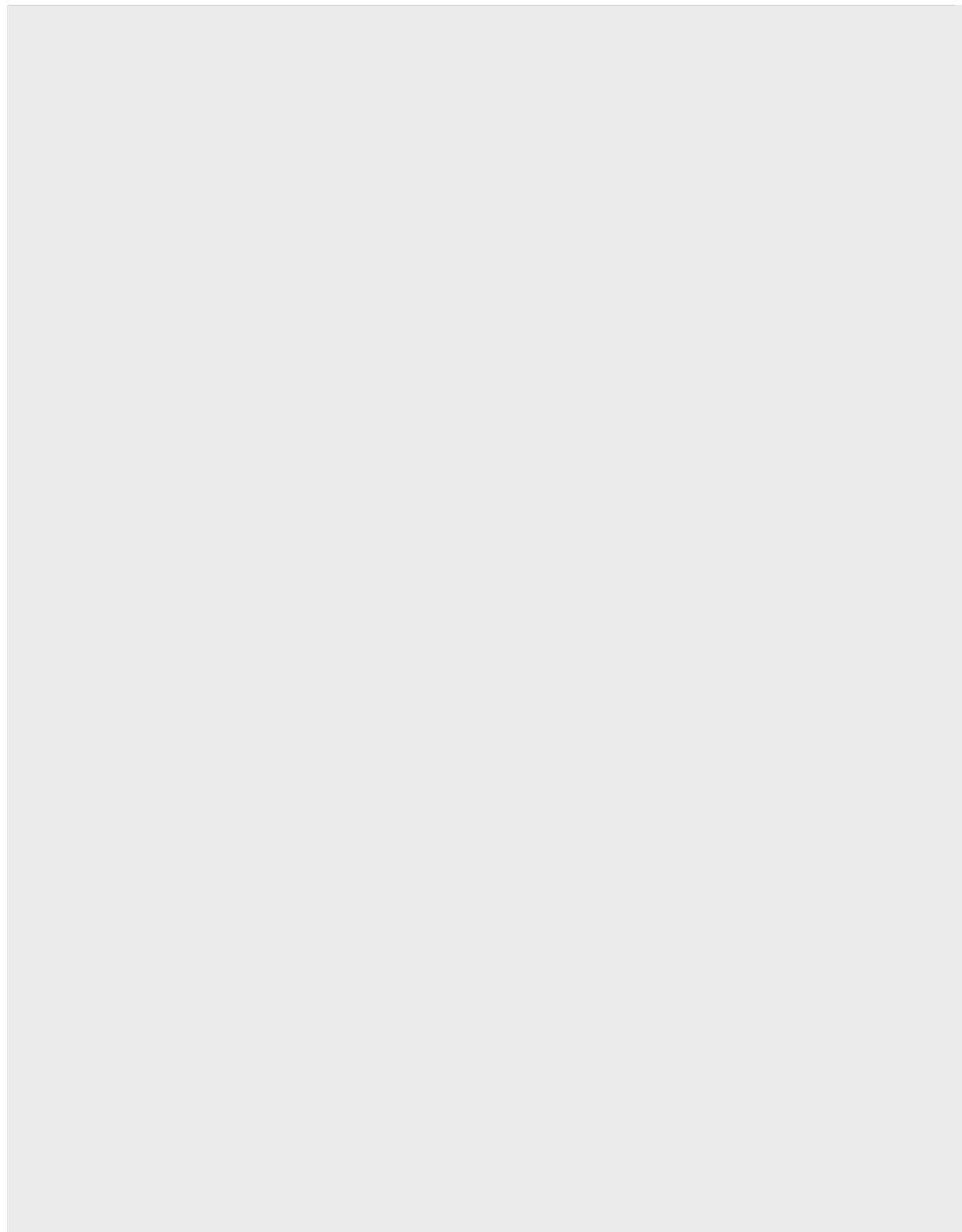
### Tinglyste/andre forhold

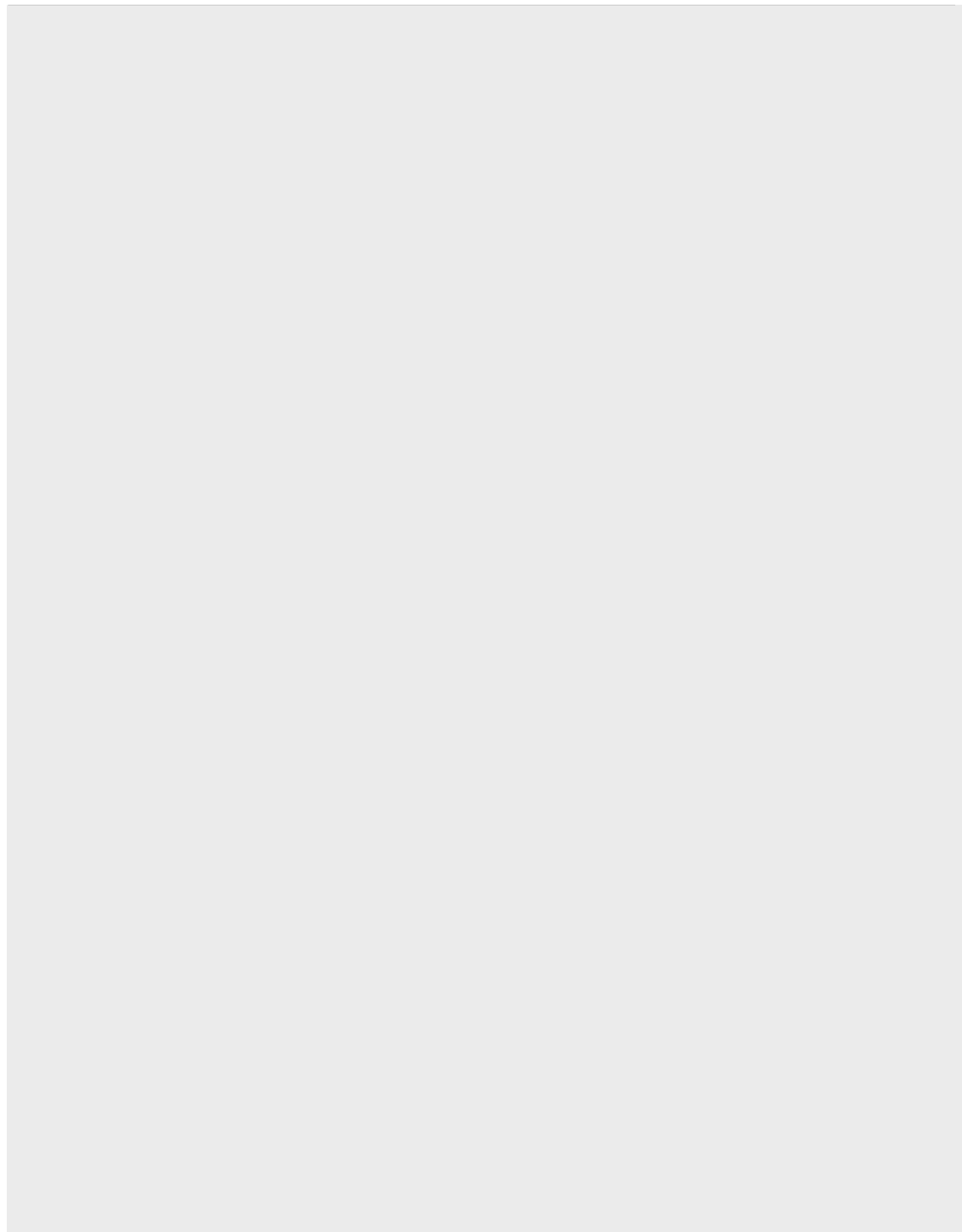
Det er ikke opplyst om noen spesielle forhold.

### Bebyggelsen

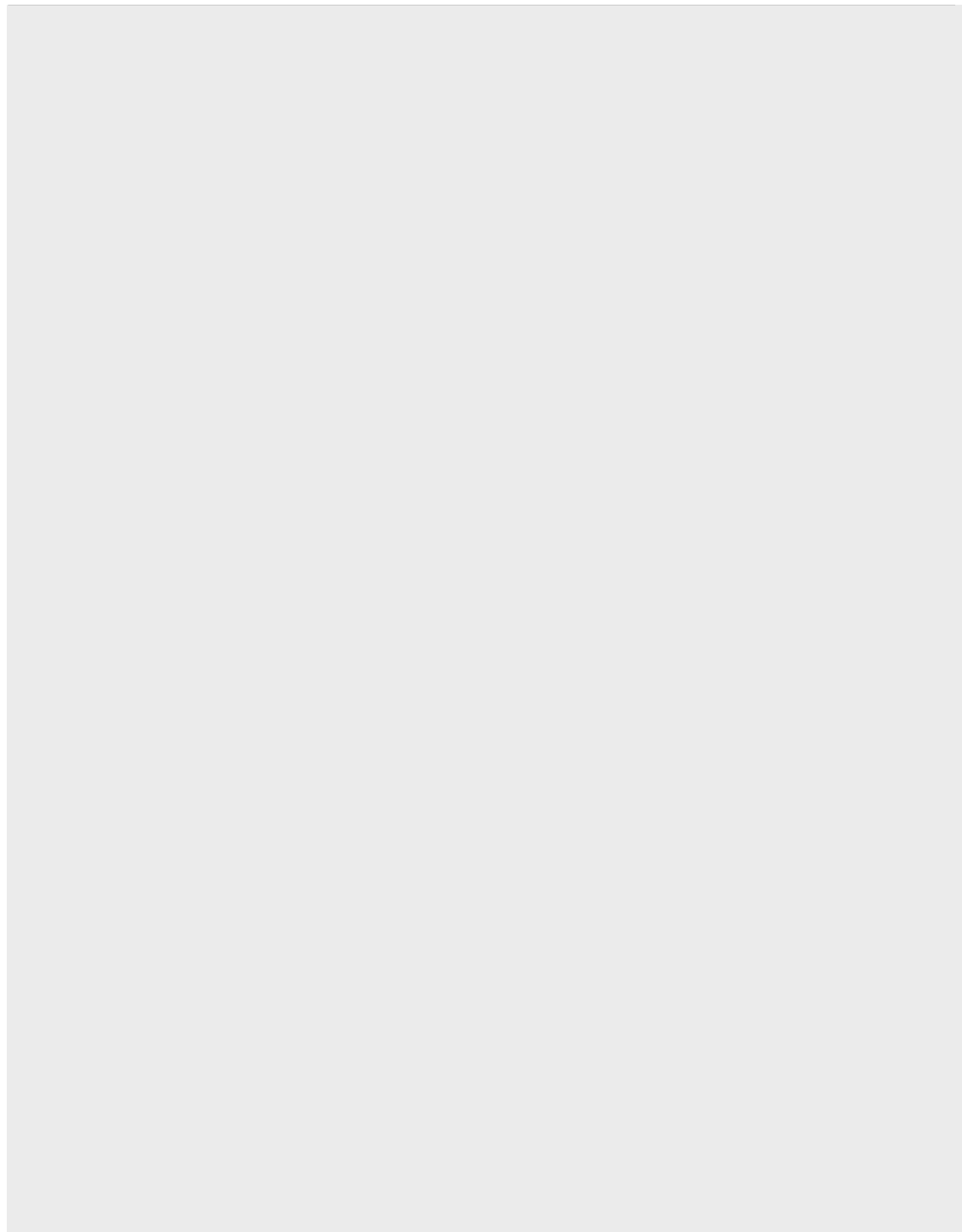
Objektet er en leilighet som ligger i 3 etg i en boligblokk. Bod i 5 etg + innvendig p-plass i kjeller.

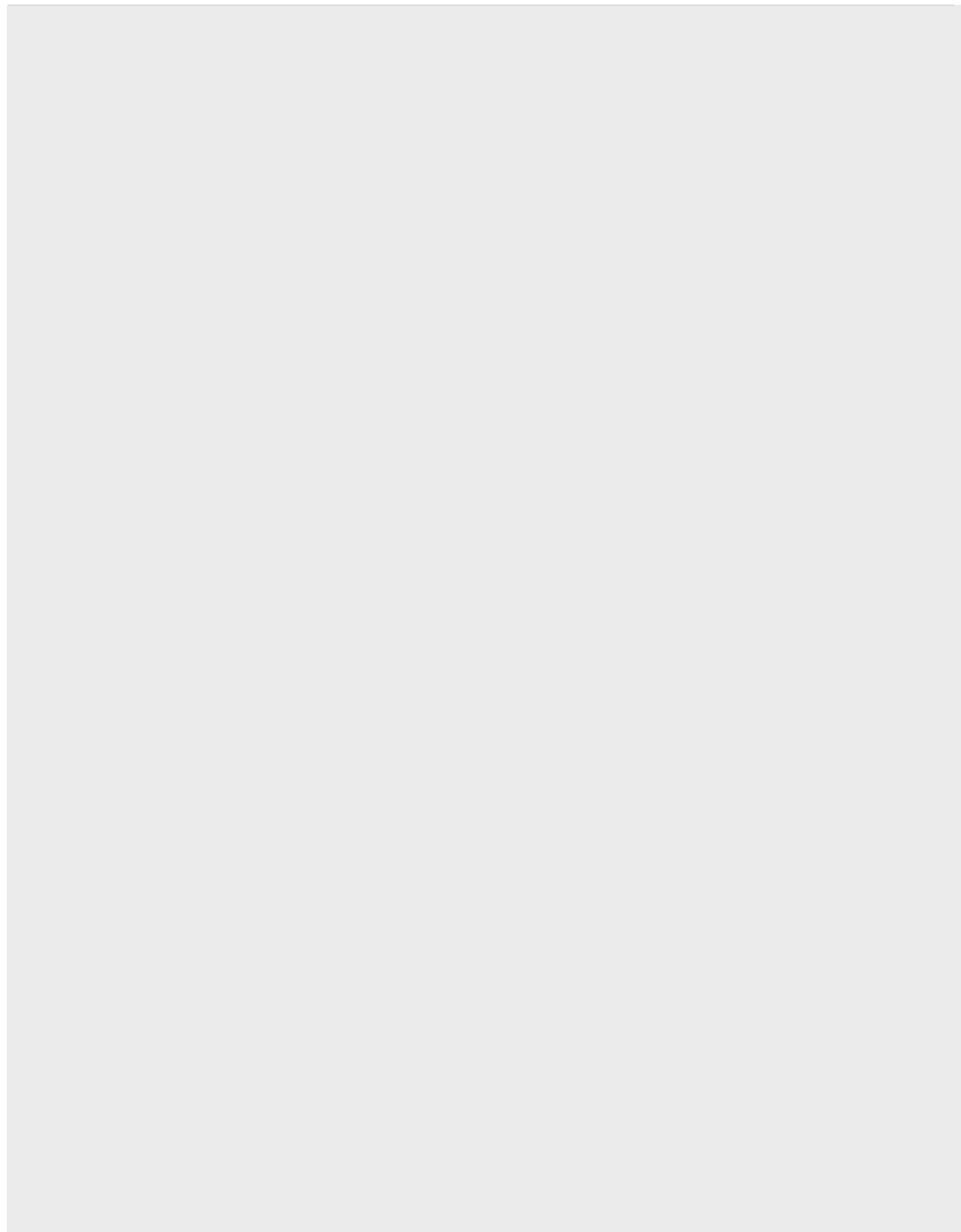


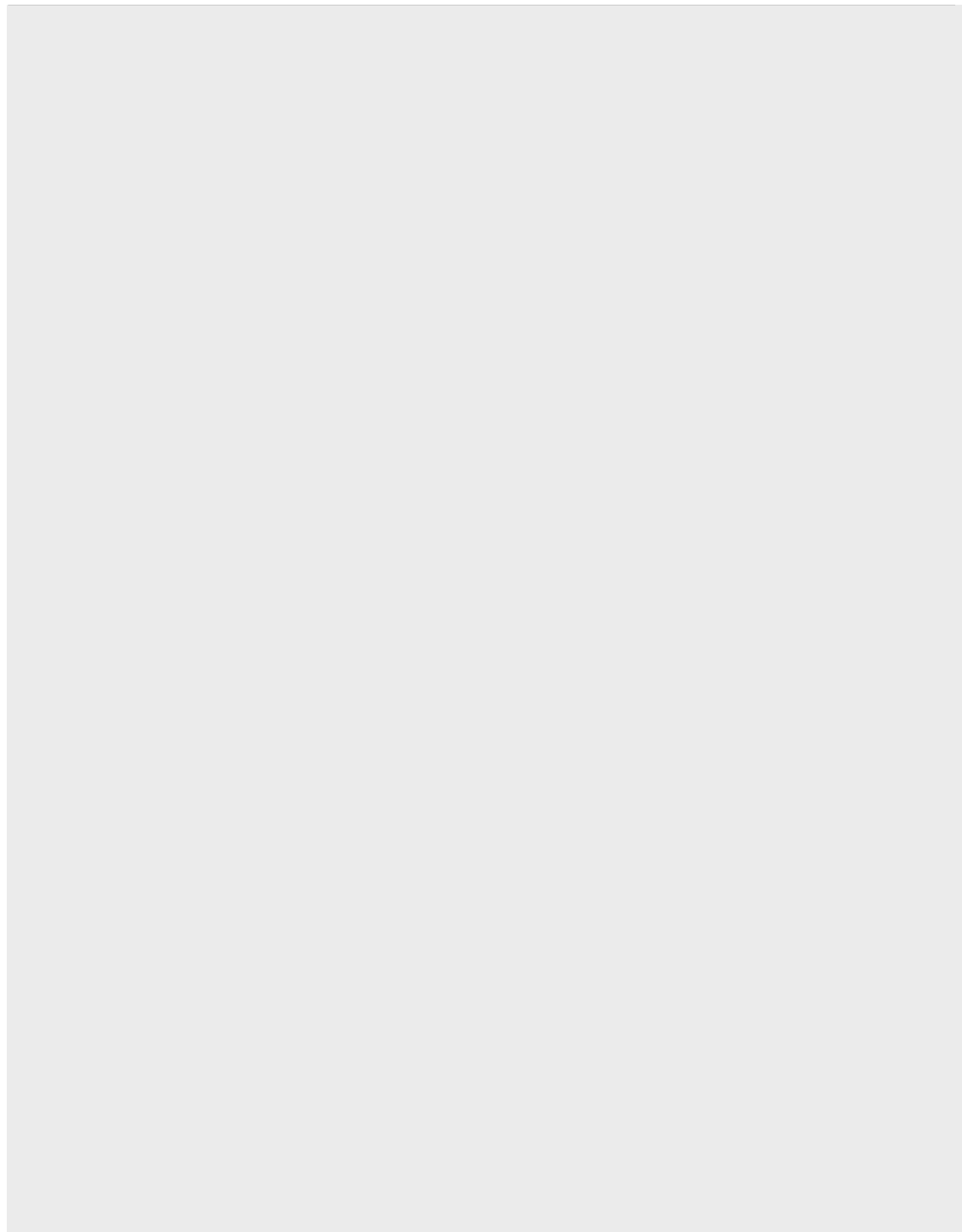












+ parkering i kjeller.

### Siste hjemmelsovergang

|                 |           |
|-----------------|-----------|
| <b>Kjøpesum</b> | <b>År</b> |
| 3 353 000       | 2021      |

### Forsikring

| Selskap | Avtalenr | Type | Forsikringssum | Årlig premie |
|---------|----------|------|----------------|--------------|
|---------|----------|------|----------------|--------------|

**Kommentar**  
Felles forsikring, konferer megler.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse      | Dato       | Kommentar                                                                      | Status      | Sider | Vedlagt |
|------------------|------------|--------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------|---------|
| Egenerklæring    | 10.01.2025 | Egenerklæringen stemmer bra med mine observasjoner, ingen avvik er registrert. | Gjennomgått |       | Nei     |
| Eiendomsverdi.no | 13.01.2025 |                                                                                | Gjennomgått |       | Nei     |
| Eier             | 07.01.2025 | På tlf.                                                                        | Gjennomgått |       | Nei     |

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrade: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/XE1127>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

|                                                                                   |                                                                     |                                     |                                                                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|
| Meglerfirma                                                                       | Foss & Co Østfold Eiendomsmegling AS                                | Oppdragsnr.                         | 206250017                                                           |
| Adresse                                                                           | Bruket 13 A                                                         |                                     |                                                                     |
| Postnr.                                                                           | 1621                                                                | Sted                                | GRESSVIK                                                            |
| Er det dødsbo?                                                                    | <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja | Avdødes navn                        |                                                                     |
| Salg ved fullmakt?                                                                | <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja | Navn hjemmelshaver                  |                                                                     |
| Når kjøpte du boligen?                                                            | 2021                                                                | Hvor lenge har du bodd i boligen?   | 0                                                                   |
|                                                                                   |                                                                     | Har du bodd i boligen siste 12 mnd? | <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |
| I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring? |                                                                     | Polise/avtalnr                      |                                                                     |
| Selger 1 Fornavn                                                                  | Gro Susanne                                                         | Etternavn                           | Agerup                                                              |
| Selger 2 Fornavn                                                                  | Hans Peter                                                          | Etternavn                           | Agerup                                                              |

## SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

### EIENDOMMER

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

«Kommentar»)

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke    Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats ☐ Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

##### 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

##### 2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke    Kommentar

##### 2.3 Dersom arbeidet er søknadspliktig (f.eks. bruksendring fra bod til bad, brudd på brannskille), er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke    Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke    Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats ☐ Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke    Kommentar



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

**20. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 21.**

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke    Kommentar

**20.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?**

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke    Kommentar

**21. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?**

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke    Kommentar

**22. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?**

☐ Nei ☐ Ja ☒ Vet ikke    Kommentar

**23. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tidligere tilstandsvurderinger/rapporter eller målinger?**

☐ Nei ☐ Ja ☒ Vet ikke    Kommentar

**24. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. tinglyste forhold, private avtaler, nabovarsel, rasfare)?**

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke    Kommentar

## SPØRSMÅL FOR BOLIGER I

### SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke    Kommentar

**26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt felles gjeld?**

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke    Kommentar

**27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?**

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke    Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke    Kommentar

## TILLEGGSKOMMENTAR

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

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Fra 15.12.2024 vil prisene for boligselgerforsikring bli justert opp i henhold til nye premietabeller. Oppdrag inngått eller fornyet før 15.12.2024 vil også få nye priser når disse oppdragene er eldre enn 6 måneder regnet fra oppdragsinngåelsen eller siste fornyelse. Det forutsettes at denne premiejusteringen aksepteres for at boligselgerforsikringen skal være gyldig.

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstiller kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

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

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

|                                                                                                                                           |                                                                                                                                                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:<br><a href="https://buysure.no/Anticimex/vilkaar">https://buysure.no/Anticimex/vilkaar</a> | Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:<br><a href="https://buysure.no/boligselgerforsikring">buysure.no/boligselgerforsikring</a> |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <input type="checkbox"/>            | Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. 11 % av forsikringspremien er honorar til Buysure AS. For boligselgerforsikring med Anticimex risikovurderingsrapport, er også kr. 1250,- av total forsikringspremie honorar til Buysure. Honoraret inngår i den totale premien du betaler inklusive evt. adm. gebyr og kostnadsdekning til eiendomsmegler. |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <input type="checkbox"/>            | Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |

Foss & Co Østfold AS - Eiendomsmegling  
v/Vidar Aakre Johannessen  
Storgata 30, 1607 FREDRIKSTAD  
E-post: vidar@askfoss.no

Deres ref.: 12-24-0017 . Vår ref.: 1090-1-033

Dato: 08.01.2025

### Megleropplysninger

Boligselskap: Bruket Brygge Boligsameie  
Organisasjonsnr: 925653195  
Seksjonseier: Agerup, Petter  
Medeier: Agerup, Gro Susanne  
Leilighetsnummer: 033  
Adresse: Bruket 13 A, 1621 GRESSVIK  
Seksjonsnummer: 33  
Gnr. 0  
Bnr. 0

### Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: - politenummer.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- 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.
- Det medfører garasje plass i garasjekjeller ved salg.
- Garasjeplass kan bare selges innad i sameiet.
- Det er etablert 10 gjesteparkeringsplasser.
- Boligselskapet har avtale med Techem AS om leveranse av energiservicetjenester.
- OBOS Eiendomsforvaltning AS fakturerer den enkelte beboer akonto på vegne av Techem AS sammen med ordinær innkreving av felleskostnader.
- Techem AS avregner faktisk energiforbruk kvartalsvis mot innkrevd akontobeløp.
- Avregning og evt. justering av akontobeløp skjer kvartalsvis.
- Ved salg av boligen må kjøper/selger lese av måler og melde dette inn. Dette kan gjøres digitalt her: <https://www.techem.com/no/no/info-og-service/eierskifte>.
- Eierskifte vil bli registrert i løpet av 1-2 virkedager, og du vil motta en e-post med invitasjon til Techem Beboer App så snart eierskifte er registrert.
- For spørsmål om innhenting av målerdata i forbindelse med eierskifte, kontakt Techem på telefon 22 02 14 59, kl. 09.00–14.00 på hverdager, eller e-post: [kundeservice@techem.no](mailto:kundeservice@techem.no).

### Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

### Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 2 763,00,-

Herav:

|                   | Pr. dags dato | Evt. fremtidig endring: |
|-------------------|---------------|-------------------------|
| Fjernvarme        | 166,00        |                         |
| Garasje           | 300,00        |                         |
| Felleskostnader   | 2 098,00      |                         |
| Kabel-tv/bredbånd | 199,00        |                         |

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

**Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:**

Ingen lån registrert for leilighet.

**Kontaktinformasjon:**

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Eirik Andre Karlsen pr. e-post: [eirik.karlsen@obos.no](mailto: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:**

Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Tore Hareide, e-post: [bruket-brygge@styrerommet.no](mailto:bruket-brygge@styrerommet.no)

Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: [eierskifte@obos.no](mailto:eierskifte@obos.no).

Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Styrets kontaktinfo: [bruket-brygge@styrerommet.no](mailto:bruket-brygge@styrerommet.no)

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

**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](mailto: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. |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| <b>Megleropplysninger i Ambita Infoland:</b>                                                        |                     |
| 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            |
|                                                                                                     |                     |
| <b>Enkeltprodukter i Ambita Infoland:</b>                                                           |                     |
| Pantattest Boligaksjeselskap                                                                        | 390 kr              |
| Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler                                                      | 525 kr              |
|                                                                                                     |                     |
| <b>Eierskifter:</b>                                                                                 |                     |
| 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            |
|                                                                                                     |                     |
| <b>Administrasjon:</b>                                                                              |                     |
| Parkeringsplass, uten dokumenter                                                                    | 850 kr              |
| Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling                                                           | 1 700kr             |
|                                                                                                     |                     |
| <b>Notering:</b>                                                                                    |                     |
| Noteringsgebyr Boligaksjeselskap                                                                    | 4 150 kr            |
|                                                                                                     |                     |
| <b>Andre tjenester:</b>                                                                             |                     |
| Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden)<br>(Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051) | 6 000 kr + 0,8R     |

Sist oppdatert 4.12.24

# VEDTEKTER

For

## BRUKET BRYGGE BOLIGSAMEIE

(org. nr. 925 653 195 )

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet 13.mars 2020. Revidert og godkjent i Årsmøte 8. april 2024.

### 1. Navn 1-1 Navn, formål og opprettelse

Sameiets navn er Bruket Brygge Boligsameie.

Boligsameiet består av 150 boligseksjoner, fordelt på byggene A - I og en næringsseksjon (N151) (parkeringskjeller). Sameiet har gnr. 48 og bnr. 238 i Fredrikstad Kommune.

Under bygget er det etablert egen parkeringskjeller med parkeringsplasser, sykkelparkering, boder og tekniske rom. Parkeringsplassene totalt 150, organiseres som en næringsseksjon med 1/150 andeler hvor hver kjøper av en parkeringsplass har én andel hver. Tekniske rom, sykkelparkering og andre fellesfunksjoner organiseres som fellesareal. Det er heis fra hvert bygg ned i parkeringskjeller med unntak av bygg H.

Noen av parkeringsplassene er også HC plasser, se for øvrig jfr. p. 2-2. Det er etablert 10 gjesteparkeringsplasser på bakkeplan (utenomhus).

Det er utarbeidet egne vedtekter for garasjeeksjon (vedlegg 1) Som hovedregel følger garasjeplassen boligen ved salg. Garasjeplasser kan bare selges innad i sameiet. Utstedelse av nytt skjøte og samtykke til overdragelse er kjøper/selgers ansvar.

Seksjonseiere som har bod på loft og i garasjeanlegget organiseres som tilleggsdel til sin seksjon.

Sameiet har ansvar for drift og vedlikeholdskostnader av bryggekant og strandpromenade hvor det er allmenn ferdsel, samt egen brygge for kajakk.

Uteområdet nord for bygg H og I tilhører kommunen, således er det kommunens plikt å vedlikeholde dette arealet (allmenn ferdsel).

De enkelte bruksenheter består av en hoveddel, samt en eller flere tilleggsdeler. Private balkonger/terrasser inngår i bruksenheterne for bolig.

Inndelingen i hoveddeler og tilleggsdeler samt sameiebrøkens størrelse, fremgår av seksjoneringsbegjæringen.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter, er fellesareal. Til fellesarealene hører således bl.a. hele bygningskroppen med vegger, dekker og konstruksjoner (også balkongkonstruksjon) samt inngangsdører, vinduer, trapperom med heis, ganger og andre fellesrom. Stamledningsnett for vann og avløp fram til avgreiningspunkt de enkelte bruksenheterne og elektrisitet fram til bruksenheters sikringsskap, er også fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene seksjonseierens felles behov.



Sameiets formål er å ivareta seksjonseierens felles interesser og administrasjon av eiendommen og fellesanlegg av enhver art.

## **2. Rettslig råderett 2-1 Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett**

Seksjonseieren disponerer fritt over sin egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Juridiske personer kan ikke erverve seksjoner i sameiet (se ellers reglene i eierseksjonsloven §24, fjerde ledd)

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Ved utleie er seksjonseier pliktig til å melde ifra til forretningsfører med informasjon om leietaker. All utleievirksomhet er meldepliktig til gjeldende forretningsfører.

Seksjonseier er fullt ut ansvarlig for leietakers handlinger, unnlater eller andre forhold til sameiet.

Ingen, ei heller juridiske personer, kan erverve mer enn 2 seksjoner i sameiet.

### **2-2 Parkeringsplasser for bevegelseshemmede**

Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet.

Ved behov for HC-plass, skal dette meldes til styret sammen med nødvendig dokumentasjon. Som dokumentasjon regnes normalt at vedkommende har kommunalt bevis for rett til å parkere på offentlige HC-plasser. Dersom vedkommende dokumenterer sitt behov, skal styret pålegge et bytte med den HC-plass som ligger nærmest inngangen til den beboer som skal ha HC-plassen.

Retten til bytte bortfaller, dvs. at plassene byttes tilbake, når vedkommende som låner plassen ikke lenger kan dokumentere sitt behov for HC-plass eller vedkommende flytter fra sameiet. Se vedlegg 1, vedtekter til garasjeeksjon.

### **2-3 Ladepunkt for elbil o.l.**

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Seksjonseiere som skal ha elbillader, må benytte ladere av samme type og fabrikat som allerede er installert slik at funksjonalitet for effektfordeling og forbruksavlesing opprettholdes like for alle brukere. Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Infrastruktur er på plass. Se vedlegg 1, vedtekter til garasjeeksjonen.

### **3. Bruken av boligen og fellesarealene 3-1 Rett til bruk**

- (1) Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet 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) Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere
- (3) Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet.
- (4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt som installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, foliering av glassrekkverk, markiser, og øvrige solavskjerming m.m.
- (5) Seksjonseier kan ikke sette opp levegg/vindskjerm/innsynsskjerm på terrasser/balkonger uten godkjenning fra styret/årsmøtet.
- (6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

### **3-2 Ordensregler**

Årsmøtet fastsetter ordensregler. Seksjonseierne plikter å følge de ordensregler som til enhver tid er fastsatt. Brudd på ordensreglene kan anses som brudd på seksjonseierens forpliktelser overfor sameiet.

### **3-3 Bygningsmessige arbeider m.m.**

Utskifting av dører og vinduer, oppsetting av markiser/solavskjerming, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger, foliering av rekkverk, markiser, innglassing av balkonger osv. kan kun skje etter samlet plan for hele bygningen, og etter forutgående vedtak i sameiet og/- eller styret.

## **4. Vedlikehold 4-1 Seksjonseiers vedlikeholdsplikt**

- (1) Den enkelte seksjonseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseierne. Seksjonseierne skal vedlikeholde slikt som vinduer, innvendige rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive toalett, varmeradiatorer/kraner og vask, apparater og innvendige flater samt rensing av sluk. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som innvendige rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som toalett, radiatorer og røropplegg, anlegg, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.
- (3) Seksjonseier har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning. Seksjonseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o. l.
- (4) Seksjonseier skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

- (5) Oppdager seksjonseier skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren å melde ifra til styret.
- (6) Seksjonseierne kan bli erstatningsansvarlig overfor sameiet og andre seksjonseiere for tap som følger av forsømt vedlikehold.

#### **4-2 Sameiets vedlikeholdsplikt**

- (1) Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på seksjonseierne.
- (2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal sameiet holde ved like. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer. Det gjelder ikke utvendig vask av vinduene.
- (3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av utvendig tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. I tillegg kommer varmtvannstanker og installasjoner i teknisk rom, felles for boligene.
- (4) Seksjonseier skal gi adgang til boligen slik at sameiet 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 seksjonseieren eller annen bruker av boligen.
- (5) Seksjonseierne kan kreve erstatning fra sameiet for skader som følger av forsømt vedlikehold fra sameiet.
- (6) Sameiet står ansvarlig for drift og vedlikehold av promenaden som ligger under flomsikkert nivå.
- (7) Vedlikehold av kommunens areal – jfr. utbyggingsavtale (hus H og I), skal vedlikeholdes av kommunen.

### **5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform 5-1 Felleskostnader**

- (1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.
- (2) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale akontobeløp fastsatt av styret. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom seksjonseiermøtet har vedtatt slik avsetning.

Som felleskostnader gjelder bl.a. felles strøm, felles forsikring, gressklipping, vaktmesterkostnader, renhold, honorarer til forretningsfører, revisor, styrehonorarer, drift av fellesarealer, herunder lekeplasser o.l.

- (3) Kostnader i forbindelse med drift og vedlikehold av parkeringsarealer, nedkjøring, porter o.l. fordeles etter antall parkeringsplasser (likt). Felleskostnader tilknyttet garasje er pt. satt til kr 250,- pr måned. Dette skal dekke drift og vedlikeholdskostnadene av garasjeanlegget. Styret fastsetter eventuelle priser.
- (4) Kostnader til TV og internett fordeles likt mellom seksjonene.

- (5) Oppvarming og varmt tappevann leveres via felles varmtvannssystem for sameiet som fjernavleses og avregnes 1 gang per kvartal. Det er individuelle målere i hver seksjon.
- (6) Kostnader til drift og vedlikehold av utvendige fellesarealer inngår som del av felleskostnadene. Dette gjelder også drift og vedlikehold av brygge og strandpromenade.

### **5-2 Panterett for seksjonseienes forpliktelse**

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

### **5-3 Heftelsesform**

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

## **6. Pålegg om salg og fravikelse 6-1 Mislighold**

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

### **6-2 Pålegg om salg**

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens §38 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

### **6-3 Fravikelse**

Medfører seksjonseiers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

## **7. Styret og dets vedtak 7-1 Styret - sammensetning**

- (1) Sameiet skal til enhver tid ha et styre som skal bestå av én styreleder og to – fire (2-4) andre medlemmer med en til tre (1 -3 ) varamedlemmer.
- (2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
- (3) Årsmøte skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret skal velges av seksjonseiermøtet. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.
- (4) Årsmøte skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

### **7-2 Styremøter**

- (1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det er behov for. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
- (2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.
- (3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt,

gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av stemmene.

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

### **7-3 Styrets oppgaver**

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

### **7-4 Styrets beslutningsmyndighet**

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

### **7-5 Inhabilitet**

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

### **7- 6 Representasjon og fullmakt**

Styret representerer seksjonseierne og forplikter dem med sin underskrift av styreleder og ett styremedlem i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter, herunder vedtak som er truffet av seksjonseiermøtet eller styret.

Styret kan gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

## **8. Årsmøtet**

### **8-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.**

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

### **8-2 Tidspunkt for årsmøtet**

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

### **8-3 Innkalling til årsmøte**

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

- (3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.
- (4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 8-2 (1).

#### **8-4 Saker årsmøtet skal behandle**

- (1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.
- (2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets årsberetning
  - behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
  - velge styremedlemmer
  - behandle vederlag til styret
- (3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.
- (4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

#### **8-5 Hvem kan delta i årsmøtet**

- (1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.
- (2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.
- (3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

#### **8-6 Møteledelse og protokoll**

- (1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.
- (2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

#### **8-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet**

I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

## **8-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet**

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- g) endring av vedtektene.

## **8-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak**

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres dersom disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

## **8-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne**

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

**8-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder** Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlikehold
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 5.

### **8-12 Inhabilitet**

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

### **9. Forholdet til eierseksjonsloven**

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.



## **Vedlegg 1.**

### **VEDTEKTER FOR BRUKET BRYGGE GARASJESAMEIE**

**Revidert og godkjent i Årsmøte 8. april 2024**

#### **§1**

##### **Navn, eiendom og formål**

Det tingsrettslige sameiets navn er Bruket Brygge garasjesameie («Sameiet»).

Garasjesameiet utgjør næringsseksjon gnr. 48, bnr. 238, snr. 151, i Fredrikstad kommune («Garasjesameiet eller Eiendommen»). Hver sameier eier en ideell andel av Garasjesameiet.

Garasjesameiet består av parkeringsplasser, kjørebane, boder og tekniske rom under bakkenivå.

Sameiets formål er å eie, drifte og forvalte garasjeanlegg og bodareal med diverse felles bygningsmessige og tekniske funksjoner for Bruket Brygge boligsameie, som ligger over garasjeanlegget.

#### **§2**

##### **Organisering. Sameiernes rådighet**

Sameiet består av 151 andeler i snr. 151. Andelene gir rett til garasjeplass, atkomst og bruk av tekniske rom, sykkelparkering og fellesfunksjoner mv. er fellesareal. Bruket Brygge boligsameie eier og disponerer videre 10 parkeringsplasser til gjesteparkering utomhus.

Bruket Brygge boligsameie og den enkelte seksjonseier i Bruket Brygge garasjesameie har rett til bruk av garasjeanlegget slik det nærmere er bestemt i disse vedtekter, og har for øvrig lik rett til å utnytte garasjeanleggets øvrige arealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til.

Garasjeplassen følger som hovedregel boligen ved salg. Garasjeplasser kan bare selges innad i sameiet. Utstedelse av nytt skjøte og samtykke til overdragelse er kjøper/selgers ansvar.

Styret/forretningsfører fører oversikt over hvem som til enhver tid er eier av de ulike plassene. Det er kun sameiere med sameieandel med rett til parkeringsplass som kan benytte parkeringsplassene i garasjeanlegget, dog slik at utleie innad i sameiet er tillatt og gjester kan benytte seg av gjesteplassene.

Garasjeanlegget omfatter i tillegg bodarealer. De enkelte boder er tilleggsdeler til seksjonene.

Det kan ikke fattes vedtak i Sameiet som berører plasseringen av parkeringsplasser uten at de berørte sameierne har gitt sitt samtykke til dette, med unntak av de tilfeller som omfattes av § 4 og § 5.

Garasjeanlegget kan, uten hensyn til om det er undergitt eksklusiv bruksrett eller utgjør øvrig areal, bare nyttes i samsvar med formålet, jfr. § 1 og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av Garasjeanlegget må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra garasjeanlegget. Utleie av garasjeplass er ikke å anse som næringsvirksomhet etter denne paragraf. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert på Sameiets eiendom. Bilvask er ikke tillatt i garasjeanlegget.

### **§3**

#### **Rettslige disposisjoner**

Sameierne kan bare selge og for øvrig disponere over sin sameieandel innenfor rammen av disse vedtekter. Garasjeplasser kan kun selges og leies ut innad i Bruket Brygge boligsameie.

### **§4**

#### **HC-plasser og lading av elbil**

Garasjeanlegget har 10 garasjeplasser tilrettelagt for forflyttingshemmede (HC-plasser). HC-plassene skal til enhver tid være tilgjengelig for personer med forflyttingshemming, som kan fremlegge gyldig HC-bevis, i samsvar med denne bestemmelsen. Det påhviler styret å påse at HC-plassene er tilgjengelig for dem som dokumenterer behov for en slik plass. Styret skal ved dokumentert behov for HC-plass gjennomføre bytte/overføring av HC-plass til eier med slik funksjonshemming så lenge behovet er til stede, mot at vedkommende stiller sin opprinnelige garasjeplass til disposisjon for Sameiet. Plassen byttes tilbake ved salg/eierskifte. Rettigheter og plikter i henhold til vedtektene og eventuelt husordensregler gjelder tilsvarende.

Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten tiltredelse fra samtlige sameiere.

Det er forberedt for ladepunkter på alle plassene i garasjeanlegget. Ladestasjoner for elbil vil være tilvalg, men infrastruktur er klar. Ved ettermontering av ladere, skal det benyttes ladere av samme type og fabrikat som installert anlegg, som kobles som en utvidelse av eksisterende installasjon, slik at funksjonalitet for effektfordeling og forbruksavlesing opprettholdes likt for alle brukere. Dette skal gjelde så langt disse produktene er tilgjengelige.

Ved senere montering må det også søkes styret om samtykke, og det forutsettes at garasjeanleggets elanlegg tåler senere etableringer. Sameieren må ved slik senere etablering selv bekoste godkjent teknisk opplegg, kabling, uttak og egen måler for forbruk.

Styret skal motta skriftlig melding (kopi fra installatør) når godkjent montering er foretatt. Det er en forutsetning at strøm kun benyttes til lading for drift/funksjon av kjøretøy og at alle kostnader dekkes av den som disponerer/eier den gjeldende parkeringsplass. Styret er berettiget til å fjerne kabler og annet utstyr som ikke er godkjent i henhold til ovennevnte.

### **§5**

#### **Parkering og bod. Registrering av nye sameiere/forkjøpsrett**

Erverver av ideell andel plikter å melde fra om eierskiftet til styret/forretningsfører for registrering. Dette gjelder tilsvarende for leietakere. Ved salg av ideell andel i garasjeanlegget tilkommer eierskiftegebyr til forretningsfører.

Ved overdragelse av ideell andel gjelder ikke forkjøpsretten etter sameieloven § 11. Sameierne kan heller ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av Sameiet iht. sameielovens §§ 14 og 15.

Ideelle andeler som gir rett til parkeringsplasser kan overdras til alle fysiske og juridiske personer, innad i Bruket Brygge boligsameie. Det er ikke bytterett på bod eller garasjeplass. Styret kan i særlig tilfeller pålegge bytte av garasjeplass.

## **§6**

### **Felleskostnader**

1) Kostnader til vedlikehold og drift av eiendommen fordeles på de sameiere som har andel med rett til parkering etter antall andeler.

Dette gjelder utgifter til blant annet:

- Garasjeport, nøkkelåpner, feiing og rengjøring av p-plasser, kjøresoner, rampe og øvrig areal nødvendig for bruk av parkeringsplassene og bodene. Drift og vedlikehold mv. av ventilasjonsanlegget i garasjeanlegget, oppmerking av p-plasser, forholdsmessig andel av utgifter til vaktmester, forretningsfører og revisor.

2) Øvrige kostnader som for eksempel forsikring, strøm og sprinkelanlegg inngår som del av felleskostnadene til Bruket Brygge boligsameie og fordeles etter sameiebrøken der.

3) Plikt til kostnadsdekning iht. pkt 1 og 2 over begynner å løpe straks sameieandel er overlevert til eier.

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

Sameiere som disponerer garasjeplass med tilgang til strømuttak for lading av elkjøretøy vil pålegges å betale for målt eller beregnet strømforbruk og administrasjon knyttet til fakturering i tillegg til ordinære felleskostnader. Fakturering av elbillading skjer etter egen avtale/abonnement med strømleverandør.

## **§7**

### **Vedlikehold**

Innvendig vedlikehold av garasjeanlegget påhviler Sameiet. Utvendig vedlikehold påhviler Bruket Brygge boligsameie. Kostnader til vedlikehold budsjetteres årlig, og inngår som en del av den månedlige felleskostnadsbetalingen.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende garasjeanlegget.

Ved snøfall ute pålegger garasjesameiet alle seksjonseiere å sørge for at bilen er så fri for snø som mulig. Seksjonseiere som ikke overholder dette, risikerer å stå til ansvar for de ekstra kostnadene dette medbringer. Utleier av sin seksjon i garasjesameiet pålegges å informere eventuelle leietakere om dette.

## **§8**

### **Styret**

Styret i Bruket Brygge boligsameie drifter garasjeanlegget hvis ikke eget styre er valgt.

Sameiet kan ha et styre som skal bestå av minimum en leder og to styremedlemmer. Styret velges av sameiermøtet for to år. Styrets leder velges særskilt.

Styrets leder har fullmakt til å representere seksjonen i eierseksjonssameiet.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av Garasjeanlegget, og ellers sørge for forvaltningen av Sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

Styret engasjerer og sier opp forretningsfører og andre funksjonærer, gir instrukser, fastsetter godtgjørelse og fører tilsyn med at de oppfyller sine plikter. Forretningsfører skal være den samme som for Bruket Brygge boligsameie.

Sameiet følger vedtektene i Bruket Brygge boligsameie der annet ikke er angitt.

## **§9**

### **Forholdet til sameieloven**

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter eller ordensregler, gjelder sameieloven av 1965.

# ORDENSREGLER for Bruket Brygge Boligsameie

SIST ENDRET 8. april 2024  
Styret Bruket Brygge Boligsameie

## 1. Formål og omfang

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i sameiet, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Trivselsreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Seksjonseiere er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

Dersom sameiet har særlige regler for parkering, behandling av teknisk utstyr, rengjøring eller annet, er disse å anse som en del av trivselsreglene.

## 2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i sameiet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i sameiet mellom klokken 22.00-06.00. Fredag og lørdag skal det være ro fra 24.00 til 09.00. I disse tidsrommene skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter disse tidsrommene, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy skal utføres til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene, og disse varsles alltid i forkant, støy skal likevel ikke gå utover stilletidene. På søndager og helligdager bør støyende arbeider unngås.

## 3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Seksjonseier skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, innglassing av veranda og terrasse, pergola, plattinger, levegger, parabolantenne, varmepumpe eller lignende.

Beboerne skal sørge for:

- at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.
- at avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i sameiet.
- straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- Tørking av tøy på verandaer/terrasser skal foregå på en slik måte at det ikke er sjenanse for andre beboere. Risting og banking av tøy, tepper og lignende fra verandaer må ikke forekomme. Rengjøring/feiling av verandaer må ikke utføres slik at støv og skitt blir kastet/børstet ned på naboene i etasjen under.
- at balkongen eller terrassen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra disse.
- Det skal ikke lagres brannfarlig væske/gass i boder tilknyttet boligene.
- Det er ikke tillatt å sette fra seg/plassere gjenstander i gangene, da dette kan være til hinder ved evakuering.

Seksjonseier har av sikkerhetsmessige årsaker plikt til å melde bortleie av seksjonen skriftlig til sameiets forretningsfører om hvem som er leietaker.

#### **4. Fellesarealer**

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på sameiets eiendom, inklusive fellesarealene.

All beplantning, alle blomsterbed og gressplen er fellesanlegg og skal bare stelles, klippes og holdes vedlike av vaktmester/anleggsgartner (innleid firma).

Fellessarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Sykler kan imidlertid parkeres ved opparbeidet sykkelparkering utendørs og inne i parkeringskjeller.

Mat skal ikke legges ut på sameiets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.

Fellesdører skal alltid være låst.

Snørydding og strøing blir gjort av innleid firma, det oppfordres likevel til snørydding/strøing ved behov.

Garasjeanlegg blir rengjort av innleid firma en gang i året, på vårparten.

#### **5. Brannvern**

Alle beboere plikter å sette seg inn i brann og evakueringsplaner (rutiner) for Bruket Brygge boligsameie samt å sette seg inn i brannalarmpanel i gang. Ved spørsmål om bruk av alarmpanel kan styret kontaktes for en gjennomgang.

Oppstillingsplass for brannvesenets stigebil/lift skal til enhver tid stå tilgjengelig for brannvesenet.

#### **6. Avfallshåndtering**

Avfall skal kastes i de respektive beholdere plassert nord (ved bygg H) og sør (ved bygg A) i sameiet. Spesialavfall skal plasseres i bod helt sør (bygg A) i sameiet.

#### **7. Kjøring og parkering**

Parkering skal kun skje innenfor oppmerkede p-plasser. Kjøring og parkering på gårdsplasser, gang- og sykkelveger er ikke tillatt. Sykler parkeres på oppmerkede sykkelparkeringsplasser inne i parkeringskjeller eller ute ved oppmerket sykkelparkering.

Av sikkerhetsmessige årsaker skal det ikke lagres gjenstander på p-plassene i parkeringskjeller.

Tomgangskjøring i garasjeanlegget er ikke tillatt.

Gjesteparkering er kun til sameiets gjester og skal ikke benyttes av sameiets beboere.

## **8. Dyrehold**

Det er tillatt med dyr i sameiet under forutsetning av at andelseier aksepterer sameiets regler for dyrehold.

Det er kun tillatt med 1 dyr per bolig, og det må søkes styret dersom seksjonseier ønsker flere dyr enn dette.

Ulovlige husdyr etter forskrift om forbud mot å innføre, omsette og holde eksotiske dyr er ikke akseptabelt.

Dyrehold skal ikke sjenere øvrige beboere. Dyr skal ikke stå ute uten tilsyn, eller være forlatt i boligen over lengre tid.

Beboere som holder dyr skal sørge for at det ikke sjenerer noen, eller etterlater ekskrementer på sameiets område. Søyler, støttemurer, utebenker, blomsterbed, gressplener og vegger skal ikke urineres. Det er båndtvang ved ferdsel på boligsameiets område.

## **9. Regler for ventilasjonsanlegg:**

- Avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.

## **10. Andre bestemmelser**

- Grilling på verandaer og terrasser er kun tillatt med gass, eller elektrisk grill. Bruk av kullgrill, engangsgill, bålpanne og bruk av tennvæske er ikke tillatt.
- Gassbeholdere må ikke oppbevares i kjeller/loftsbod eller i leilighet, heller ikke i parkeringskjeller.
- Inngangsdørene til oppgangene skal alltid være låst. Alle har et ansvar for at dørene blir lukket/låst etter at de har gått ut/inn slik at uvedkommende ikke får adgang. Det er ikke tillatt å sette gjenstander foran inngangsdørene, da dette kan skade dørens automatikk.
- Ved flytting/innkjøp av møbler, materialer og liknende må det utvises forsiktighet, slik at skade/riper på vegger, trapp og i heis unngås.
- Kasting av sigarettene, snus o.l skal ikke forekomme på sameiets eiendom.



# Årsmøte 2024

1090 Bruket Brygge Boligsameie



## **Til seksjonseierne i Bruket Brygge Boligsameie**

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

**Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.**

# **Innkalling til årsmøte i Bruket Brygge Boligsameie**

Møte avholdes mandag 8. april 2024 klokken 18.00 på Litteraturhuset i Fredrikstad.

Umiddelbart etter årsmøtet vil det bli avholdt et beboermøte. Sakliste for beboermøtet vil bli sendt ut separat ved et senere tidspunkt.

## **Til behandling foreligger**

- 1. Konstituering**
  - 1.1 Valg av møteleder**
  - 1.2 Registrering**
  - 1.3 Valg av sekretær og to boligeiere til å signere protokollen**
  - 1.4 Spørsmål om møtet er lovlig innkalt**
- 2. Styrets årsberetning for 2023**
- 3. Årsoppgjøret for 2023**
  - 3:1 Årsoppgjøret for 2023**
  - 3.2 Anvendelse av årsresultatet**
- 4. Styrehonorar**
- 5. Vedtekter**
  - 5.1 Vedtekter for Bruket Brygge Boligsameie**
  - 5.2 Vedtekter for Bruket Brygge Garasjesameie**
- 6. Ordensregler for Bruket Brygge Boligsameie**
- 7. Innkomne forslag**
- 8. Valg**

# **Innstilling til saker som skal behandles på årsmøtet**

## **1. Konstituering**

### **1.1 Valg av møteleder**

Som møteleder foreslås styreleder

**Forslag til vedtak:** Godkjennes

### **1.2 Registrering**

Sameiere registreres ved inngangen og får utlevert stemmeseddel

**Forslag til vedtak:** Godkjennes

### **1.3 Valg av sekretær og to boligeiere til å signere protokollen**

**Forslag til vedtak:**

## **2. Styrets årsberetning for 2023**

Det vises til styrets årsberetning for 2023 i møteinnkallingen

**Forslag til vedtak:** Styrets årsmelding godkjennes

## **3. Årsoppgjøret for 2023**

### **3.1 Årsoppgjøret for 2023**

Det vises til resultatregnskap og balanse i møteinnkallingen

**Forslag til vedtak:** Regnskapet godkjennes

### **3.2 Anvendelse av årsresultatet**

Styret foreslår at årsresultatet tillegges egenkapitalen

**Forslag til vedtak:** Godkjennes

## **4. Styrehonorar**

Styret honorar er vurdert i forhold til gjennomsnittet i sammenlignbare boligselskap som er på kr. 1.570 pr. bolig. Styrehonoraret foreslås til kr. 235.000. Honoraret fordeles internt av styret.

**Forslag til vedtak:** Godkjennes

## **5. Vedtekter**

Gjeldende vedtekter for Bruket Brygge Boligsameie og vedlegg 1 for Bruket Brygge Garasjesameie, er de samme som ble vedtatt ved opprettelsen av sameiet. Vedtektene var ikke på sakslisten i konstituerende årsmøte 20. august 2020 og har således aldri blitt behandlet av sameiets årsmøte.

Parkeringsplassene, totalt 151 plasser, er organisert som en næringsseksjon med 1/151 andeler hvor hver kjøper av en parkeringsplass har én andel hver. I forbindelse med seksjoneringen ble det vedtatt egne vedtekter for «Bruket Brygge Garasjesameie». Garasjesameiet utgjør næringsseksjon gnr. 48, bnr. 238, snr. 151.

Med dette «bakteppe» besluttet styret i møte 3. mai 2023 å starte arbeide med en revisjon av vedtektene og Trivselsreglementet. Styrets endringsforslag er vedlagt.

### **5.1 Vedtekter for Bruket Brygge Boligsameie**

**Forslag til vedtak:** Styrets foreslåtte endringer i vedtektene for Bruket Brygge Boligsameie godkjennes.

### **5.2 Vedtekter for Bruket Brygge Garasjesameie**

**Forslag til vedtak:** Styrets foreslåtte endringer i vedtektene for Bruket Brygge Garasjesameie godkjennes.

## **6 Ordensregler for Bruket Brygge Boligsameie**

Tidligere Trivselsregler.

**Forslag til vedtak:** Styrets foreslåtte endringer i Ordensreglementet for Bruket Brygge Boligsameie godkjennes.

## **7. Innkomne forslag**

Styret har behandlet innkomne forslag og tatt stilling til om det er saker som trenger behandling av årsmøtet eller som naturlig bør drøftes av beboermøte som rådgivende for styret.

Fristen for å sende inn forslag til årsmøtet var 16. februar. Det er mottatt ett forslag, det er søknad om å sette opp pergola på balkongene i toppetasjene. Saken blir redegjort for på beboermøtet.

## **8. Valg**

Valgkomiteen bestående av:

Veronica Christensen

Knut Brechan, og

Anne-Kari Sønsterød

har gjennomført 7 møter og hatt samtaler med alle aktuelle kandidater til verv i styret for Bruket Brygge Sameie, og til valgkomite.

## **Valgkomiteens innstilling til årsmøtet:**

### **8.1 Styremedlemmer**

|                               |                 |
|-------------------------------|-----------------|
| Tore Hareide, leder           | velges for 2 år |
| Bente Iren Vikørstrand-Hansen | ikke på valg    |
| Per Gundersen                 | ikke på valg    |
| Knut Brechan                  | velges for 2 år |
| Hanne Høyum                   | velges for 2 år |

### **8.2 Varamedlemmer**

|            |             |
|------------|-------------|
| Roger Wold | velges 1 år |
| Jan Krathe | velges 1 år |

### **8.3 Valgkomite**

|                       |                     |
|-----------------------|---------------------|
| Veronica Christensen  | gjenvelges for 1 år |
| Inger Johanne Jørstad | velges for 1 år     |
| Anne-Kari Sønsterød   | gjenvelges for 1 år |

## **Vedlegg**

**Sak 2:        Styrets årsberetning for 2023**

**Sak 3:        Årsoppgjør for 2023**

**Sak 5.1:     Vedtekter for Bruket Brygge Boligsameie**

**Sak 5.2:     Vedtekter for Bruket Brygge Garasjesameie**

**Sak 6:        Ordensregler for Bruket Brygge Boligsameie**

# Bruket Brygge Boligsameie

## Styrets årsberetning for 2023

Sameiet består av 9 bygg med til sammen 150 leiligheter. Til å ivareta sameiets bygg og installasjoner i henhold til lover og regler er det valgt et styre på 5 medlemmer samt 2 varamedlemmer. Varamedlemmene har ikke stemmerett, men har deltatt aktivt i styrets løpende arbeid.

### Styrets sammensetning:

|                               |             |
|-------------------------------|-------------|
| Øivind Utne                   | styreleder  |
| Bente Iren Vikerstrand-Hansen | nestleder   |
| Liv K. Engen                  | styremedlem |
| Tore Hareide                  | styremedlem |
| Per Gundersen                 | styremedlem |
| Mia Marlene Tønnesen          | varamedlem  |
| Roger Wold                    | varamedlem  |

### Styrets arbeid:

Styret har i perioden hatt 11 styremøter og behandlet 85 saker. Styret har sendt ut flere informasjonsskriv og meldinger gjennom året. Det er også avholdt 2 ekstraordinære årsmøter og 2 beboermøter. Året 2023 har vært et begivenhetsrikt år. Flere av sakene er positive for bomiljøet, andre saker vil avlaste styrets arbeid fremover, Her nevnes:

I forbindelse med utløp av avtalen med Bori om forretningsførsel for sameiet løp ut i år, valgte styret å inngå avtale med OBOS som ny forretningsfører fra januar 2024.

Etter at kameraer ble installert i garasjen har styret ikke mottatt varsler om uønskede hendelser.

Periodevis var det ofte mye unødig biltrafikk rundt i bo-området. Budbiler med pakker i alle varianter kjørte til døra. Samme med pizzabud eller andre matleveranser. Med veibom i nord- og sydenden av boligområdet er biltrafikken nesten borte, bomiljøet blitt bedre og det er tryggere for barn og voksne å ferdes ute.

Etter en avklaring med nødetatene ble det satt opp nøkkel boks i kort avstand fra veibommene. Nøkkelkoden ble lagt ut på nødnettet. I ettertid har det, ved noen tilfelle, vist seg at ambulanser ikke har benyttet seg av informasjonen på nødnettet og enten stoppet ved bommen eller kjørt inn fra fortausiden. Styret har informert ambulanse-tjenesten om hendelsene blant annet fordi dette slår urettmessig tilbake til styret.

Styrets medlemmer og varamedlemmer har nøkkel til veibommene og låser opp ved behov.

I desember 2019 ble det inngått en avtale mellom Bruket Brygge Boligsameie v/utbygger og Ohmia AS om levering av infrastruktur for boligsameiets 150 parkeringsplasser. En optelling har vist at det er levert 144 ladebokser, ikke 150 som avtalt. SPG Bakke Bolig Gressvik AS ble bedt om å rydde opp i dette og sørge for at det, uten kostnad for sameiet, blir etter montert 6 ladebokser. Det er nå gjort.

Avtalen med Viken Fiber gikk ut ved årsskiftet 2023/2024. Styret har etter samtaler med Altibox inngått en avtale med tre års varighet. Avtalen vil gi alle boenheter en «kraftigere» internettlinje, men ingen TV kanaler inkludert. Hver boenhet kan velge mellom to TV-kanalvalg/pakker som tilvalg. Altibox vil kontakte hver boenhet for å avklare dette.

Myndighetene har over tid vedtatt forskjellige økonomiske støtteordninger for å få forbrukerne til å investere i miljøvennlige energiløsninger. Støttetiltakene omfattet blant annet fritak for nettleie, elavgift og merverdiavgift på strømmen fra solcellepaneler som dekker eget forbruk.

Styret, med god bistand fra Multiconsult, utredet muligheten for å montere solceller på sameiets bygninger - sydvendte tak. Da det ble avklart at det ikke var noen hinder knyttet til bæreevne/belastning av bygningsmessige konstruksjoner og at tiltaket ikke krevde byggesøknad, ble det innhentet tilbud fra aktuelle leverandører. Styret valgte anbudet som ga best produksjon til en lavere nominell pris. Saken ble behandlet i ekstra ordinært årsmøte i november 2023, men oppnådde ikke flertall for å gå videre med saken.

Det er styrets ansvar å sørge for HMS og internkontroll i sameiet. Internkontroll er systematiske tiltak som skal sikre at boligselskaper planlegger, organiserer, utfører og vedlikeholder virksomheten sin i samsvar med helse-, miljø- og sikkerhetslovgivningen

Styret har full oversikt over de lover og regler som gjelder for sameiet, men har ikke fått gjort de nødvendige registreringer som et fullgodt elektronisk system krever. Det er en prioritert oppgave som vil bli startet opp i forbindelse med overgang til ny forretningsfører fra januar 2024.

Sameiet har avtaler med leverandører som ivaretar mange av de kontrolloppgaver som påligger styret. Det er avtaler om kontroll av lekeapparater, periodisk hovedkontroll av elektriske anlegg, årlig kontroll av brannalarm- og nødlysanlegg, årlig kontroll av brannslukkere samt kontroll og gjennomgang av brannforebyggende tiltak.

I tillegg går styret / medlemmer av styret HMS runder i garasje, trappeganger og loftområder regelmessig. Vaktmester går ukentlige inspeksjonsrunder og melder fra om eventuelle uregelmessigheter.

#### **Ferdigstilling og overtakelse av fellesarealer:**

Dialogen mellom advokatene har fortsatt gjennom året, med søkelys på åpne poster fra ettårsbefaringen. Styret har gjennomgått listen med åpne poster og merket av punkter som er utbedret, punkter som er delvis utbedret eller vanskelig å kontrollere og punkter som er avvist eller ikke utbedret slik Bakke med sine entreprenører/underentreprenører hevder.

I løpet av sommeren fikk styret gjennomslag for å få flyttet en termostat lenger ut fra garasjeporten. Nå står den ute i friluft og registrer endringer i temperaturen raskere og gir styringssignaler til termostat for oppvarming av nedkjøring til garasjen tidligere en før. Også varmematten i øverste del av garasjenedkjøring er blitt reparert. Dette bidrar til en sikrere ut- og innkjøring i garasjen.



Gjennom fjorårets vinter var styret ved flere anledninger i dialog med utbygger for å få økt mengden varmtvann ut på nettet. Gjennom god dialog og dokumentasjon fikk vi omsider gjennomslag for vårt syn og varmekapasiteten ble økt.

Sist vinter var det høy fuktighet og mye kondens under bærende konstruksjoner i garasjen. Denne vinteren har ventilasjonssystemet blitt operert etter andre kriterier enn de som ble levert fra utbygger. Dette ser ut til å ha fungert bra og det har ikke vært antydning til hverken kondens eller nyetablering av svertesopp. Entreprenøren har lovet å fjerne svertesopp samtidig med andre tiltak i garasjen.

Tiltaket utbygger gjorde i sommer for å stoppe inntrengning av vann ved kabelgjennomføringer og luftinntaket til ventilasjonsaggregatet utenfor henholdsvis Bruket 15 og 9 ser foreløpig ut til å være vellykket. Imidlertid er det fortsatt noen utsatte steder hvor det trenger vann inn i garasjen.

Etter langvarige bekymringsmeldinger fra beboere og styret om problemer med vann ned langs yttervegg fra overliggende balkong på noen av byggene. Problemet ble forelagt utbygger, men det var laber respons på henvendelsen. Styret kontakt derfor Multiconsult med spørsmål om de kunne undersøke dette forholdet. Firmaet har bistått sameiet ved tidligere anledninger. Undersøkelsene avdekket at det er behov for tiltak i forhold til fallretning på balkonger og kontroll av mulig fukt bak bordkledning. Rapporten formidles utbygger via sameiets advokat.

Dokumenter for forvaltning, drift og vedlikehold (FDV dokumenter) ble overlevert på en minnepinne til sameiet ved styreleder før ferien. Minnepinnen ble ikke åpnet av sameiet, men levert Multiconsult for gjennomsyn og kontroll. Her ble det avdekket flere «hull» i det mottatte materialet. Dette er formidlet utbygger via sameiets advokat.

### **Bomiljøtiltak**

I løpet av de tre første årene som er gått siden de første beboerne flyttet inn på Bruket Brygge har det utviklet seg et godt miljø hvor folk trives. Promenaden langs elva er flittig brukt sommer som vinter. Initiativrike beboere har dannet en Trivselsgruppe som arrangerer gå turer, sommer treff, tenning av juletre og andre sosiale tiltak/treff. Seneste tilskudd på gode tiltak er man(n)dags gruppa. Her treffes de som har anledning hver mandag i garasjen til «morgen kaffe» og etterfølgende runde i sameiet for å registrere eventuelle egnede saker uten å gå andre i næringen.

### **Fremtidige oppgaver**

Styret vil prioritere arbeidet med å få kartlagt fremtidig vedlikeholds behov av bygninger og tekniske installasjoner, fellesområder og herunder også oppgaver som kommer inn under HMS. OBOS har egne moduler for disse oppgavene. Selv om boligsameie har en sunn økonomi for den daglige drift, er det viktig å tenke fremover og planmessig øke avsetningen til vedlikehold fra dagens en million kroner til tre - fire millioner i løpet av de nærmeste fire årene. For hver hundre kroning felleskostnadene øker, øker avsetningen med kr. 180 000.

**Kommentarer til regnskapet:**

Driftsresultatet før finansposter viser et underskudd på kr 4 149. Årsresultat viser overskudd på kr 24 033,- mot et budsjettert overskudd på kr 224 600,-.

Hovedårsaken til årets resultat tilskrives uforutsette utgifter til prosjektutredning, solceller (kr. 210 984) og bygg kontroll (kr. 48 988). Arbeidskapitalen fremkommer i egen note. Etter at kr 1 026 193 ble avsatt til vedlikeholdsfond, er arbeidskapitalen kr 2 272 755,- som er innenfor anbefalt minimumsnivå; arbeidskapital tilsvarende 3-6 måneders felleskostnader

Bruket Brygge Boligsameie

Gressvik, 19. februar 2024

Øivind Utne/s/  
styreleder

Bente Iren Vikerstrand-Hansen/s/  
styremedlem

Per Gundersen/s/  
styremedlem

Liv Engen/s/  
styremedlem

Tore Hareide/s/  
styremedlem

Mia Marlene Tønnesen/s/  
varamedlem

Roger Wold/s/  
varamedlem



Til årsmøtet i Bruket Brygge Boligsameie

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Bruket Brygge Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter 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 sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.



### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Sarpsborg, 20. februar 2024  
**PricewaterhouseCoopers AS**

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

Linda K. Arvesen  
Statsautorisert revisor

## **Årsoppgjør 2023**

- \* Resultatregnskap
- \* Balanse
- \* Noter



# Resultatregnskap 2023

Bruket Brygge boligsameie

Alle beløp i NOK

|                                        | Note | Regnskap 2023    | Regnskap 2022    | Budsjett 2023    | Budsjett 2024    |
|----------------------------------------|------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>Inntekter</b>                       |      |                  |                  |                  |                  |
| Felleskostnader                        | 1    | 6 771 125        | 6 646 324        | 7 766 500        | 6 131 700        |
| Annen driftsinntekt                    | 2    | 28 217           | 99 794           | 0                | 20 000           |
| <b>Sum driftsinntekter</b>             |      | <b>6 799 342</b> | <b>6 746 118</b> | <b>7 766 500</b> | <b>6 151 700</b> |
| <b>Kostnader</b>                       |      |                  |                  |                  |                  |
| Lønnskostnad                           | 3    | 265 593          | 253 240          | 253 200          | 268 200          |
| Konsulenttjenester                     | 4    | 634 104          | 354 993          | 505 000          | 605 100          |
| Rep og vedlikehold                     | 5    | 1 116 330        | 929 111          | 1 134 700        | 1 061 000        |
| Forsikringer                           |      | 305 103          | 318 874          | 305 000          | 337 100          |
| Kommunale avgifter og eiendomsskatt    |      | 1 723 024        | 1 377 520        | 1 744 000        | 1 999 000        |
| Energi og fyring                       | 6    | 1 307 221        | 1 905 074        | 2 375 000        | 734 000          |
| Kabel-TV og telefoni                   |      | 880 201          | 764 700          | 844 000          | 360 000          |
| Driftskostnader                        | 7    | 329 859          | 337 414          | 323 000          | 370 600          |
| Leiekostnader                          |      | 4 000            | 1 500            | 0                | 0                |
| Andre driftskostnader                  | 8    | 238 057          | 60 156           | 58 000           | 214 000          |
| <b>Sum driftskostnader</b>             |      | <b>6 803 492</b> | <b>6 302 582</b> | <b>7 541 900</b> | <b>5 949 000</b> |
| <b>Driftsresultat før finansposter</b> |      | <b>-4 149</b>    | <b>443 536</b>   | <b>224 600</b>   | <b>202 700</b>   |
| <b>Finansielle poster</b>              |      |                  |                  |                  |                  |
| Finansinntekt                          |      | 28 182           | 2 622            | 0                | 0                |
| <b>Sum finansposter</b>                |      | <b>28 182</b>    | <b>2 622</b>     | <b>0</b>         | <b>0</b>         |
| <b>Årsresultat</b>                     |      | <b>24 033</b>    | <b>446 158</b>   | <b>224 600</b>   | <b>202 700</b>   |
| Overført til annen egenkapital         | 9    | -1 002 161       | 446 158          | 0                | 0                |
| Overført til/fra vedlikeholdsfond      | 9    | 1 026 193        | 0                | 0                | 0                |
| <b>Sum disponering</b>                 |      | <b>24 033</b>    | <b>446 158</b>   | <b>0</b>         | <b>0</b>         |

## Balanse 31.12.2023

Bruket Brygge boligsameie

Alle beløp i NOK

|                                  | Note | 2023             | 2022             |
|----------------------------------|------|------------------|------------------|
| <b>EIENDELER</b>                 |      |                  |                  |
| <b>Anleggsmidler</b>             |      |                  |                  |
| <b>Varige driftsmidler</b>       |      |                  |                  |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b> |      |                  |                  |
| Øremerkede bankinnskudd          |      | 1 026 193        | 0                |
| Sum finansielle anleggsmidler    |      | 1 026 193        | 0                |
| <b>Sum anleggsmidler</b>         |      | <b>1 026 193</b> | <b>0</b>         |
| <b>Omløpsmidler</b>              |      |                  |                  |
| <b>Fordringer</b>                |      |                  |                  |
| Forskuddsbetalte kostnader       |      | 360 684          | 327 189          |
| Kundefordringer                  |      | 120 558          | 366 333          |
| Andre fordringer                 |      | 65 875           | 0                |
| Sum fordringer                   |      | 547 117          | 693 522          |
| Bankinnskudd, kasse o.l.         |      | 2 062 543        | 3 228 217        |
| <b>Sum omløpsmidler</b>          |      | <b>2 609 660</b> | <b>3 921 739</b> |
| <b>SUM EIENDELER</b>             |      | <b>3 635 853</b> | <b>3 921 739</b> |

### Balanse 31.12.2023

## Bruket Brygge boligsameie

Alle beløp i NOK

|                                 | Note | 2023             | 2022             |
|---------------------------------|------|------------------|------------------|
| <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>     |      |                  |                  |
| <b>Egenkapital</b>              |      |                  |                  |
| <b>Opptjent egenkapital</b>     |      |                  |                  |
| Annen egenkapital               | 9    | 2 272 755        | 3 274 916        |
| Vedlikeholdsfond                | 9    | 1 026 193        | 0                |
| <b>Sum egenkapital</b>          |      | <b>3 298 949</b> | <b>3 274 916</b> |
| <b>Gjeld</b>                    |      |                  |                  |
| <b>Langsiktig gjeld</b>         |      |                  |                  |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>         |      |                  |                  |
| Leverandørgjeld                 |      | 335 795          | 377 300          |
| Annen kortsiktig gjeld          |      | 1 110            | 269 523          |
| Sum kortsiktig gjeld            |      | 336 905          | 646 823          |
| <b>Sum gjeld</b>                |      | <b>336 905</b>   | <b>646 823</b>   |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b> |      | <b>3 635 853</b> | <b>3 921 739</b> |

Bruket Brygge boligsameie

Øivind Utne/s/  
Styrets leder

Liv Klippenberg Engen/s/  
Styremedlem

Tore Hareide/s/  
Styremedlem

Bente Iren Vikørstrand-Hansen/s/ Per Kristoffer Nordseth Gundersen/s/  
Styremedlem Styremedlem



## Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 15 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

### Note 1 Felleskostnader

|                            |                           | Regnskap<br>2023 | Regnskap<br>2022 | Budsjett<br>2023 | Budsjett<br>2024 |
|----------------------------|---------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| 3600                       | Generelle Felleskostnader | 4 930 718        | 4 644 024        | 4 900 000        | 4 900 000        |
| 3606                       | Kabel TV/bredbånd         | 844 200          | 808 200          | 844 000          | 358 200          |
| 3607                       | Garasje                   | 365 200          | 327 600          | 360 000          | 442 500          |
| 3631                       | Strøm                     | 631 007          | 866 500          | 1 662 500        | 431 000          |
| <b>Sum felleskostnader</b> |                           | <b>6 771 125</b> | <b>6 646 324</b> | <b>7 766 500</b> | <b>6 131 700</b> |

Inntekt strøm gjelder avregning av varme og varmt vann for perioden januar til november. Avregningene skjer etterskuddsvis når faktura er mottatt fra strømleverandør. Desember er ikke avregnet eller avsatt i regnskapet på grunn av overgang til ny forretningsfører 01.01.24.

### Note 2 Andre driftsinntekter

|                                  | Regnskap<br>2023 | Regnskap<br>2022 | Budsjett<br>2023 | Budsjett<br>2024 |
|----------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Andre inntekter                  | 28 217           | 99 794           | 0                | 20 000           |
| <b>Sum andre driftsinntekter</b> | <b>28 217</b>    | <b>99 794</b>    | <b>0</b>         | <b>20 000</b>    |

Andre inntekter består av oppstartskapital for 2 seksjoner, innbetaling av filter og oppgjør på skade av mykgummi underlag på lekeplassen.

### Note 3 Lønns- og personalkostnader

|                                  | Regnskap<br>2023 | Regnskap<br>2022 | Budsjett<br>2023 | Budsjett<br>2024 |
|----------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Lønn til ansatte                 | 6 800            | 19 200           | 0                | 0                |
| Feriepenger                      | 972              | 2 746            | 0                | 0                |
| Godtgjørelse til styre           | 225 000          | 200 000          | 225 000          | 235 000          |
| Arbeidsgiveravgift               | 32 684           | 30 907           | 28 200           | 33 200           |
| Arbeidsgiveravgift av påløpte FP | 137              | 387              | 0                | 0                |
| <b>Sum lønnskostnader</b>        | <b>265 593</b>   | <b>253 240</b>   | <b>253 200</b>   | <b>268 200</b>   |

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2022/2023. I tillegg har styreleder og et styremedlem fått dekket kostnader for Høstseminar.

Sameiet har ingen ansatte. Sameiet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

### Note 4 Konsulentttjenester

|                                | Regnskap<br>2023 | Regnskap<br>2022 | Budsjett<br>2023 | Budsjett<br>2024 |
|--------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Revisjon                       | 6 875            | 6 875            | 7 000            | 8 600            |
| Forretningsførerhonorar        | 179 118          | 178 788          | 187 000          | 180 000          |
| Andre forvaltningstjenester    | 2 240            | 420              | 0                | 0                |
| Juridisk bistand               | 93 000           | 104 188          | 200 000          | 200 000          |
| Teknisk bistand                | 81 962           | 0                | 30 000           | 55 000           |
| Vedlikeholdsplan               | 0                | 0                | 81 000           | 81 000           |
| HMS                            | 27 000           | 27 000           | 0                | 20 500           |
| Prosjekt solceller             | 243 909          | 37 722           | 0                | 60 000           |
| <b>Sum konsulentttjenester</b> | <b>634 104</b>   | <b>354 993</b>   | <b>505 000</b>   | <b>605 100</b>   |

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

**Note 5 Reparasjon og vedlikehold**

|                                  | Regnskap<br>2023 | Regnskap<br>2022 | Budsjett<br>2023 | Budsjett<br>2024 |
|----------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Vedlikehold bygg                 | 22 518           | 855              | 60 000           | 60 000           |
| Vedlikehold VVS                  | 118 589          | 4 500            | 60 000           | 125 000          |
| Vedlikehold elektro              | 10 023           | 1 406            | 20 000           | 20 000           |
| Vedlikehold utvendig anlegg      | 519 128          | 241 413          | 432 700          | 390 000          |
| Vedlikehold heis                 | 226 688          | 235 770          | 180 000          | 230 000          |
| Vedlikehold garasjer             | 19 895           | 57 414           | 70 000           | 50 000           |
| Vedlikehold varmeanlegg          | 0                | 41 525           | 45 000           | 45 000           |
| Vedlikehold ventilasjon          | 45 263           | 210 839          | 185 000          | 53 000           |
| Vedlikehold brannsikring         | 154 227          | 135 388          | 82 000           | 88 000           |
| <b>Sum vedlikeholdskostnader</b> | <b>1 116 330</b> | <b>929 111</b>   | <b>1 134 700</b> | <b>1 061 000</b> |

**Note 6 Energi og fyring**

|                             | Regnskap<br>2023 | Regnskap<br>2022 | Budsjett<br>2023 | Budsjett<br>2024 |
|-----------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Elektrisitet (strøm)        | 1 307 221        | 1 905 074        | 2 375 000        | 734 000          |
| <b>Sum energi og fyring</b> | <b>1 307 221</b> | <b>1 905 074</b> | <b>2 375 000</b> | <b>734 000</b>   |

Gjelder kostnad strøm fra januar til og med desember. Strøm til varme og varmt vann er avregnet og inntektsført til og med november. Se kommentar under note 1.

**Note 7 Driftskostnader**

|                            | Regnskap<br>2023 | Regnskap<br>2022 | Budsjett<br>2023 | Budsjett<br>2024 |
|----------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Vaktnestertjenester        | 82 916           | 109 706          | 83 000           | 89 000           |
| Renholdstjenester          | 191 998          | 179 533          | 190 000          | 206 000          |
| Snøbrøyting/strøing/feiing | 54 945           | 48 175           | 50 000           | 75 600           |
| <b>Sum driftskostnader</b> | <b>329 859</b>   | <b>337 414</b>   | <b>323 000</b>   | <b>370 600</b>   |

**Note 8 Andre driftskostnader**

|                                  | Regnskap<br>2023 | Regnskap<br>2022 | Budsjett<br>2023 | Budsjett<br>2024 |
|----------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Driftskostnader garasjer         | 8 584            | 563              | 0                | 50 000           |
| Skadedyrbekjempelse              | 6 341            | 527              | 0                | 7 000            |
| Søppeltømming/container          | 2 650            | 0                | 0                | 0                |
| Lyspærer, sikringer etc          | 0                | 4 028            | 0                | 0                |
| Verktøy og redskaper             | 328              | 1 938            | 0                | 0                |
| Inventar                         | 798              | 598              | 0                | 0                |
| Nøkler, låser og skilt           | 104 742          | 8 975            | 0                | 32 000           |
| Annet driftsmateriale            | 67 188           | 0                | 20 000           | 60 000           |
| Kontorrekvisita                  | 730              | 4 649            | 0                | 1 000            |
| Lisenser/software                | 4 245            | 4 500            | 0                | 4 000            |
| Kostnader tillitsvalgte          | 1 980            | 0                | 10 000           | 15 000           |
| Årsmøte                          | 28 411           | 17 350           | 20 000           | 35 000           |
| Velferdskostnader                | 3 120            | 7 679            | 0                | 0                |
| Porto                            | 26               | 0                | 0                | 0                |
| Gaver                            | 1 126            | 1 550            | 0                | 2 000            |
| Øredifferanser                   | -13              | 0                | 0                | 0                |
| Bankgebyrer                      | 7 800            | 7 799            | 8 000            | 8 000            |
| <b>Sum andre driftskostnader</b> | <b>238 057</b>   | <b>60 156</b>    | <b>58 000</b>    | <b>214 000</b>   |

**Note 9 Opptjent egenkapital**

|                                       | Regnskap<br>2023 | Regnskap<br>2022 |
|---------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Opptjent egenkapital</b>           |                  |                  |
| Opptjent egenkapital 01.01            | 3 274 916        | 2 828 758        |
| Tilført til/fra EK fra årets resultat | -1 002 161       | 446 158          |
| Overført til vedlikeholdsfond         | 1 026 193        | 0                |
| <b>Sum opptjent egenkapital 31.12</b> | <b>3 298 949</b> | <b>3 274 916</b> |
| Vedlikeholdsfond 31.12                | 1 026 193        | 1 026 193        |
| Annen egenkapital 31.12               | 2 272 755        | 3 274 916        |
| <b>Sum egenkapital 31.12</b>          | <b>3 298 949</b> | <b>3 274 916</b> |

**Note 10 Arbeidskapital**

|                                      | 2023             | 2022             |
|--------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>A. Arbeidskapital 01.01</b>       | <b>3 274 916</b> | <b>2 828 758</b> |
| B. Endringer arbeidskapital:         |                  |                  |
| Årets resultat                       | 24 033           | 446 158          |
| Endringer i andre langsiktige poster | -1 026 193       | 0                |
| B. Årets endring i arbeidskapital    | -1 002 161       | 446 158          |
| <b>C. Arbeidskapital 31.12</b>       | <b>2 272 755</b> | <b>3 274 916</b> |
| Spesifikasjon av arbeidskapital:     |                  |                  |
| Omløpsmidler                         | 2 609 660        | 3 921 739        |
| - Kortsiktig gjeld                   | 336 905          | 646 823          |
| <b>= Arbeidskapital 31.12</b>        | <b>2 272 755</b> | <b>3 274 916</b> |

# VEDTEKTER

For

## BRUKET BRYGGE BOLIGSAMEIE

(org. nr. 925 653 195  
<organisasjonsnummer>)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet 13. ~~mars~~ 2020. Vedtektene ble revidert av styret i forkant av årsmøte 8. april 2024-

### 1. Navn

#### 1-1 Navn, formål og opprettelse

Sameiets navn er Bruket Brygge ~~B~~boligsameie.

Sameiet består av 150 boligseksjoner, fordelt på byggene A - I- og en næringsseksjon (N151) (parkeringskjeller). ~~Innflyttingen vil skje trinnvis.~~ Sameiet har gnr 248 og bnr 238 i ~~Fredrikstad Kommune~~ Fredrikstad Kommune.

Under bygget er det etablert egen parkeringskjeller med parkeringsplasser, sykkelparkering, -boder og tekniske rom. Parkeringsplassene totalt 150, organiseres som en næringsseksjon med 1/150 andeler hvor hver kjøper av en parkeringsplass har én andel hver. Tekniske rom, sykkelparkering og andre fellesfunksjoner organiseres som fellesareal. Det er heis fra hvert bygg ned i parkeringskjeller med unntak av bygg H.

~~Utbygger fordeler parkeringsplassene ved innflytting, senere er det styret som håndterer bytte, leie osv. Øvrige seksjoner kan kjøpe plasser av utbygger.~~

Noen av parkeringsplassene er også HC plasser, se for øvrig jfr. p. 2-2. Det ~~etableres~~ er etablert 10 -gjesteparkeringsplasser på bakkeplan (utenomhus).

Det er utarbeidet egne vedtekter for garasjeeksjon (vedlegg 1), ~~hvor det kan velges eget styre. Som hovedregel følger G~~garasjeplassen ~~følger~~ boligen ved salg. Garasjeplasser kan bare selges innad i sameiet. -Utstedelse av nytt skjøte og samtykke til overdragelse er kjøper/selgers ansvar.

Seksjonseiere som har bod på loft og i garasjeanlegget organiseres som tilleggsdel til sin seksjon. ~~Fordelingen av bodene gjøres av utbygger ved innflytning.~~

Sameiet ~~får~~ har ansvar for drift og vedlikeholdskostnader av bryggekant og strandpromenade hvor ~~det~~ er allmenn ferdsel. Samt egen brygge for kajakk.

Uteområdet nord for bygg H og I tilhører kommunen, således er det kommunens plikt til å vedlikeholde dette arealet (allmenn ferdsel).

De enkelte bruksenheter består av en hoveddel samt en eller flere tilleggsdeler. Private - balkonger/terrasser inngår i bruksenheterne for bolig.

Inndelingen i hoveddeler og tilleggsdeler samt sameiebrøkens størrelse, fremgår av - seksjoneringsbegjæringen.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter, er fellesareal. Til fellesarealene hører således bl.a. hele bygningskroppen med vegger, dekker og - konstruksjoner (også balkongkonstruksjon) samt inngangsdører, vinduer, trapperom med heis, Ganger og andre fellesrom. Stamledningsnett for vann og avløp fram til avgreiningspunktene til

de enkelte bruksenhetene og elektrisitet fram til bruksenhetens sikringsskap, er også - fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene seksjonseiernes - felles behov.

Sameiets formål er å ivareta seksjonseiernes felles interesser og administrasjon av - eiendommen og fellesanlegg av enhver art.

## 2. Rettslig råderett

### 2-1 ~~Rettslig råderett~~ **Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett**

~~Den enkelte seksjonseier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse. Seksjonseier har plikt til å melde salg eller bortleie av seksjonen skriftlig til sameiets forretningsfører om hvem som er ny eier/leietaker. Dette gjelder også ved utleie og salg av parkeringsplass(er). Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører av sameiet.~~

~~En seksjonseier blir fullt ansvarlig for leiernes handlinger eller unnlatelser eller andre forhold til sameiet.~~

Seksjonseieren disponerer fritt over sin egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen serviutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Juridiske personer kan ikke erverve seksjoner i sameiet (se ellers reglene i eierseksjonsloven §24, fjerde ledd)

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Ved utleie er seksjonseier pliktig til å melde ifra til forretningsfører med informasjon om leietaker. All utleievirksomhet er meldepliktig til gjeldende forretningsfører.

Seksjonseier er fullt ut ansvarlig for leietakers handlinger, unnlatelser eller andre forhold til sameiet.

Ingen, ei heller juridiske personer, kan erverve mer enn 2 seksjoner i sameiet.

### 2-2 **Parkeringsplasser for -bevegelseshemmede**

Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å - bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt - funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet.

Ved behov for HC-plass, skal dette meldes til styret sammen med nødvendig dokumentasjon. Som dokumentasjon regnes normalt at vedkommende har kommunalt bevis for rett til å parkere på offentlige HC-plasser. Dersom vedkommende dokumenterer sitt behov, skal styret pålegge et bytte med den HC-plass som ligger nærmest inngangen til den beboer som skal ha HC-plassen.

Retten til bytte bortfaller, dvs. at plassene byttes tilbake, når vedkommende som låner plassen - ikke lenger kan dokumentere sitt behov eller vedkommende flytter fra sameiet. Se vedlegg 1, - vedtekter til garasjeeksjon.

### 2-3 **Ladepunkt for el-bil o.l.**

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Seksjonseiere som skal ha el-bil-lader, må benytte ladere av samme type og fabrikat som - allerede er installert slik at funksjonalitet for effektfordeling og forbruksavlesing opprettholdes-

like for alle brukere. Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Infrastruktur er på plass. Se vedlegg 1, vedtekter til garasjeseksjonen.

### **3. Bruken av boligen og fellesarealene**

#### **3-1 Rett til bruk**

(1) Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet 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) Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte - være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere

\_\_\_\_\_



(3) Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet.

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt som installasjoner på - fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, foliering av - glassrekkverk, markiser, ~~og~~ øvrige solavskjerming, jacuzzi, badestamp og lignende. m.m.

(5) Seksjonseier kan ikke sette opp levegg/vindskjerm/innsynsskjerm på terrasser/balkonger - uten godkjenning fra styret/årsmøtet.

(65) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere - seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, skal ved - rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

### 3-2 ~~Trivselsregler~~ Ordensregler

Årsmøtet fastsetter trivselsregler/ordensregler. Seksjonseierne plikter å følge de trivselsregler-ordensregler som til enhver -tid er fastsatt. - Brudd på trivselsreglene-ordensreglene kan anses som brudd på seksjonseierens forpliktelser -overfor sameiet.

### 3-3 Bygningsmessige arbeider mm

Utskifting av dører og vinduer, oppsetting av markiser/solavskjerming, endring av - fasadekledning, endring av utvendige farger, foliering av rekkverk, markiser, innglassing av - balkonger ~~eteosv.~~ kan kun skje etter samlet plan for hele bygningen, og etter forutgående vedtak i - sameiet og/ eller styret.

## 4. Vedlikehold

### 4-1 Seksjonseiers vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte seksjonseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre- seksjonseierne. Seksjonseierne skal vedlikeholde slikt som vinduer, innvendige rør, - sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive toalett, varmeradiatorer/kraner og vask, apparater og - innvendige flater samt rensing av sluk. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer - unngås.

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

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

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

(5) Oppdager seksjonseier skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter - seksjonseieren ~~straks å sende melding til sameiet. å melde ifra til styret.~~

(6) Seksjonseierne kan bli erstatningsansvarlig overfor sameiet og andre seksjonseiere for tap - som følger av forsømt vedlikehold.

~~(7) Blomsterkasser/bed på private uteplasser (mellom boenhetene) er sameiers ansvar å - vedlikeholde.—~~

~~Blomsterkasser på øvrige fellesarealer er sameiets ansvar å vedlikeholde.~~

#### 4-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

(1) Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på seksjonseierne.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal sameiet holde ved like. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer. Det gjelder ikke utvendig vask av vinduene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av utvendig tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. I tillegg kommer varmtvannstanker og installasjoner i teknisk rom, felles for boligene.

(4) Seksjonseier skal gi adgang til boligen slik at sameiet 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 seksjonseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Seksjonseierne kan kreve erstatning fra sameiet for skader som følger av forsømt vedlikehold fra sameiet.

(6) Sameiet står ansvarlig for drift og vedlikehold av promenaden som ligger under flomsikkert-nivå.

(7) Vedlikehold av kommunens areal – jfr. utbyggingsavtale (hus H og I), skal vedlikeholdes av kommunen.

### 5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

#### 5-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(2) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale akontobeløp fastsatt av styret. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom seksjonseiermøtet har vedtatt slik avsetning.

Som felleskostnader gjelder bl.a. felles strøm, felles forsikring, gressklipping, vaktmesterkostnader, renhold, honorarer til forretningsfører, revisor, styrehonorarer, drift av fellesarealer, herunder lekeplasser o.l.

(3) Kostnader i forbindelse med drift og vedlikehold av parkeringsarealer, nedkjøring, porter o.l. fordeles etter antall parkeringsplasser (likt). Felleskostnader tilknyttet garasje er fastsatt av styret i Bruket brygge Boligsameie og har til hensikt å settes til kr 150–200, pr mnd. Dette skal dekke drift- og vedlikeholdskostnadene av garasjeanlegget. Eventuelt styret i realsameie fastsetter priser.

(4) Kostnader til ~~TV og~~ internett fordeles likt mellom seksjonene.

(5) Oppvarming og varmt tappevann leveres via felles varmtvannssystem for sameiet som fjernavleses og avregnes 1 gang per kvartalår. Det er individuelle målere i hver seksjon.

(5) Kostnader til drift og vedlikehold av utvendige fellesarealer inngår som del av felleskostnadene. Dette gjelder også drift og vedlikehold av brygge og strandpromenade.  
~~Endelig organisering av fellesarealer er ikke fastsatt, derfor kan det komme endringer.~~

### 5-2 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

### 5-3 Heftelsesform

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

## 6. Pålegg om salg og fravikelse

### 6-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

### 6-2 Pålegg om salg

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens §38 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

### 6-3 Fravikelse

Medfører seksjonseiers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

## 7. Styret og dets vedtak

### 7-1 Styret - sammensetning

(1) Sameiet skal til enhver tid ha et styre som skal bestå av én styreleder og to – fire (2-4) andre medlemmer med en til tre (1 -3 ) varamedlemmer. ~~Samt eventuelt styre til realsameiet (garasjen).—~~

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

(3) Årsmøte skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret skal velges av seksjonseiermøtet. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

(4) Årsmøte skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

### 7-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs som det er behov for. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt,

gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av stemmene.

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

### **7-3 Styrets oppgaver**

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

### **7-4 Styrets beslutningsmyndighet**

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

### **7-5 Inhabilitet**

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

### **7-6 Representasjon og fullmakt**

Styret representerer seksjonseierne og forplikter dem med sin underskrift av styreleder og ett styremedlem i saker som gjelder seksjonseierens felles rettigheter og plikter, herunder vedtak som er truffet av seksjonseiermøtet eller styret.

Styret kan gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

## **8. Årsmøtet**

### **8-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.**

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

### **8-2 Tidspunkt for årsmøtet**

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

### **8-3 Innkalling til årsmøte**

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 8-2 (1).

#### **8-4 Saker årsmøtet skal behandle**

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

behandle styrets årsberetning

behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår

velge styremedlemmer

behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

#### **8-5 Hvem kan delta i årsmøtet**

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett.

Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles.

Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

#### **8-6 Møteledelse og protokoll**

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

#### **8-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet**

I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

#### **8-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet**

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet - flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd - fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette - strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta - beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører - eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- g) endring av vedtektene.

### **8-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak**

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig - flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller - utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, - kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte - seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket - besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

### **8-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne**

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige - hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) -tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller - utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

### **8-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder**

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike

innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen

innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 5.

### **8-12 Inhabilitet**

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) ~~et~~ søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

### **9. Forholdet til eierseksjonsloven**

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av - 16.6.2017 nr. 65.

### **~~10. Bruk av bruksenheter og fellesarealer~~**

~~Inntil sameiet er etablert, vil utbygger ha rett til å forvalte eiendommen og til å foreta nødvendige beslutninger av økonomisk og juridisk art for å få driftet eiendommen på en forsvarlig måte, som å inngå samarbeidsavtale med forretningsfører, 3-årig avtale, heisleverandør, drift, tv og bredbånd o.l.~~

~~—~~

~~Inntil byggetrinn 2 er ferdig overlevert, vil det være byggeaktivitetet på området. Det tas derfor forbehold om ferdigstillelse av utomhusarealer.~~

~~—~~

~~—~~

~~\_\_\_\_\_~~



## Vedlegg 1.

### VEDTEKTER FOR BRUKET BRYGGE GARASJESAMEIE

~~FORELØPIG VEDTEKTER FOR BRUKET BRYGGE GARASJESAMEIE. VEDTEKTENE ER UTARBEIDET I FORBINDELSE MED SALG, DE ER Å BETRAKTE SOM FORELØPIGE. DET TAS FORBEHOLD OM ENRINGER I FORBINDELSE MED SEKSJONERING MV.~~

Endret/Vedtatt/endret dato 8. april 2024.....]

#### §1

##### **Navn, eiendom og formål**

Det tingsrettslige sameiets navn er Bruket Brygge garasjesameie («Sameiet»).

Garasjesameiet utgjør næringsseksjon gnr. 48, bnr. 238, snr. 151, i Fredrikstad kommune («Garasjesameiet eller Eiendommen»). Hver sameier eier en ideell andel av Garasjesameiet. ~~Hver sameier eier en ideell andel av Garasjesameiet.~~

Garasjesameiet består av parkeringsplasser, kjørebane, boder, tekniske rom under bakkeniva.

Sameiets formål er å eie, drifte og forvalte garasjeanlegg og bod-areal med diverse felles bygningsmessige og tekniske funksjoner for Bruket Brygge boligsameie, som ligger over garasjeanlegget.

~~Bak Bruket Brygge boligsameie og Bruket Brygge garasjesameie («Prosjektet») står SPG Bakke Bolig Gressvik AS («Utbygger»).~~

#### §2

##### **Organisering. Sameiernes rådighet**

Sameiet består av 151 andeler i snr. 151. Andelene gir rett til garasjeplass, atkomst og bruk av tekniske rom, sykkelparkering og fellesfunksjoner mv er fellesareal. Bruket Brygge boligsameie eier og disponerer videre 10 parkeringsplasser til gjesteparkering utomhus.

~~Utbygger eier andeler til parkeringsplassene som ikke er solgt med tilhørende rett til atkomst til garasjeanlegget.~~

Bruket Brygge boligsameie og den enkelte seksjonseier i Bruket Brygge ~~boligsameie-garasjesameie~~ har rett til bruk av garasjeanlegget slik det nærmere er bestemt i disse vedtekter, og har for øvrig lik rett til å utnytte garasjeanleggets øvrige arealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til.

Garasjeplassen følger som hovedregel boligen ved salg. Garasjeplasser kan bare selges innad i sameiet. Utstedelse av nytt skjøte og samtykke til overdragelse er kjøper/selgers ansvar.

Styret/forretningsfører fører oversikt over hvem som til enhver tid er eier av de ulike plassene. Det er kun sameiere med sameieandel med rett til parkeringsplass, som kan benytte parkeringsplassene i garasjeanlegget, dog slik at utleie innad i sameiet er tillatt og gjester kan benytte seg av gjesteplassene.

~~Vedlegg 1.~~



Garasjeanlegget omfatter også bodarealer. De enkelte boder er tilleggsdeler til seksjonene ~~og tildeles av utbygger.~~

Det kan ikke fattes vedtak i Sameiet som berører plasseringen av parkeringsplasser uten at de berørte sameierne har gitt sitt samtykke til dette, med unntak av de tilfeller som omfattes av § 4 og § 5.

Garasjeanlegget kan, uten hensyn til om det er undergitt eksklusiv bruksrett eller utgjør øvrig areal, bare nyttes i samsvar med formålet, jfr. § 1 og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av ~~g~~Garasjeanlegget må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra ~~g~~Garasjeanlegget. Utleie av garasjeplass er ikke å anse som næringsvirksomhet etter denne paragraf. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert på Sameiets eiendom. Bilvask er ikke tillatt i garasjeanlegget.

### §3

#### Rettslige disposisjoner

Sameierne kan bare selge og for øvrig disponere over sin sameieandel innenfor rammen av disse vedtekter. Garasjeplasser kan kun selges og leies ut innad i Bruket Brygge boligsameie.

~~Utbygger har rett til å disponere fritt over usolgte parkeringsplasser.~~

### §4

#### HC-plasser og lading av el-bil

Garasjeanlegget har 10 garasjeplasser tilrettelagt for forflyttingshemmede (HC-plasser). HC-plassene skal til enhver tid være tilgjengelig for personer med forflyttingshemming, som kan fremlegge gyldig HC-bevis, i samsvar med denne bestemmelsen. Det påhviler styret å påse at HC-plassene er tilgjengelig for dem som dokumenterer behov for en slik plass. Styret skal ved dokumentert behov for HC-plass gjennomføre bytte/overføring av HC-plass til eier med slik funksjonshemming så lenge behovet er til stede, mot at vedkommende stiller sin opprinnelige garasjeplass til disposisjon for Sameiet. Plassen byttes tilbake ved salg/eierskifte. Rettigheter og plikter i henhold til vedtektene og eventuelt husordensregler gjelder tilsvarende.

Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten tiltredelse fra samtlige sameiere.

Det er forberedt for ladepunkter på alle plassene i garasjeanlegget. Ladestasjoner for el-bil vil være tilvalg, men infrastruktur er klar. Ved ettermontering av ladere, ~~dvs etter at Utbygger har levert fra seg boligen/parkeringsplassene,~~ skal det benyttes ladere av samme type og fabrikat som installert anlegg, som kobles som en utvidelse av eksisterende installasjon, slik at funksjonalitet for effektfordeling og forbruksavlesing opprettholdes likt for alle brukere. Dette skal gjelde så langt disse produktene er tilgjengelige.

#### ~~Vedlegg 1-~~

Ved senere montering må det også søkes styret om samtykke, og det forutsettes at garasjeanleggets el-anlegg tåler senere etableringer. Sameieren må ved slik senere etablering selv bekoste godkjent teknisk opplegg, kabling, uttak og egen måler for forbruk.

Styret skal motta skriftlig melding (kopi fra installatør) når godkjent montering er foretatt. Det er en forutsetning at strøm kun benyttes til lading for drift/funksjon av kjøretøy og at alle

kostnader dekkes av den som disponerer/eier den gjeldende parkeringsplass. Styret er berettiget til å fjerne kabler og annet utstyr som ikke er godkjent i henhold til ovennevnte.

## §5

### **Parkering og bod. Registrering av nye sameiere/forkjøpsrett**

Erverver av ideell andel plikter å melde fra om eierskiftet til styret/forretningsfører for registrering. Dette gjelder tilsvarende for leietakere. Ved salg av ideell andel i garasjeanlegget tilkommer eierskiftegebyr til forretningsfører.

Ved overdragelse av ideell andel gjelder ikke forkjøpsretten etter sameieloven § 11. Sameierne kan heller ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av Sameiet iht. sameielovens §§ 14 og 15.

Ideelle andeler som gir rett til parkeringsplasser kan overdras til alle fysiske og juridiske personer, innad i Bruket Brygge boligsameie.-

~~Boder og garasjeplasser tildeles av utbygger ved overtagelse av boligene.~~ Det er ikke bytterett på bod eller garasjeplass. Styret kan i særlig tilfeller pålegge bytte av garasjeplass.

## §6

### **Felleskostnader**

1) Kostnader til vedlikehold og drift av eiendommen fordeles på de sameiere som har andel med rett til parkering etter antall andeler.

Dette gjelder utgifter til blant annet:

- ~~Garasjeportt~~  
~~Nøkkelåpner~~  
Feiing og rengjøring av p-plasser, kjøresoner rampe og øvrig areal nødvendig for bruk av parkeringsplassene og bodene.  
Drift og vedlikehold mv. av ventilasjonsanlegget i garasjeanlegget  
Oppmerking av p-plasser  
Forholdsmessig andel av utgifter til vaktmester, forretningsfører og revisor.

2) Øvrige kostnader som for eksempel forsikring, strøm og sprinkelanlegg inngår som del av felleskostnadene til Bruket Brygge boligsameie og fordeles etter sameiebrøken der.

3) Plikt til kostnadsdekning iht. pkt 1 og 2 over begynner å løpe straks sameieandel er overlevert til eier.

### **~~Vedlegg 1.-~~**

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

Sameiere som disponerer garasjeplass med tilgang til strømuttak for lading av el~~bil-kjøretøy~~ vil pålegges å betale for målt eller beregnet strømforbruk og administrasjon knyttet til fakturering i tillegg til ordinære felleskostnader. ~~Endelig løsning for fakturering av el-bil lading er ikke valgt, utbygger forbeholder seg retten til å velge løsning. Fakturering av elbillading skjer etter egen avtale/abonnement med strømløseleverandør.~~

## §7

### Vedlikehold

Innvendig vedlikehold av garasjeanlegget påhviler Sameiet. Utvendig vedlikehold påhviler Bruket Brygge boligsameie. Kostnader til vedlikehold budsjetteres årlig, og inngår som en del av den månedlige felleskostnadsbetalingen.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende garasjeanlegget

Ved snøfall ute pålegger garasjesameiet alle seksjonseiere å sørge for at bilen er så fri for snø som mulig. Seksjonseiere som ikke overholder dette risikerer å stå til ansvar for de ekstra kostnadene dette medbringer. Utleier av sin seksjon i garasjesameiet pålegges å informere eventuelle leietakere om dette.

## §8

### Styret

~~Hvis en av sameierne krever det skal det velges eget styre.~~ Styret i Bruket Brygge boligsameie drifter garasjeanlegget hvis ikke eget styre er valgt.

Sameiet kan ha et styre som skal bestå av minimum en leder og to styremedlemmer. Styret velges av sameiERMøtet for to år. Styrets leder velges særskilt.

Styrets leder har fullmakt til å representere seksjonen i eierseksjonssameiet.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av Garasjeanlegget, og ellers sørge for forvaltningen av Sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiERMøtet.

Styret engasjerer og sier opp forretningsfører og andre funksjonærer, gir instruksjoner, fastsetter godtgjørelse og fører tilsyn med at de oppfyller sine plikter. Forretningsfører skal være den samme som for Bruket Brygge boligsameie. ~~De første tre årene etter at Bruket Brygge boligsameie og garasjeanlegget er ferdigstilt skal BORI være forretningsfører.~~

Sameiet følger vedtektene i Bruket Brygge boligsameie der annet ikke er angitt.

## §9

### Forholdet til sameieloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter eller ordensregler, gjelder sameieloven av 1965.

# ~~TRIVSELSREGLER~~ ~~ORDENSREGLER~~ ~~FOR~~ **for**

## **Bruket Brygge** **BoligsSameie** SIST ENDRET

VED ~~15.09.20~~ **8. april 2024**  
Styret Bruket Brygge **BoligsSameie**

### **1. Formål og omfang**

~~Trivselsreglene-Ordensreglene~~ er til for å holde ro og orden i sameiet, og for å sikre et godt bomiljø ved -  
at alle tar hensyn til hverandre.

Trivselsreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Seksjonseiere er ansvarlig -  
for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og -  
leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

Dersom sameiet har særlige regler for parkering, behandling av teknisk utstyr, rengjøring eller annet, er disse å anse som en del av trivselsreglene.

### **2. Aktiviteter og støynivå**

Beboerne i sameiet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i sameiet mellom klokken 22.00-06.00. Fredag og lørdag skal det være ro fra 24.00 til 09.00. I disse tidsrommene skal det ikke spilles høy musikk- eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker- sjenende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter- disse tidsrommene, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy skal utføres til tider der det er til minst- mulig sjenanse for naboene, og disse varsles alltid i forkant, støy skal likevel ikke gå - utover stilletidene. På søndager og helligdager bør støyende arbeider unngås.

### **3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer**

Seksjonseier skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, innglassing av veranda og terrasse, pergola, plattinger, levegger, - parabolantenne, varmepumpe eller lignende. ~~Styret vil forhandle frem en avtale med leverandør så snart som mulig der alle vil få et gunstig tilbud på utvendig solskjerming.~~

Beboerne skal sørge for:

- at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.
- at avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i sameiet.
- straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- Tørking av tøy på verandaer/terrasser skal foregå på en slik måte at det ikke er sjenanse for andre beboere. Risting og banking av tøy, tepper og lignende fra - verandaer må ikke forekomme. Rengjøring/feiling av verandaer må ikke utføres slik at støv og skitt blir kastet/børstet ned på naboene i etasjen under.
- at balkongen eller terrassen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra disse.
- Det skal ikke lagres brannfarlig væske/gass i boder tilknyttet boligene.
- Det er ikke tillatt å sette fra seg/plassere gjenstander i gangene, da dette kan være til hinder ved evakuering.

Seksjonseier har av sikkerhetsmessige årsaker plikt til å melde bortleie av seksjonen - skriftlig til sameiets forretningsfører om hvem som er leietaker.

#### **4. Fellesarealer**

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på sameiets eiendom, inklusive fellesarealene.

All beplantning, alle blomsterbed og gressplen er fellesanlegg og skal bare stelles, klippes og holdes vedlike av vaktmester/anleggsgartner (innleid firma).

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Sykler kan imidlertid - parkeres ved opparbeidet sykkelparkering utendørs og inne i parkeringskjeller.

Mat skal ikke legges ut på sameiets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til - boligene.

Fellesdører skal alltid være låst.

Snørydding og strøing blir gjort av innleid firma, det oppfordres allikevel til - snørydding/strøing ved behov.

Garasjeanlegg blir rengjort av innleid firma en gang i året, på vårparten.

#### **5. Brannvern**

Alle beboere plikter å sette seg inn i brann og evakueringsplaner (rutiner) for Bruket Brygge ~~boligs~~ Sameie samt å sette seg inn i brann-alarm-panel i gang. Ved spørsmål om bruk av alarmpanel kan styret kontaktes for en gjennomgang.

Oppstillingsplass for brannvesenets stigebil/lift skal til enhver tid ~~skal~~ stå tilgjengelig for - brannvesenet.

#### **6. Avfallshåndtering**

Avfall skal kastes i de respektive beholdere plassert nord (ved bygg H) og sør (ved bygg A) i sameiet. Spesialavfall skal plasseres i bod helt sør (bygg A) i sameiet.

#### **7. Kjøring og parkering**

Parkering skal kun skje innenfor oppmerkede p-plasser. Kjøring og parkering på - gårdsplasser, gang- og sykkelveger er ikke tillatt. Sykler parkeres på oppmerkede sykkel - parkerings-plasser inne i parkerings- kjeller eller ute ved oppmerket sykkelparkering.

Av sikkerhetsmessige årsaker skal det ikke lagres gjenstander på p-plassene i parkerings- kjeller.

Tomgangskjøring i garasjeanlegget er ikke tillatt.

Gjesteparkering er kun til sameiets gjester og skal ikke benyttes av sameiets beboere.

## 8. Dyrehold

Det er tillatt med dyr i sameiet under forutsetning av at andelseier aksepterer sameiets - regler for dyrehold.

Det er kun tillatt med 1 dyr per bolig, og det må søkes styret om fleredersom seksjonseier ønsker flere dyr enn dette.

Ulovlige husdyr etter forskrift om forbud mot å innføre, omsette og holde eksotiske dyr er ikke akseptabelt.

Dyrehold skal ikke sjenere øvrige beboere. Dyr skal ikke stå ute uten tilsyn, eller være - forlatt i boligen over lengre tid.

~~Lufting skal skje utenfor området til Bruket Brygge Sameie.~~

Beboere som holder dyr skal sørge for at det ikke sjenerer noen, eller etterlater ekskrementer på sameiets område. Søylar, støttemurer, utebenker, blomsterbed, gressplener - og vegger skal ikke ~~tilgrises av urin-urineres~~. Det er båndtvang ved ferdsel innenfor boligsameiets område.-

## 9. Regler for ventilasjonsanlegg:

- Avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.

## 10. Andre bestemmelser

- Grilling på verandaer og terrasser er kun tillatt med gass, eller elektrisk grill. Bruk av kullgrill, engangsgrill, bålpanne og bruk av tennvæske er ikke tillatt.
- Gassbeholdere må ikke oppbevares i kjeller/loftsbod eller i leilighet, heller ikke i parkeringskjeller.
- Inngangsdørene til oppgangene skal alltid være låst. Alle har et ansvar for at dørene blir lukket/låst etter at de har gått ut/inn slik at uvedkommende ikke får - adgang. Det er ikke tillatt å sette gjenstander foran inngangsdørene da dette kan - skade dørens automatikk.
- Ved flytting/innkjøp av møbler, materialer og liknende må det utvises forsiktighet, slik at skade/riper på vegger, trapp og i heis unngås.
- Kasting av sigarettene, snus o.l skal ikke forekomme på sameiets eiendom.  
Utplassering av jacuzzi, badestamp, basseng eller lignende er ikke tillatt på Verandaer/terrasser i boligsameiet. Dette begrunnes med at det foreligger usikkerhet rundt bæreevnen til verandaer/terrasser. Sameiets områder er dessuten ikke egnet til å ta imot store mengder vann uten at det kan oppstå skade til ulempe for andre beboere.

## 11. Brudd på trivselsreglene

Brudd på trivselsreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.



## REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.  
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og  
nedenstående fullmakt fylles ut :

### FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....

(Eierens underskrift)

.....

(Dato)









**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Freserveien 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

[www.obos.no](http://www.obos.no)

E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

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

# PROTOKOLL

fra ekstraordinært Årsmøte i Bruket Brygge Boligsameie, onsdag 15.11.2023 kl 18.00  
på Røde Kors Huset, Gressvik.

DAGSORDEN:     1. Åpning  
                  2. Konstituering  
                  3. Solcelleanlegg på sydvendte tak i sameiet.

**Sak 1. Åpning:**     Styreleder Øivind Utne ønsket velkommen til møtet.

**Sak 2. Konstituering:**     Valg av møteleder.  
                                  Forslag: Øivind Utne

VEDTAK: Øivind Utne valgt

Opptak av navnefortegnelse  
Tilstede:     86 personer  
Stemmer:     65 + 16 fullmakter = 81  
**2/3 flertall = 54 stemmer**

VEDTAK Godkjent

Valg av sekretær samt to boligeiere til å signere  
protokollen.  
Forslag på sekretær: Roger Wold/Bente I. Vikerstrand-  
Hansen.  
Forslag på boligeiere til signering av protokollen: Kjell  
Karlsen og Nils Aamodt.

VEDTAK: Forslagene enstemmig godkjent

## **Sak 3. Solcelleanlegg på sydvendte tak i sameiet**

Rapport utarbeidet om solcelleanlegg og tilbud fra Solcellekraft AS er utsendt  
sammen med innkalling til ekstraordinært årsmøte. Per Lindberg fra Multiconsult  
Skøyen, ansvarlige for utredningen var tilstede og innledet på tema.

Flere ønsket ordet til saken der mange stilte seg spørrende til videre prosess med  
opptak av nytt stort lån og montasje av solceller på tak. Det var generelt positivitet til  
energi tiltak, men ønsker å se ulike løsninger (varmepumper, grunnvarme, solceller)  
opp mot hverandre – og også avvente eventuelle støtteordninger fra myndighetene.

Styret fremmet følgende forslag til vedtak:

1. Det inngås kontraktsforhandlinger med Solcellekraft AS i henhold til mottatt tilbud.
2. Til finansiering av solcelleanlegget godkjenner årsmøtet et låneopptak på inntil kr. 3.500.000, -.
3. Styret gis fullmakt til å inngå kontrakt med Solcellekraft AS og godkjenne betingelser for lån begrenset oppad til kr. 3.500.000, -.

Pkt. 1 ble tatt opp til votering.

VEDTAK: Falt med 32 som stemte for.

Styreleder takk for fremmøtet og engasjementet, og ønsket vel hjem.

Bruket 16.11.2023

Roger Wold Bente Iren Vikstrand-Hansen

Roger Wold/Bente Iren Vikstrand-Hansen  
referenter

Kjell Karlsen

Nils Aamodt

Nils Aamodt



MEINICH ARKITEKTER AS

Briskebyveien 74  
0259 OSLO

**Deres referanse**

**Vår referanse**

2018/9724-102-8583/2022-CAOJOH

**Klassering**

48/447

**Dato**

13.01.2022

### **Ferdigattest**

jfr. plan- og bygningsloven § 21-10

### **Delegert vedtak**

**Behandlet på vegne av**

Planutvalget - delegerte

**Delegert saksnr.**

24/22

Ferdigattest gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, mottatt 02.12.2021 og 15.12.2021 (jfr. byggesaksforskrift § 8-1) for:

**Adresse: Bruket 9, 11, 13A, 13 B og 15.**

**Gnr. 48**

**Bnr. 238**

### **Arbeidets art: Oppføring av fem nye boligblokker**

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

Caroline Marie Johansen  
avdelingsingeniør

**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.:      Bankkonto: 5122 05 77000

## Klagemulighet

Det kan klages på vedtaket innen en frist på tre uker fra vedtaket er mottatt. Klagen sendes til den instansen som har fattet vedtaket. I klagen skal det angis hva som ønskes endret i vedtaket og begrunne dette. Kommunen vil kunne gi veiledning. Klageinstans er fylkesmannen. Før klagen sendes dit, skal den instansen i kommunen som fattet vedtaket, vurdere om det er grunn til å endre det.

Vilkår satt med hjemmel i Forvaltningsloven § 27 b): Det er et vilkår for senere søksmål om gyldigheten av vedtaket at du først benytter adgangen til å klage. Det samme gjelder for krav om erstatning.



# WI30040100 Eiendomsstatus

## Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

|                   |              |        |                          |   |
|-------------------|--------------|--------|--------------------------|---|
| Gnr: 48           | Bnr: 238     | Fnr: 0 | Snr: 33                  | ▼ |
| Adresse:          | Bruket 13A ▼ |        |                          |   |
| Areal:            | 13844.8      | m² *   | Gjelder hele eiendommen. |   |
| Antall boenheter: | 1            |        |                          |   |

### OBS !

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

## Planopplysninger:

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                               |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| <b>Kommuneplan, navn:</b><br><br>Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035<br><a href="#">Plankart med hensynssoner - komprimert utgave.pdf</a><br><a href="#">Plankart uten hensynssoner - komprimert utgave.pdf</a><br><a href="#">Plankart uten hensynssoner.pdf</a><br><a href="#">Planbeskrivelse med bestemmelser og retningslinjer.pdf</a><br><a href="#">Plankart med hensynssoner.pdf</a> | <b>Formål/Hensynssone:</b><br><br>310 - Ras- og skredfare, H310<br>320 - Flomfare, H320 Storm<br>1110 - Boligbebyggelse<br>6200 - Sjø, vassdrag - Farleder                                                                                                                                                             | <b>Godkjent/vedtatt:</b><br><br>juni 15, 2023 |
| <b>Reguleringsplan, navn:</b><br><br>1105 Detaljreguleringsplan for Gressvik bruk                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <b>Formål/Hensynssone:</b><br><br>320 - Flomfare<br>140 - Frisiktsone<br>140 - Frisiktsone<br>220 - Gul sone T-1442<br>1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse<br>1550 - Renovasjonsanlegg<br>1610 - Lekeplass<br>2016 - Gangveg - gangareal - gågt.<br>2082 - Parkeringsplasser<br>3050 - Park<br>3060 - Vegetasjonsskjerm | <b>Godkjent/vedtatt:</b><br><br>juni 16, 2016 |
| <b>Reguleringsbestemmelser:</b><br><br><a href="#">Reg.best. - 1105_130.pdf</a>                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                               |

\*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.



# Reguleringsplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Bruket 13A, 1621 GRESSVIK  
Gnr/Bnr: 48/238/0/33

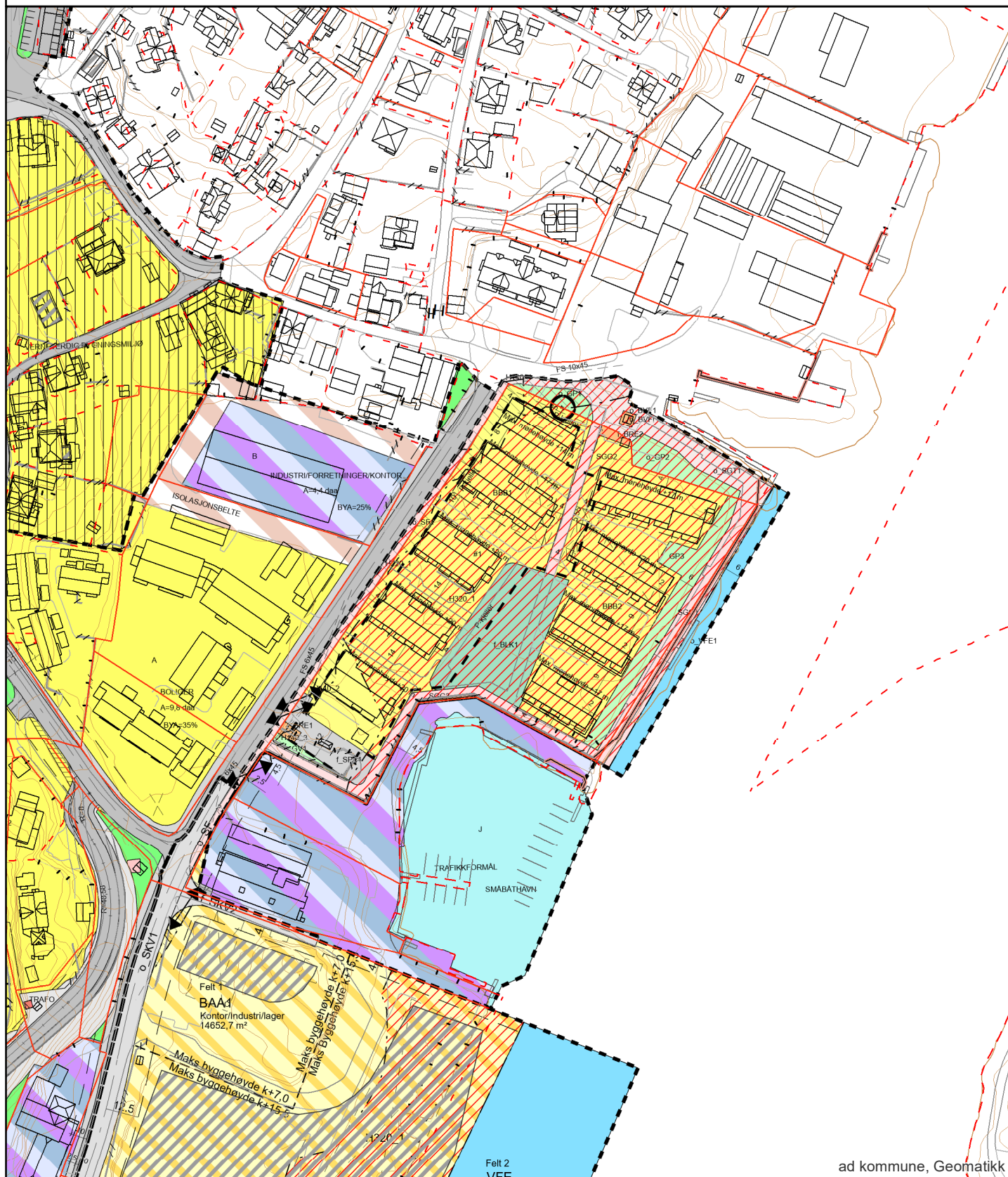
Målestokk: 1:2000  
Leveransedato: 2025-01-08



Planident: 1105  
Ikrafttredelsesdato: 16.6.2016  
Plannavn: Detaljreguleringsplan for Gressvik bruk

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.



## **REGULERINGSBESTEMMELSER**

Detaljreguleringsplan for Gressvik Bruk  
Fredrikstad kommune  
Plan ID: 01061105

Planbestemmelser datert : 19.12.2014  
Dato for siste rev. av bestemmelsene : 30.04.2016 (rev. D)  
Dato for kommunestyrets godkjenning : 16.06.2016

REGULERINGSBESTEMMELSENE GJELDER FOR OMRÅDET SOM PÅ PLANKARTET ER VIST  
MED REGULERINGSGRENSE.

### **§1**

#### **REGULERINGSFORMÅL (PBL § 12-5)**

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg (§ 12-5, 2. ledd, nr. 1)

- Blokkbebyggelse – BBB1, BBB2 (1113)
- Vannforsyningsanlegg – o\_BVF1 (1541)
- Renovasjonsanlegg – f\_BRE1, f\_BRE2 (1550)
- Lekeplass – f\_BLK1 (1610)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5, 2. ledd, nr. 2)

- Fortau – o\_SF1 (2012)
- Gatetun – o\_SGT1 (2014)
- Gangareal – SGG1, f\_SGG2, SGG3 (2016)
- Parkeringsplasser – f\_SPP1 (2082)

Grønnstruktur (§12-5, 2. ledd, nr. 3)

- Park – o\_GP1, o\_GP2, GP3 (3050)
- Vegetasjonsskjerm – GV1 (3060)

Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone (§ 12-5, 2. ledd, nr. 6)

- Ferdseil – o\_VFE1 (6100)

#### Hensynssoner (§ 12-6)

- Sikringssone – Frisikt (H140\_1, H140\_2, H140\_3)
- Støysone – Gul sone (H220\_1)
- Faresone – Flomfare (H320\_1)

#### Bestemmelsesområder (§12-7)

- #1 - Parkeringskjeller (§12-7, nr. 7)

## § 2

### Fellesbestemmelser

#### 2.1 Automatisk fredete kulturminner

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og fylkeskonservatoren varsles, jf. Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, (Kulturminneloven) § 8 (PBL § 12-7, nr. 6).

#### 2.2 Støy

For ny støyfølsom bebyggelse skal støynivå ikke overstige 55 dB på sentrale leke- og aktivitetsområder og ikke 30 dB (LP,A,24h)/45 dB (LPAFmax, natt, 23-07) i henholdsvis oppholds-/soverom og soverom. Alle leiligheter skal ha minimum en stille side og tilgang til uteoppholdsplass med maksimalt 55 dB støynivå. Der det planlegges terrasser/balkonger/verandaer i områder med støynivå over 55 dB, skal det utføres lokal skjerming med skjermvegger av glass, e. l. Terrasser/balkonger/verandaer med avbøtende tiltak er å anse som stille side. Det skal om nødvendig gjøres ytterligere avbøtende tiltak. For bygge- og anleggsfasen skal anbefalte grenseverdier i retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442) overholdes. (PBL § 12-7, nr. 3).

#### 2.3 Luftforurensning

Luftforurensningsnivået på uteareal og ved luftinntak til bygninger skal ikke overstige anbefalte grenseverdier i retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging T-1520 eller senere vedtatte retningslinjer, vedtekter eller forskrifter. (PBL § 12-7, nr. 3).

#### 2.4 Universell utforming

Ved utbygging og gjennomføring skal tiltak innenfor planområdet utformes etter prinsippene om universell utforming, slik at alle befolkningsgrupper sikres en best mulig

tilgjengelighet. Uteareal (opparbeidet atkomst, parkeringsareal, uteoppholdsareal i tilknytning til byggverk og uteoppholdsareal for allmennheten) skal ha tilstrekkelig egnethet og utforming etter sin funksjon. (PBL §§ 12-7, nr. 4 og 29-3).

## 2.5 Estetikk og kvalitet

Tiltak skal gis en god arkitektonisk utforming i samsvar med sin funksjon og i forhold til bygde og naturlige omgivelser. Bebyggelse i planområdet skal ha høy kvalitet i utforming, materialbehandling og fargesetting. Utvendige anlegg og installasjoner på offentlig grunn og på offentlig tilgjengelig areal skal gis høy kvalitet og god estetisk utforming tilpasset områdets karakter. (PBL § 12-7, nr. 1).

## 2.6 Overvannshåndtering

Det tillates at overvann føres ut i Vesterelva. For øvrig skal kommunens rammeplan for overvann følges. (PBL § 12-7, nr. 4).

## 2.7 Avgrensning mot Gressvik Marina

Det skal etableres fysisk skille mellom båthavnvirksomheten ved Gressvik Marina og planområdet. Det skal benyttes konstruksjoner og/eller beplantning som gir et tiltalende uttrykk og samtidig ivaretar funksjonen å lede gangtrafikk utenom båthavna. (PBL § 12-7, nr. 1).

## 2.8 Sikring av naturverdier i bygge- og anleggsperioden

Tre (ask) regulert til bevaring skal sikres i anleggsperioden slik at det ikke påføres skade. (PBL § 12-7, nr. 2 og 4).

Det skal gjøres en faglig vurdering av treets tilstand før anleggsperioden for å avgjøre om det kan bli stående. Dersom treet må felles, skal det plantes et nytt tre som vil få tilsvarende størrelse (15-20 meters høyde) i samme område. Plassering tillates justert noe i forhold til det opprinnelige treets plassering, og må stå minimum 7 meter fra ny bygning/p-kjeller.

Det skal hindres spredning av uønskede arter i området. (PBL § 12-7, nr. 2, 3 og 12).

## 2.9 Dokumentasjonskrav

### 2.9.1 Miljøtekniske grunnundersøkelser

Før det gis tillatelse til tiltak som berører grunnen skal det gjennomføres miljøtekniske grunnundersøkelser. Dersom grunnen er forurensset skal det utarbeides tiltaksplan for håndtering av forurensede masser som skal godkjennes av kommunen. (PBL § 12-7, nr. 12).

### 2.9.2 Geotekniske grunnundersøkelser

Før det gis tillatelse til tiltak innenfor planområdet skal det fremlegges dokumentasjon på tilfredsstillende geoteknisk prosjektering. NVEs retningslinjer skal legges til grunn for videre arbeid. (PBL § 12-7, nr. 12).

### 2.9.3 Utredning av støy

Senest ved søknad om rammetillatelse skal det vurderes om det er nødvendig med ytterligere utredning av støy med hensyn på andre kilder enn veitrafikk. (PBL § 12-7, nr. 12).

### 2.9.4 Løsninger for utrykningskjøretøy

Senest ved søknad om rammetillatelse skal det redegjøres for hvordan nødvendig tilrettelegging for brannvesenets kjøretøy er ivare tatt. Dokumentet "Retningslinjer for tilrettelegging for rednings- og slokkemannskap i distriktet til Fredrikstad Brann- og redningskart, avdeling Fredrikstad og Hvaler" skal legges til grunn (PBL § 12-7, nr. 12).

## **§ 3**

### **BEBYGGELSE OG ANLEGG (§ 12-5, 2. ledd, nr.1)**

#### 3.1 Fellesbestemmelser for områder for bebyggelse og anlegg

##### 3.1.1 Utomhusplan

Ved behandling av rammesøknad skal det foreligge utomhusplan som skal godkjennes av kommunens avdeling for regulering og byggesak. Denne skal være i hensiktsmessig målestokk og minimum vise:

- Avgrensninger for utomhusplanen med framtidige og omsøkte bygg/tiltak markert, påført piler for atkomst- og inngangsforhold
- Terrengforhold med eksisterende koter, prosjekterte koter og nødvendige punkthøyder
- Trafikkforhold med kjøreveier og gangveier, plasser og parkering, hovedatkomst for gående og kjørende, veibredder, nødvendig snuplass, framkommelighet for renovasjonsbil, samt parkering for bil og sykkel, mm
- Fremkommelighet og oppstilling for utrykningskjøretøy (inkl. dimensjonering av veier, plasser, garasjedekke, mm)
- Tekniske forhold som vann- og avløpstrasé, avrenning, håndtering av overflatevann og arealenes materialbruk
- Plassering av støyskjerming
- Renovasjonsløsning

- Vegetasjon og grøntanlegg skal vises med ny vegetasjon og eksisterende vegetasjon som skal bevares
- Plassering av eventuelle transformatorstasjoner og andre tekniske anlegg.
- Utforming av lekeplasser
- Fysisk avgrensning mot småbåthavn ved Gressvik Marina
- Løsning for snøopplag for byggeområder og nødvendig infrastruktur

Vann- og avløpsforhold kan, om ansvarlig søker eller bygningsmyndighet finner det hensiktsmessig, fremstilles på egen situasjonsplan.

(PBL § 12-7, nr. 1)

### 3.1.2 Parkering

For ny bebyggelse skal bilparkeringsareal etableres etter følgende minimumsnormer;

- 1 plass per boenhet
- 10 plasser til gjesteparkering
- 10 % av antallet parkeringsplasser skal være tilpasset og avsatt til funksjonshemmede
- 10 % av antallet parkeringsplasser skal etableres med strømuttak for lading av el-biler. Øvrige plasser i parkeringskjeller skal etableres med trekkerør fra hver leilighet for å muliggjøre ytterligere ladeplasser.

Parkeringsplasser skal etableres i parkeringskjeller. Det tillates unntak fra dette for gjesteparkering og parkering for personer med nedsatt funksjonsevne.

Det skal etableres minimum 3 sykkelparkeringsplasser per boenhet. Minimum 2 av 3 sykkelparkeringsplasser per boenhet skal være under tak, i nærhet av inngangsparti og med låsemulighet. (PBL § 12-7, nr. 7).

### 3.1.3 Byggegrenser

Nedkjøring til p-kjeller, uthus, boder, støttemurer og andre mindre konstruksjoner/installasjoner kan tillates oppført utenfor angitte byggegrenser. (PBL § 12-7, nr. 2).

### 3.1.4 Renovasjon (f BRE1, f BRE2)

Innenfor felt for renovasjonsanlegg tillates det etablert nødvendige avfallsanlegg. Det skal etableres minimum to områder for avfallshåndtering, ett i nordre og ett i søndre del av planområdet, som skal være tilgjengelig fra offentlig vegareal. For avfallsanlegg skal

det i hovedsak benyttes nedgravde løsninger. Alternativt, eller som supplement, etableres anlegg integrert i bebyggelse. (PBL § 12-7, nr. 1 og 4).

### 3.1.5 Leke- og uteoppholdsarealer

For ny boligbebyggelse skal det etableres minst 50 m<sup>2</sup> felles eller offentlig uteoppholdsareal per boenhet innenfor planområdet. Dette skal minimum inkludere:

- Til sammen 400 m<sup>2</sup> nærlekeplassareal innenfor BBB1 og BBB2, i en avstand til boenhet på maksimum 50 meter
- 1500 m<sup>2</sup> kvartalslekeplass i en avstand til boenhet på maksimum 200 meter (felt f\_BLK1)

Kvartalslekeplass skal minimum opparbeides med huskestativ, klatretårn med akesklie og to vippeyr/vippeplanke. I tilknytning til lekeapparater skal det etableres gummideppe eller tilsvarende. Dersom det er mer hensiktsmessig for formålet tillates mindre justeringer av grensene for felt f\_BLK1, forutsatt at feltet får et sammenhengende areal på minimum 1500 m<sup>2</sup>. (PBL § 12-7, nr. 4)

Uteoppholdsarealer som ikke inngår i lekeplasser skal gis en parkmessig opparbeidelse.

### 3.1.6 Energi- og vann- og avløpsanlegg

Innenfor felt for bebyggelse og anlegg tillates det etablert nødvendige energi-, vann- og avløpsanlegg. (PBL § 12-7, nr. 1).

### 3.1.7 Utforming, høyder og utnyttelse

| Felt | Mønehøyde                                                | Hovedgesimshøyde                                        | Gesimshøyde takopplett                                        | Antall etasjer                               | Utnyttelse |
|------|----------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|------------|
| BBB1 | Maks. kote +20 m<br>Maks. kote +17 m<br>Maks. kote +14 m | Maks. kote +15 m<br>Maks. kote +12 m<br>Maks. kote +9 m | Maks. kote +17,5m<br>Maks. kote +14,5 m<br>Maks. kote +11,5 m | 4 etg.+ loft<br>3 etg.+ loft<br>2 etg.+ loft | 45 % BYA   |
| BBB2 | Maks. kote +20 m<br>Maks. kote +17 m                     | Maks. kote +15 m<br>Maks. kote +12 m                    | Maks. kote +17,5m<br>Maks. kote +14,5 m                       | 4 etg.+ loft<br>3 etg.+ loft                 | 45 % BYA   |

I tabellen ovenfor er opplysninger som står på samme linje relatert til hverandre. Se plankart for angivelse av hvor de ulike mønehøydene gjelder.

For etablering av takopplett knyttet til tekniske anlegg (f. eks. heistårn og ventilasjonsanlegg) settes egne gesimshøyder relatert til de ulike hovedgesimshøydene, se tabell ovenfor.

Takopplett/tekniske anlegg på tak skal oppta maksimalt 25% av takflaten.

Takopplett/tekniske anlegg skal integreres både funksjonelt og estetisk i den arkitektoniske utformingen, slik at bygningen framstår med en klar, sluttet hovedform.

Nedkjøring til p-kjeller, uthus, boder tillates oppført i 1 etasje, med maksimal møne-/gesimshøyde inntil kote + 6,0 m, men ikke utover 650 m<sup>2</sup> BYA til sammen for felt BBB1 og BBB2. Formspråk skal harmonere med boligbygg.

Bygningene i området skal ha skrå takflater. Formen kan være saltak, asymmetriske saltak og/eller pulttak. Størrelse på takvinkler kan variere. Bygningene i felt BBB1 og BBB2 må planlegges i sammenheng, og skal danne en harmonisk, arkitektonisk helhet.

Loftsareal kan benyttes til teknisk rom, heishus, boder, fellesarealer og tilleggsareal til 2-plansleiligheter med inngang i etasjen under. Det tillates ikke selvstendige boenheter på loftet.

Som fasademateriale på vegg skal det primært benyttes trekledning, kombinert med sekundære materialer som sten, glass og metall. Taktekkingsmaterialet skal harmonere med fasadekledningen, og godkjennes sammen med den øvrige materialpaletten.

Ny bebyggelse skal oppføres med lengderetning tilnærmet vinkelrett på veien Bruket og elvekanten.

Dekke for garasjekjeller under terreng skal dimensjoneres med bæreevne for brannvesenets utrykningskjøretøy.

(PBL § 12-7, nr. 1, 2 og 4)

### 3.2 Blokkbebyggelse (BBB1 og BBB2)

Innenfor feltene BBB1 og BBB2 skal det etableres blokkbebyggelse, uteoppholdsareal, lekeplasser, grønnstruktur, kjørbart areal for utrykning og til parkering for forflytningshemmede.



På arealer som ikke går med til nødvendige elementer i utbyggingsområdene skal det etableres grønnstruktur. Det skal benyttes en blanding av høyt- og lavtvoksende arter som bidrar til romdannelse og gir et frodig uttrykk. På arealer utenfor parkeringskjellerens utstrekning skal det fokuseres på etablering av vegetasjon med høytvoksende arter som gir et visst volum av grønt, i likhet med dagens vegetasjon i området. Dette gjelder også arealet langs felt o\_SF1.

For BBB1 skal det minimum være en avstand på 16 meter mellom bygningskroppene. Mellom de to nordligste bygningene tillates en avstand på 8 meter for de deler av bygningene som ikke ligger langs side mot side.

For BBB2 skal det minimum være en avstand på 14 meter mellom boligblokkene. Det tillates imidlertid at utkragede bygningsdeler på maksimalt 2 meter blir liggende nærmere enn de oppgitte avstandene mellom bygningskroppene. Balkonger tillates etablert på alle byggenes sider, men med en lengdebegrensning på 1/3 av fasadelengden for hver etasje.

(PBL § 12-7, nr. 1 og 2)

### 3.3 Vannforsyningsanlegg (o\_BVF1)

Arealet reguleres til offentlig formål. (PBL § 12-7, nr. 1 og 14).

### 3.4 Lekeplass (f\_BLK1)

Innenfor feltet skal det etableres felles kvartalslekeplass for boliger i BBB1 og BBB2. Lekearealet skal være tilrettelagt for ulike aldersgrupper og det skal benyttes vegetasjon i utformingen. (PBL § 12-7, nr. 1, 4 og 14).

## **§ 4**

### **SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (§ 12-5, 2. ledd, nr. 2)**

#### 4.1 Fortau (o\_SF1)

Arealet reguleres til offentlig formål. (PBL § 12-7, nr. 14).

#### 4.2 Gatetun (o\_SGT1)

Arealet reguleres til offentlig formål og det tillates etablert grønnstruktur og tilrettelegging for opphold. Arealet langs elvekanten skal gis en utforming som gir god overgang til gangarealet langs bryggepromenaden (SGG1). Det tillates kjøreatkomst til felt o\_BVF1. (PBL § 12-7, nr. 1, 2 og 14).

#### 4.3 Gangareal (SGG1, f SGG2 og SGG3)

Innenfor felt SGG1 skal det etableres bryggepromenade langs elvekanten. De minimum ytterste 3 meter skal utformes med avtrapping ned mot vannkanten langs minimum 50% av promenadens lengde. Det skal tilrettelegges for sittemuligheter og beplantning, og det tillates etablert fortøyningspunkter for båt og plass for utsetting av kano/kajakk. Det tillates at kaikanten stedvis trekkes litt inn fra regulert grense mot o\_VFE1. Området skal være tilgjengelig for allmenn ferdsel. Kyststi gjennom SGG1 og SGG3 skal merkes i henhold til kommunens retningslinjer. (PBL § 12-7, nr. 1 og 2).

For felt f\_SGG2 tillates mindre justeringer av vegarealet dersom det viser seg hensiktsmessig i senere planleggingsfaser og ikke medfører vesentlig endrede negative konsekvenser for miljø og samfunn. Arealet tillates benyttet av utrykningskjøretøy og forflytningshemmede for atkomst til bygninger i BBB1 og BBB2. F\_SGG2 reguleres til fellesareal for boliger i BBB1 og BBB2. (PBL § 12-7, nr. 1, 2 og 14).

SGG3 skal være tilgjengelig for allmenn ferdsel. (PBL § 12-7, nr. 1 og 2).

#### 4.4 Parkeringsplasser (f SPP1)

Arealet skal benyttes til gjesteparkering for boenheter i feltene BBB1 og BBB2. F\_SPP1 reguleres til fellesareal. (PBL § 12-7, nr. 1, 7 og 14).

#### 4.5 Avkjørsler

Angitte avkjørselspiler er retningsgivende. (PBL § 12-7, nr. 7).

### **§ 5**

#### **GRØNNSTRUKTUR (§ 12-5, 2. ledd, nr. 3)**

##### 5.1 Park (o GP1-2, GP3)

###### 5.1.1 o GP1

Det skal etableres parkmessig beplantning og benyttes høytvoksende arter som gir et frodig uttrykk. Det tillates etablert sittemuligheter og andre installasjoner/konstruksjoner som bygger opp under formålet. Området reguleres til offentlig formål. (PBL § 12-7, nr. 1 og 14).

###### 5.1.2 o GP2

Det skal etableres parkmessig beplantning og benyttes høytvoksende arter som gir et frodig uttrykk. Det tillates etablert sittemuligheter og andre

installasjoner/konstruksjoner som bygger opp under formålet. Området reguleres til offentlig formål. (PBL § 12-7, nr. 1 og 14).

#### 5.1.3 GP3

Det skal etableres beplantning som skjermer mellom bryggepromenaden og mer private arealer mellom bygningene. Det tillates etablert gangatkomst til boligbygg. (PBL § 12-7, nr. 1 og 2).

#### 5.2 Vegetasjonsskjerm (GV1)

Innenfor feltet skal det opparbeides grønne flater med skjermende vegetasjon. (PBL § 12-7, nr. 1).

### **§6**

#### **BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE (§ 12-5, 2. ledd, nr. 6)**

#### 6.1 Ferdsel (o VFE1)

Innenfor o\_VFE1 langs kaikanten tillates det langsgående fortøyning for kortvarig opphold. Det tillates ikke etablert permanente båtplasser. Området reguleres til offentlig formål. (PBL § 12-7, nr. 1, 2 og 14).

### **§ 7**

#### **HENSYNSSONER – SIKRINGSSONE (§ 12-6)**

#### 7.1 Sikringssone for frisikt (H140 1 - H140 3)

Ved kryss og avkjørsler skal det mellom frisiktlinje og veiformål være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende veiers planum. (PBL § 12-7, nr. 4).

### **§ 8**

#### **HENSYNSSONER – STØYSONE (§ 12-6)**

#### 8.1 Gul støysone (H220 1)

Innenfor støysone H220\_1 på plankartet skal det gjennomføres nødvendige avbøtende tiltak for å tilfredsstille krav gitt i bestemmelsenes pkt. 2.2.

Ved gjennomføring av ny støyberegning skal resultater fra denne legges til grunn for vurdering av avbøtende tiltak. (PBL § 12-7, nr. 4).

## **§ 9**

### **HENSYNSSONER – FAREOMRÅDER**

#### 9.1 Faresone for flom (H320\_1)

Innenfor faresonen skal det vises spesiell aktsomhet for flom ved prosjektering og utførelse. Bebyggelse/anlegg/installasjoner skal som minimum dimensjoneres som vannsikre opp til kotehøyde +2,5 meter. Ved søknad om tillatelse skal det redegjøres for behov for evt. flomsikringstiltak. (PBL § 12-7, nr. 4).

## **§ 10**

### **BESTEMMELSESMOMRÅDER**

#### 10.1 Parkeringskjeller (#1)

Innenfor feltet tillates det etablert parkeringskjeller med teknisk rom, renovasjonsanlegg og andre relaterte funksjoner. Dekket over parkeringskjeller må ha en bæreevne dimensjonert for utrykningskjøretøy med nødvendig utstyr (lift med støtteben gir store punktlaster). Parkeringsanlegg under bakken regnes ikke med ved beregning av utnyttelsesgrad. (PBL §12-7, nr. 1 og 7).

## **§ 11**

### **REKKEFØLGEBESTEMMELSER (PBL § 12-7, nr. 10).**

#### 11.1 Opparbeidelse av samferdselsanlegg

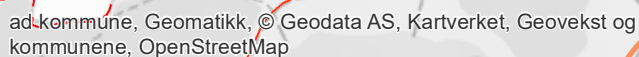
- Før det gis brukstillatelse for ny bebyggelse innenfor planområdet, skal fortau langs Bruket (o\_SF1) og gangarealer gjennom området (SGG1, f\_SGG2 og SGG3) være opparbeidet. Det skal etableres fotgjengerovergang fra o\_SF1 til fortau langs vestsiden av Bruket.
- Eksisterende fortau langs vestsiden av Bruket skal forlenges fra krysset Hans Eriksens vei x Bruket til ny fotgjengerovergang.
- Før det gis tillatelse til opparbeidelse av fortau, skal det foreligge byggeplan godkjent av kommunal vegmyndighet eller annet samtykke fra kommunal vegmyndighet til gjennomføring av tiltak.

### 11.2 Etablering av frisiktsoner

Frisiktsoner skal etableres samtidig med berørte deler av samferdselsanlegget.

### 11.3 Park, leke- og uteoppholdsarealer

Før det gis brukstillatelse for bebyggelse skal park-, uteoppholdsareal og lekeareal tilhørende omsøkt bebyggelse være ferdigstilt. Dersom det vedtas brukstillatelse for bebyggelse på vinterstid, skal park-, uteoppholdsarealene og lekearealene opparbeides senest i løpet av mai måned påfølgende vår.





[illegible]

# Matrikkelkart



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Bruket 13A, 1621 GRESSVIK  
Gnr/Bnr: 48/238/0/33

Målestokk: 1:2000  
Leveransedato: 2025-01-08



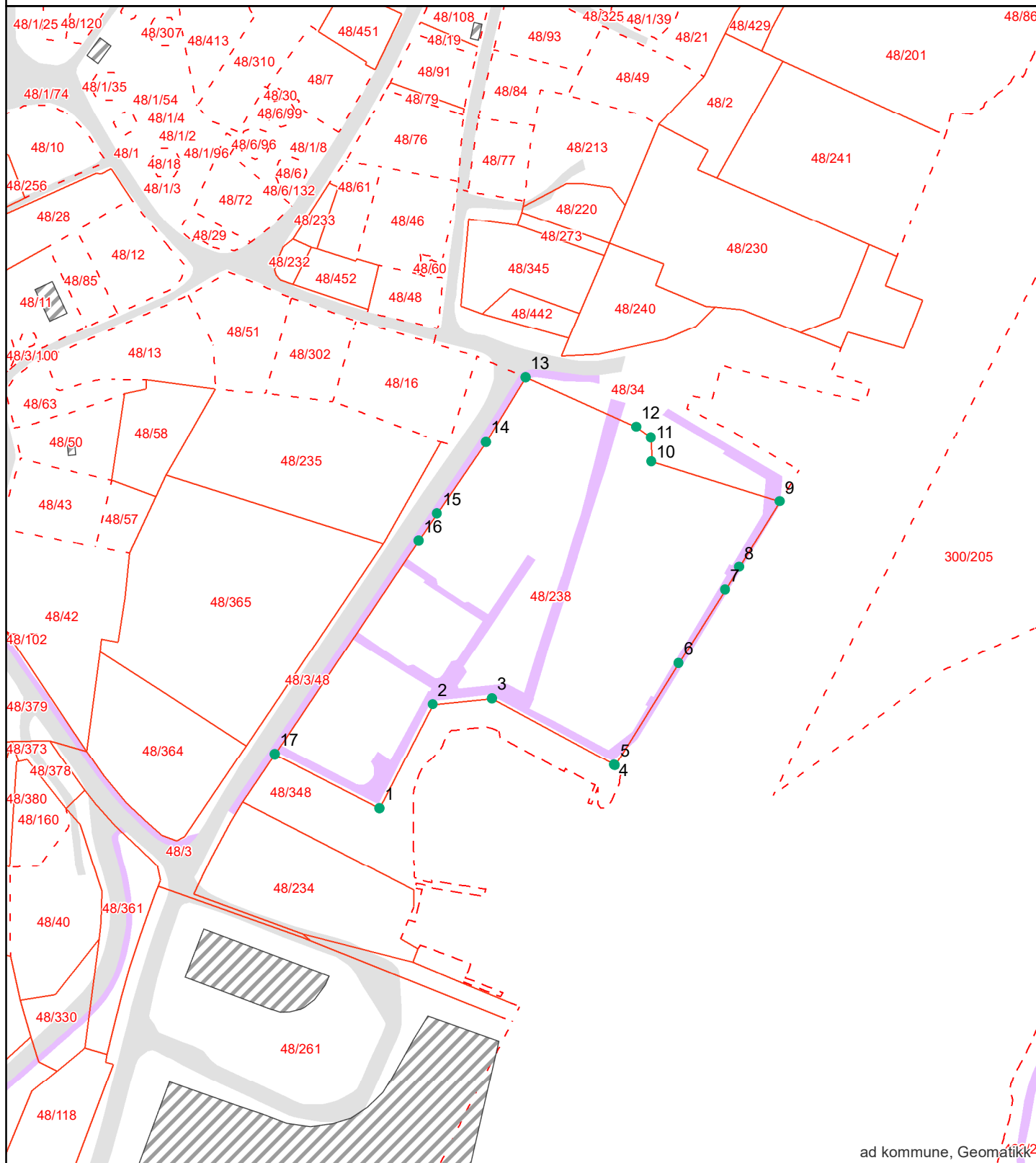
Datakilde: Geovekst, FKB  
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000

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.





# Grensepunktrapport

Rapportdato : 8.1.2025

## Areal og koordinater:

|                       |               |                     |
|-----------------------|---------------|---------------------|
| Beregnet areal (kvm): | Arealmerknad: | Koordinatsystem:    |
| 13844.8               |               | EUREF89 UTM Sone 32 |

## Grensepunkt/Grenselinje

| Løpenr | Nord          | Øst           | Grensemerke nedsatt i | Lengde | Grensepunkttype                | Hjelpelinjetype | Målemetode         | Nøyaktighet i cm | Radius |
|--------|---------------|---------------|-----------------------|--------|--------------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------|
| 1      | 6565372.86923 | 608972.558405 | Jord                  | 42.79  | Offentlig godkjent grensemerke |                 | GPS Fasemåling RTK | 10               | 0      |
| 2      | 6565410.91111 | 608992.10666  | Jord                  | 21.95  | Offentlig godkjent grensemerke |                 | GPS Fasemåling RTK | 10               | 0      |
| 3      | 6565413.19135 | 609013.92857  | Jord                  | 50.92  | Offentlig godkjent grensemerke |                 | GPS Fasemåling RTK | 10               | 0      |
| 4      | 6565388.9287  | 609058.668002 | Jordfast stein        | 0.47   | Retningspunkt                  |                 | GPS Fasemåling RTK | 10               | 0      |
| 5      | 6565388.69406 | 609059.070519 | Ikke spesifisert      | 44.27  | Umerket                        |                 | GPS Fasemåling RTK | 10               | 0      |
| 6      | 6565426.24931 | 609082.456079 | Ikke spesifisert      | 31.83  | Offentlig godkjent grensemerke |                 | GPS Fasemåling RTK | 10               | 0      |
| 7      | 6565453.12482 | 609099.479504 | Ikke spesifisert      | 9.67   | Offentlig godkjent grensemerke |                 | Totalstasjon       | 14               | 0      |
| 8      | 6565461.35136 | 609104.567728 | Ikke spesifisert      | 28.33  | Offentlig godkjent grensemerke |                 | Totalstasjon       | 14               | 0      |
| 9      | 6565485.41681 | 609119.47637  | Ikke spesifisert      | 49.36  | Offentlig godkjent grensemerke |                 | Totalstasjon       | 14               | 0      |
| 10     | 6565500.20685 | 609072.41046  | Ikke spesifisert      | 8.64   | Gjerdestolpe                   |                 | Totalstasjon       | 14               | 0      |
| 11     | 6565508.85126 | 609072.342921 | Ikke spesifisert      | 6.74   | Offentlig godkjent grensemerke |                 | Totalstasjon       | 14               | 0      |
| 12     | 6565512.75135 | 609066.852865 | Ikke spesifisert      | 44.64  | Offentlig godkjent grensemerke |                 | GPS Fasemåling RTK | 10               | 0      |
| 13     | 6565531.02547 | 609026.146107 | Ikke spesifisert      | 27.77  | Offentlig godkjent grensemerke |                 | GPS Fasemåling RTK | 10               | 0      |
| 14     | 6565507.3588  | 609011.653095 | Ikke spesifisert      | 31.83  | Ukjent                         |                 | GPS Fasemåling RTK | 10               | 0      |
| 15     | 6565481.05667 | 608993.755054 | Jord                  | 12.17  | Rør                            |                 | Totalstasjon       | 14               | 0      |
| 16     | 6565470.9953  | 608986.905613 | Jord                  | 94.56  | Offentlig godkjent grensemerke |                 | GPS Fasemåling RTK | 10               | 0      |
| 17     | 6565392.68385 | 608934.020833 | Jord                  | 43.36  | Offentlig godkjent grensemerke |                 | GPS Fasemåling RTK | 10               | 0      |



# Kommuneplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Bruket 13A, 1621 GRESSVIK  
Gnr/Bnr: 48/238/0/33

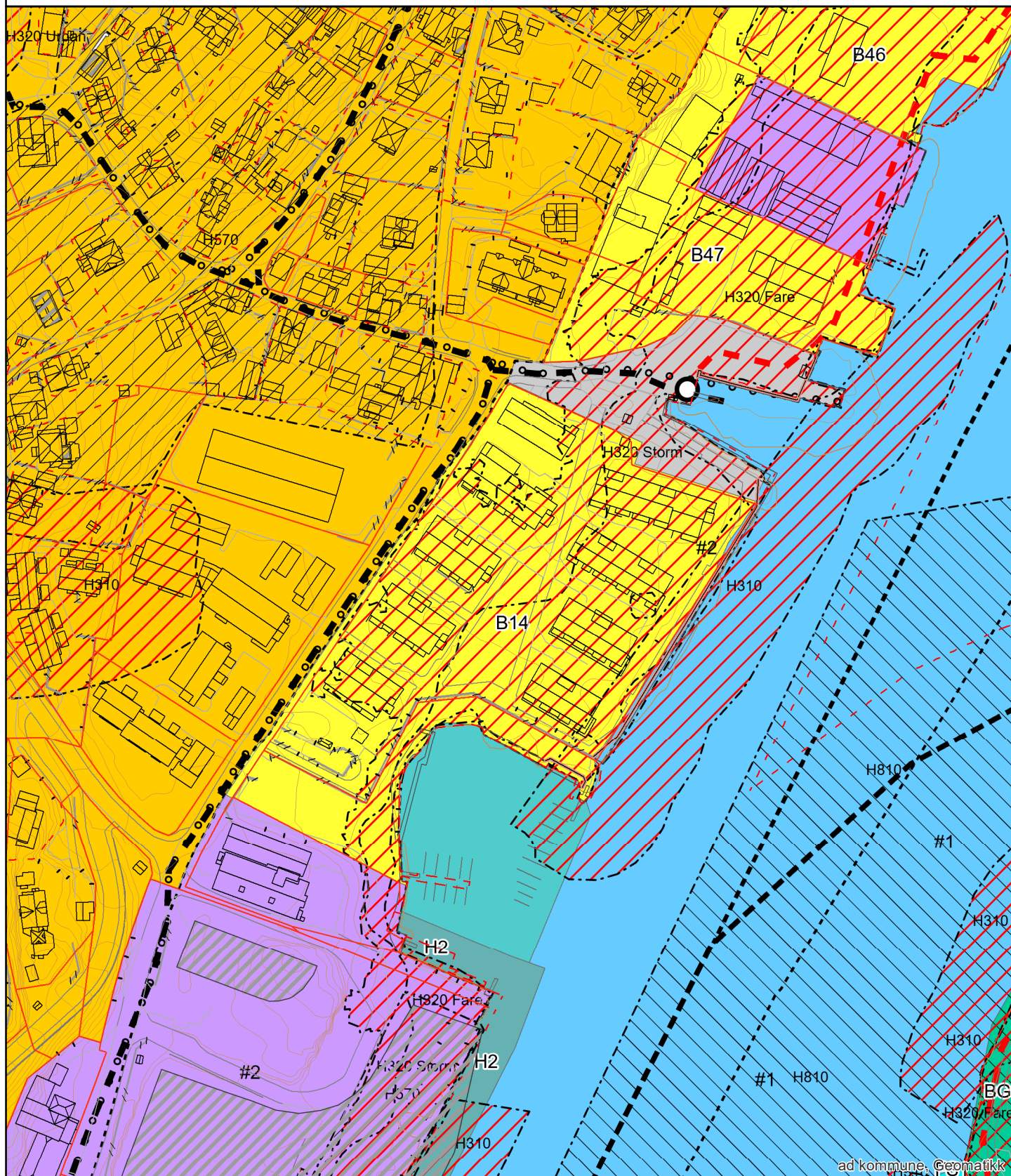
Målestokk: 1:2000  
Leveransedato: 2025-01-08



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.



: Bruket Gressvik (12520)

Lokalitet

Lokalitet ID: **12520**  
Lokalitetnavn: **Bruket Gressvik**  
Saksnummer: **2019/316**  
Lokalitettype: **Forurensset grunn**

Prosesstatus: **Tiltak igangsatt**  
Status: **Godkjent**  
Myndighetsnivå: **Kommune**  
Myndighet: **Kommune**

Høyeste tilstandsklasse: -  
Totalt areal: **15048** m2  
Matrikkelføringsdato: **9. jan. 2019 kl. 04:10**

Fylke:

Østfold

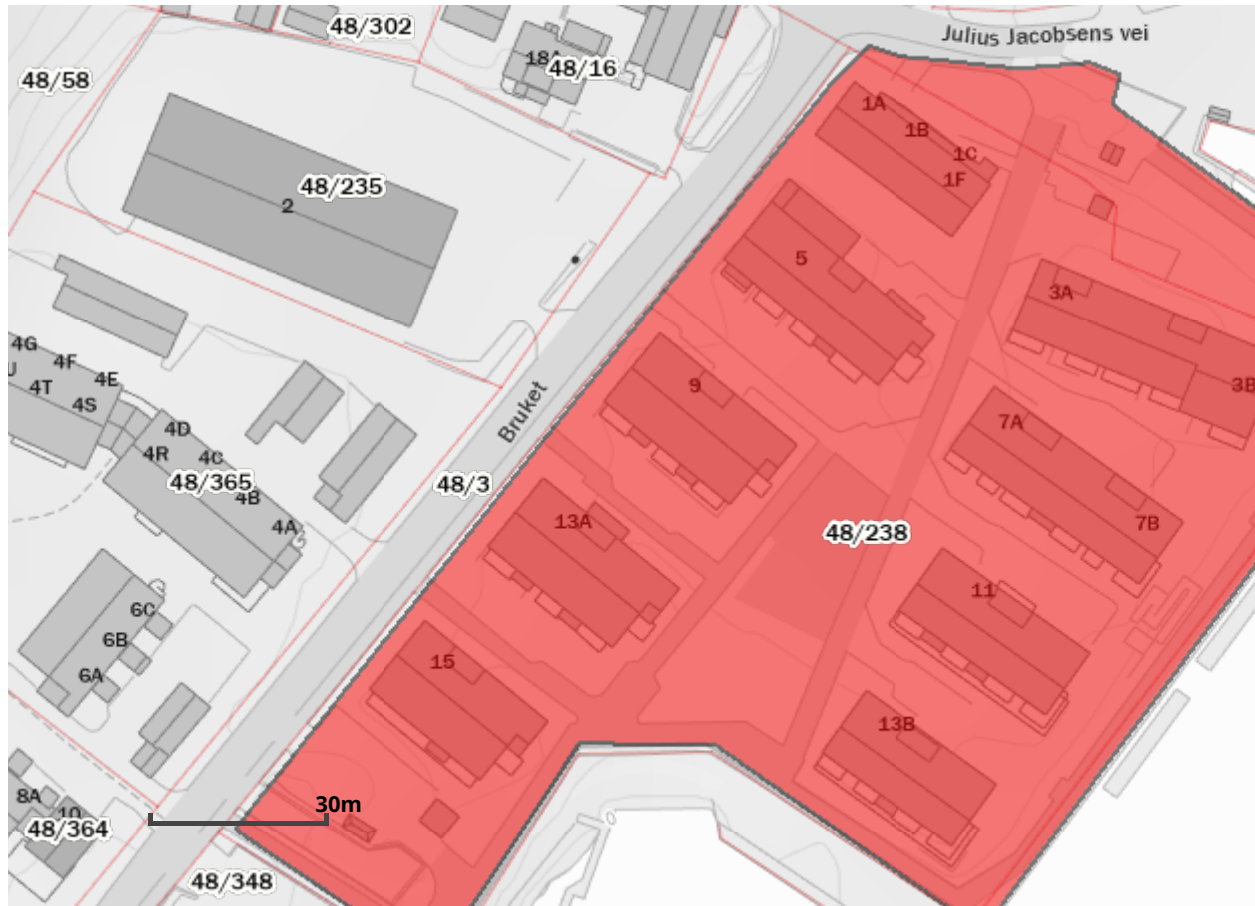
Kommune:

Fredrikstad

Forurensset område ▲

1 forurensede område(er) er registrert

| ID        |  Arealbruk | Areal (m2) | Påvirkningsgrad                                    | Høyeste tilstands-<br>klasse |
|-----------|---------------------------------------------------------------------------------------------|------------|----------------------------------------------------|------------------------------|
| ⊕ 12520-A | Boligbebyggelse                                                                             | 15048      | ▲ 3 - Ikke akseptabel tilstand og behov for tiltak | <div>Ikke satt</div>         |



Forurensning ▲

| Stoff                          |  Status |
|--------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| Alifater >C12-C35 (ALC12_35) ! | Påvist forurensning                                                                        |
| PAH-16 (USEPA) (PAH-16EPA) !   | Påvist forurensning                                                                        |
| Bly (Pb) !                     | Påvist forurensning                                                                        |
| Sink (Zn) !                    | Påvist forurensning                                                                        |

Rapporter

Ikke registrert

Vedtak ▲

1 vedtak er registrert

| Vedtakstype  | Lovverk            | Fattet dato  | Frist dato   | Pålegg gitt til             | Fil                                            | Berørte eiendommer                                                                                                                       |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------|--------------|-----------------------------|------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Godkjent etter § 2-8 i bygge- og gravekapitlet                                                | Forurensningsloven | 8. jan. 2019 | 8. jan. 2019 | SPG BAKKE BOLIG GRESSVIK AS | <a href="#">godkjenning av tiltaksplan.pdf</a> | <div>0106-48/34</div> <div>0106-48/238</div> <div>0106-48/262</div> <div>0106-48/271</div> <div>0106-48/360</div> <div>0106-48/447</div> |

Virksomhet

Ikke registrert

Bransje

Ikke registrert

Tiltak

Ikke registrert

**Matrikkelrapport for Seksjon 3107-48/238/0/33**

|                |            |                         |                  |
|----------------|------------|-------------------------|------------------|
| Bruksnavn      |            | Beregnet areal          | 0.0              |
| Etablert dato  | 13.03.2020 | Historisk oppgitt areal | 0.0              |
| Oppdatert dato | 01.01.2024 | Historisk arealkilde    | 0 - Ikke oppgitt |
| Skyld          | 0          | Antall teiger           | 0                |
| Kommunennummer | 3107       | Kommunenavn             | FREDRIKSTAD      |

- |                                              |                                                           |                                                 |
|----------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Tinglyst | <input type="checkbox"/> Avklarte eiere                   | <input type="checkbox"/> Har festegrunn         |
| <input type="checkbox"/> Bestående           | <input checked="" type="checkbox"/> Har grunnforurensning | <input type="checkbox"/> Mangel matrikkelføring |
| <input type="checkbox"/> Seksjonert          | <input type="checkbox"/> Har kulturminner                 | <input type="checkbox"/> Har anmerket klage     |

**Tinglyste eierforhold**

| Navn               | Pers.nr/org.nr. | Rolle             | Status     | Adresse | Andel |
|--------------------|-----------------|-------------------|------------|---------|-------|
| GRO SUSANNE AGERUP |                 | H - Hjemmelshaver | B - Bosatt |         | 1/2   |
| HANS PETER AGERUP  |                 | H - Hjemmelshaver | B - Bosatt |         | 1/2   |

**Forretninger**

| Forretningstype    | Forretningsdato | Matrikkelført | Saksreferanse | Involverte |
|--------------------|-----------------|---------------|---------------|------------|
| ON - Omnummerering | 01.01.2024      | 01.01.2024    |               |            |
| SE - Seksjonering  | 27.01.2020      | 27.01.2020    | sak 18/12187  |            |

**Grunnforurensing registrert på eiendommen**

| Lokalitetsnr | Lokalitetsnavn  | Påvirkningsgrad                                    | Myndighet              | Matrikkelføringsdato |
|--------------|-----------------|----------------------------------------------------|------------------------|----------------------|
| 274          | Onsøy Båthavn   | X - Mistanke om påvirkning                         | 01 - Miljødirektoratet | 05.04.2017           |
| 12520        | Bruket Gressvik | 03 - Påvist påvirkning og behov for fysiske tiltak | 04 - Kommune           | 09.01.2019           |

**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 |
|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|----------------|-----------|--------------|
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |                |           |              |

## Bygninger

| Bygningsnr | Lnr | Type                                                  | Status            |
|------------|-----|-------------------------------------------------------|-------------------|
| 300715704  | 0   | 143 - Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer | FA - Ferdigattest |

### Bygning 300715704: 143 - Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer

|                  |                          |                 |                                     |
|------------------|--------------------------|-----------------|-------------------------------------|
| Opprinnelseskode | V - Vanlig registrering  | BRA Bolig       | 1 749.0                             |
| Antall boenheter | 20                       | BRA Annet       | 0.0                                 |
| Antall etasjer   | 5                        | BRA Totalt      | 1 749.0                             |
| Avløp            | 1 - Offentlig kloakk     | Har heis        | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Har kulturminner | <input type="checkbox"/> | Har sefrakminne | <input type="checkbox"/>            |

## Bygningsstatushistorikk

| Bygningsstatus                   | Dato       | Registrert dato |
|----------------------------------|------------|-----------------|
| RA - Rammetillatelse             | 07.11.2018 | 15.11.2018      |
| IG - Igangsettingstillatelse     | 11.06.2019 | 12.06.2019      |
| MB - Midlertidig brukstillatelse | 21.09.2020 | 21.09.2020      |
| FA - Ferdigattest                | 13.01.2022 | 14.01.2022      |
| EB - Endre bygningsdata          | 25.01.2023 | 25.01.2023      |

## Bruksenheter

| Type      | Leilighetsnr. | BRA  | Rom | Bad | Kjøkken     |
|-----------|---------------|------|-----|-----|-------------|
| B - Bolig | H0305         | 49.0 | 2   | 1   | 1 - Kjøkken |



**Etasjer**

| Etasje | Boenheter | BRA Bolig | BRA Annet | BRA Totalt | Alt. areal |
|--------|-----------|-----------|-----------|------------|------------|
| H01    | 5         | 368.0     | 0.0       | 368.0      | 0.0        |
| H02    | 5         | 378.0     | 0.0       | 378.0      | 0.0        |
| L01    | 0         | 247.0     | 0.0       | 247.0      | 0.0        |
| H04    | 5         | 378.0     | 0.0       | 378.0      | 0.0        |
| H03    | 5         | 378.0     | 0.0       | 378.0      | 0.0        |

**Adresser**

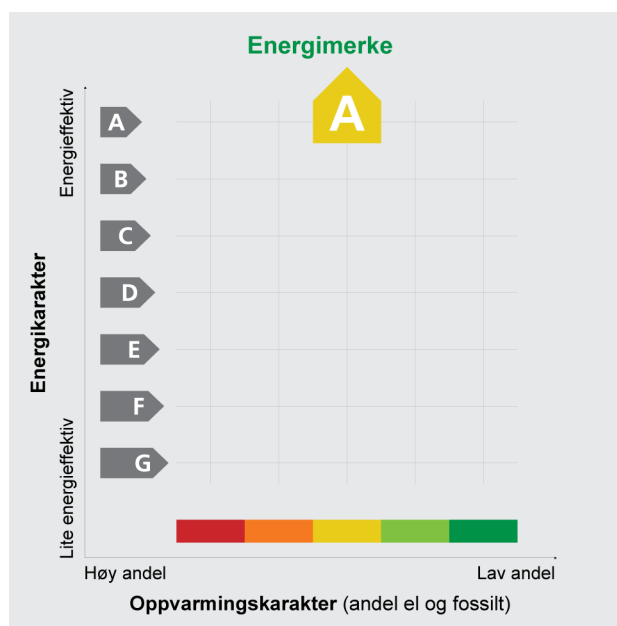
| Vegnavn | Nummer | Navn | Poststed      |
|---------|--------|------|---------------|
| Bruket  | 13A    |      | 1621 GRESSVIK |



# ENERGIATTEST

|               |               |
|---------------|---------------|
| Adresse       | Bruket 13A    |
| Postnr        | 1621          |
| Sted          | GRESSVIK      |
| Leilighetsnr. |               |
| Gnr.          | 48            |
| Bnr.          | 238           |
| Seksjonsnr.   | 33            |
| Festenr.      |               |
| Bygn. nr.     | 300715704     |
| Bolignr.      | H0305         |
| Merkenr.      | A2020-1205169 |
| Dato          | 26.11.2020    |

Innmeldt av Rambøll Norge AS v/ IVL



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no)

## 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 energibehov 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.

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

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

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se [www.energimerking.no/beregninger](http://www.energimerking.no/beregninger)

**Bygningskategori:** BOLIGBLOKKER

**Bygningstype:** LEILIGHET

**Byggeår:** 2020

**BRA:** 51,0

**Dato for lekkasjetallmåling:** 18.06.2020

**Type bygg:** Nybygg

**Energiregler (TEK-standard):** ENERGIREGLER 2016

Angis kun for nybygg

**Programvare:** Attesten er utstedt av ekspert basert på opplasting av beregninger utført med programmet SIMIEN - 6.015

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se vedlegg 1

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no), 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 ([www.energimerking.no/NS3031](http://www.energimerking.no/NS3031))*

*Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no)*

*Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

*Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no)*

Bygningsdata:

Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

|                                                     |                   |
|-----------------------------------------------------|-------------------|
| Adresse: Bruket 13A                                 | Gnr: 48           |
| Postnr/Sted: 1621 GRESSVIK                          | Bnr: 238          |
| Leilighetsnummer:                                   | Seksjonsnr: 33    |
| Bolignr: H0305                                      | Festenr:          |
| Dato: 26.11.2020 10:39:24                           | Byggnr: 300715704 |
| Energimerkenummer: A2020-1205169                    |                   |
| Ansvarlig for energiattesten:                       |                   |
| Energimerking er utført av: Rambøll Norge AS v/ IVL |                   |

| Enhet                                                     | Inngangsverdi     |
|-----------------------------------------------------------|-------------------|
| <b>Matrikkel-ID (hvis matrikkelverifisert)</b>            |                   |
| MatrikkelEnhetsIdentiId                                   | 6360704285        |
| ByggIdentiId                                              | 6267277607        |
| BruksenhetsIdentiId                                       | 6267279510        |
| AdressIdentiId                                            | 6265075242        |
| VegAdressIdentiId                                         | 17556273          |
| <b>Matrikkeldata, adresse og beregningsforutsetninger</b> |                   |
| Kommunenr.                                                | 3004              |
| Gnr.                                                      | 48                |
| Bnr.                                                      | 238               |
| Snr.                                                      | 33                |
| Fnr.                                                      |                   |
| Gateadresse                                               | Bruket 13A        |
| Postnummer                                                | 1621              |
| Poststed                                                  | GRESSVIK          |
| Bygningsnr.                                               | 300715704         |
| Bolignr.                                                  | H0305             |
| Beskrivelse bolig/bygning                                 |                   |
| Dato fil opprettet                                        | 26.11.2020        |
| Bygningskategori                                          | BOLIGBLOKKER      |
| Bygningskategori-Id (NVE-Id)                              | 2                 |
| Bygningstype                                              | LEILIGHET         |
| Byggeår                                                   | 2020              |
| <b>Bygg standard</b>                                      |                   |
| Type bygg                                                 | Nybygg            |
| TEK Standard                                              | ENERGIREGLER 2016 |
| <b>Energivurdering</b>                                    |                   |
| Pliktig energivurdering                                   | Nei               |
| Kjelanlegg                                                | Nei               |
| Er vurdering opplastet                                    | Nei               |

**Bygningsdata:** Vedlegg til energiattesten

|                        |     |
|------------------------|-----|
| Dato for opplastning   |     |
| Varmeanlegg            | Nei |
| Er vurdering opplastet | Nei |
| Dato for opplastning   |     |
| Kjøleanlegg            | Nei |
| Er vurdering opplastet | Nei |
| Dato for opplastning   |     |
| Ventilasjonsanlegg     | Nei |
| Er vurdering opplastet | Nei |
| Dato for opplastning   |     |

|                                                                                           |                                          |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|
| Areal yttervegger                                                                         | 35 m <sup>2</sup>                        |
| Areal tak                                                                                 | 0 m <sup>2</sup>                         |
| Areal gulv                                                                                | 0 m <sup>2</sup>                         |
| Areal vinduer, dører og glassfelt                                                         | 15 m <sup>2</sup>                        |
| Oppvarmet BRA                                                                             | 51 m <sup>2</sup>                        |
| Totalt BRA                                                                                | 51 m <sup>2</sup>                        |
| Oppvarmet luftvolum                                                                       | 128 m <sup>3</sup>                       |
| U-verdi for yttervegger                                                                   | 0,19 W/(m <sup>2</sup> ·K)               |
| U-verdi for tak                                                                           | 0,00 W/(m <sup>2</sup> ·K)               |
| U-verdi for gulv                                                                          | 0,00 W/(m <sup>2</sup> ·K)               |
| U-verdi for vinduer, dører og glassfelt                                                   | 1,00 W/(m <sup>2</sup> ·K)               |
| Arealandel for vinduer, dører og glassfelt                                                | 29,3 %                                   |
| Normalisert kuldebroverdi                                                                 | 0,09 W/(m <sup>2</sup> ·K)               |
| Normalisert varmekapasitet                                                                | 138,3 Wh/(m <sup>2</sup> ·K)             |
| Lekkasjetall                                                                              | 0,47 1/h                                 |
| Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)               | 18.06.2020                               |
| Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner                                               | 82 %                                     |
| Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring | 82 %                                     |
| Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden                        | 1,50 kW/(m <sup>3</sup> /s)              |
| Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden                  | 1,50 kW/(m <sup>3</sup> /s)              |
| Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden                            | 2,15 m <sup>3</sup> /(m <sup>2</sup> ·h) |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet                            | 131 %                                    |
| Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)                   | 80 W/m <sup>2</sup>                      |
| Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden                                         | 21,0 °C                                  |
| Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet                                          | 250 %                                    |
| Settpunkt-temperatur for kjøling                                                          | 22,0 °C                                  |
| Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling                                   | 0 W/m <sup>2</sup>                       |
| Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)                                                    | 0,50 kW/(l/s)                            |

**Driftstider, antall timer i døgn med drift**

|                       |      |
|-----------------------|------|
| Driftstid ventilasjon | 24 h |
|-----------------------|------|

**Bygningsdata:****Vedlegg til energiattesten**

|                      |      |
|----------------------|------|
| Driftstid oppvarming | 16 h |
| Driftstid kjøling    | 24 h |
| Driftstid lys        | 16 h |
| Driftstid utstyr     | 16 h |
| Driftstid varmtvann  | 16 h |
| Driftstid personer   | 24 h |

|                                                                                                     |                                |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|
| Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden                                                   | 1,95 W/m <sup>2</sup>          |
| Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden                                                 | 1,95 W/m <sup>2</sup>          |
| Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden                                                      | 3,00 W/m <sup>2</sup>          |
| Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden                                                    | 1,80 W/m <sup>2</sup>          |
| Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden                                                   | 5,10 W/m <sup>2</sup>          |
| Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden                                                 | 0,00 W/m <sup>2</sup>          |
| Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden                                                  | 1,50 W/m <sup>2</sup>          |
| Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)                                                 | 0,55                           |
| Gjennomsnittlig karmfaktor                                                                          | 0,20                           |
| Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring | 0,66                           |
| Oppvarmingssystem(er)                                                                               | Direkte elektrisk; Varmepumpe; |
| Varmefordelingssystem                                                                               | Punktoppvarming;               |
| Eventuell varmekilde for varmpumpe og fordeling                                                     |                                |
| Manuell eller automatisk solskjerming                                                               | MANUELL                        |

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet**

|                                                                                                       |      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem | 0,57 |
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmpumpe             | 0,43 |
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg       | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem            | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmpumpe              | 1,00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg                  | 0,00 |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem                                      | 0,89 |
| Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmpumpeanlegg                                                   | 2,45 |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg                                    | 9,00 |

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje**

|                                                                                                        |      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem         | 0,00 |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystem.                                | 0,80 |

## Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

### Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

|                                                                                                        |       |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem | 0,000 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem         | 0,00  |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet.                              | 0,85  |

### Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

|                                                                                                              |       |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem | 0,000 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem            | 0,00  |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet.                              | 0,90  |

### Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

|                                                                                                              |      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem            | 0,00 |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbasert varmesystemet.                               | 0,77 |

### Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

|                                                                                                                         |      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer         | 0,00 |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere                                           | 0,98 |

|                                                                                                                                                |                       |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| Klimastasjon / kilde                                                                                                                           | Sarpsborg (MeteoNorm) |
| Dato for beregning                                                                                                                             | 26.11.2020            |
| Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene. |                       |

### Beregningsprogram

|                                                          |                         |
|----------------------------------------------------------|-------------------------|
| Navn programvare                                         | SIMIEN                  |
| Versjon                                                  | 6,015                   |
| Produsent / leverandør                                   | ProgramByggerne         |
| Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk | Dynamisk timesberegning |

### Energirådgiver

|             |                  |
|-------------|------------------|
| Firma       | Rambøll Norge AS |
| Navn person | IVL              |

### Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

NettoEnergibudsjettPrKvm



Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

|                        |       |
|------------------------|-------|
| Romoppvarming          | 34,2  |
| Ventilasjonsvarme      | 5,9   |
| Varmtvann              | 29,8  |
| Vifter                 | 7,8   |
| Pumper                 | 0,0   |
| Belysning              | 11,4  |
| TekniskUtstyr          | 17,5  |
| Romkjøling             | 0,0   |
| Ventilasjonskjøling    | 0,0   |
| TotaltNettoEnergibehov | 106,7 |

|                                                                          |                   |
|--------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Beregnet levert energi ved normalisert klima                             | 4086 kWh/år       |
| Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima                   | 79,80 kWh/(m²·år) |
| Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima | 2202 kWh/år       |
| Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima                        | 80,03 kWh/(m²·år) |
| Beregnet levert energi ved lokalt klima                                  | 4097 kWh/år       |

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

|                  |            |
|------------------|------------|
| Elektrisitet     | 0 kWh/år   |
| Olje             | 0 liter/år |
| Gass             | 0,0 Sm³/år |
| Fjernvarme       | 0 kWh/år   |
| Biobrensel       | 0 kg/år    |
| Annen energivare | 0 kWh/år   |
| Totalt           | 0 kWh/år   |

Beregnet levert energi ved normalklima

|                  |             |
|------------------|-------------|
| Elektrisitet     | 4086 kWh/år |
| Olje             | 0 kWh/år    |
| Gass             | 0 kWh/år    |
| Fjernvarme       | 0 kWh/år    |
| Biobrensel       | 0 kWh/år    |
| Annen energivare | 0 kWh/år    |
| Totalt           | 4086 kWh/år |

|                                      |        |
|--------------------------------------|--------|
| Sum andel elektrisitet, olje og gass | 57,6 % |
|--------------------------------------|--------|



Kartverket

ASK FOSS FREDRIKSTAD  
STORGATA 30  
1607 FREDRIKSTAD

Bestiller: info@ambita.com  
Deres referanse: Vidar Aakre Johannessen 12-24-0017  
Vår referanse: 3650074/25505765  
Bestilling: C3 2025-01-09 78

Dato  
09.01.2025

### Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

|                 |                |                    |                        |
|-----------------|----------------|--------------------|------------------------|
| <b>Dok.nr.:</b> | <b>Embete:</b> | <b>Registrert:</b> | <b>Rettsstiftelse:</b> |
| 3073902         | 200            | 24.9.2020          | RESEKSJONERING         |

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

|                  |             |             |             |             |
|------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| <b>Knr.</b>      | <b>Gnr.</b> | <b>Bnr.</b> | <b>Fnr.</b> | <b>Snr.</b> |
| 3107 FREDRIKSTAD | 48          | 238         | 0           | 3           |

☒ Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen  
Statens kartverk Tinglysing





|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>5. Kort forklaring på hva reseksjoneringen går ut på</b></p> <p>Eksempel 1: Del av seksjon 1 overføres til seksjon 2. Ingen endringer i samelebrøken. Ingen andre endringer.</p> <p>Eksempel 2: Ny seksjon 3 opprettes på areal som tidligere var fellesareal. Nevneren i samelebrøken øker. Ingen andre endringer.</p> <p>Eksempel 3: Deler av fellesareal overføres til seksjon 1 og seksjon 2. Samelebrøken endres. Ingen andre endringer.</p> <p>Reseksjoneringen består av bytte av tre boder som tilhører seksjon nr 35, 47 og 51. Bodene er tilleggsdel til seksjonene.</p> <p>Seksjon nr 35 skal ha bod som seksjon nr 19 opprinnelig hadde. Seksjon nr 19 skal ha bod som seksjon nr 35 opprinnelig hadde. Seksjon nr 47 skal ha bod som seksjon nr 42 opprinnelig hadde. Seksjon nr 42 skal ha bod som seksjon nr 47 opprinnelig hadde. Seksjon nr 67 skal ha bod som seksjon nr 51 opprinnelig hadde. Seksjon nr 51 skal ha bod som seksjon nr 67 opprinnelig hadde. Samt flytting av bod nr 13 til snr 13. Det er ingen endringen av teller og nevner i samelebrøken.</p> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                                                                                                                                                                                                 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>6. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med reseksjoneringen</b></p> <p>Her skal det bare gis opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at reseksjoneringen skal kunne tinglyses.</p> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>7. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt</b></p> <p>Hjemmelshaver(ne) erklærer at:</p> <p>a) <input checked="" type="checkbox"/> hver seksjon fortsatt har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet</p> <p>b) <input checked="" type="checkbox"/> hver bruksenhets hoveddel fremdeles er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og fortsatt har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel</p> <p>c) <input checked="" type="checkbox"/> det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget</p> <p>d) <input checked="" type="checkbox"/> alle bruksenhetene på eiendommen fortsatt er seksjonert og del av sameiet etter reseksjoneringen</p> <p>e) <input checked="" type="checkbox"/> reseksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret</p> <p>f) <input checked="" type="checkbox"/> det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til</p> <p>g) <input checked="" type="checkbox"/> rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom reseksjoneringen gjelder etablering av ny(e) seksjon(er) eller søknadspliktig ombygging av eksisterende seksjoner, eller at dette ikke er aktuelt</p> <p>h) <input checked="" type="checkbox"/> arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, opprettholdes som fellesareal</p> <p>Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365</p> <p>Date: 10/6-20   Initianderens underskrift: </p> |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

**8. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt**

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon også etter reseksjoneringen er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig, eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

**9. Vedlegg som skal følge søknaden**

a) Eksisterende seksjoneringstegninger (over hele eiendommen) – både situasjonsplan og plantegninger. Disse kan bestilles hos Kartverket

b) Ny situasjonsplan over eiendommen ved endringer på bakkeplan. Dette gjelder både ved endringer av omrisset til bebyggelsen og endringer av grenser mellom utvendige tilleggsdeler eller fellesareal

c) Nye plantegninger over alle etasjer i bygninger, inkludert kjeller og loft hvor det gjøres endringer i grensene mellom bruksenheter eller fellesareal. Plantegningene skal tydelig angi de nye grensene for bruksenhetene og bruken av de enkelte rommene.

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom bruksenheten(e) skal ha nye/endrede utendørs tilleggsdeler

e) Dokumentasjon på at alle boligseksjonene er lovlig etablerte boenheter etter plan- og bygningsloven, jf. punkt 8. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon.

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at seksjonen(e) ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Samtykke fra bank/pantlender

h) Samtykke fra samtlige hjemmelshavere i det utgående eierseksjonssameiet dersom reseksjoneringen gjelder sammenslåing av to eller flere eierseksjonssameier

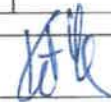
i) Dokumentasjon som viser hvem som kan undertegne på vegne av styret dersom det er nødvendig med samtykke fra årsmøtet eller styret, jf. punkt 12.

**10. Innsendte plantegninger**

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

**11. Underskrifter**

|                                            |                              |                                                                                                              |                                                 |
|--------------------------------------------|------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| Seksjonsnummer<br>19, 35, 42, 47, 51 og 67 | Sted og dato<br>16/6-20 Oslo | Hjemmelshaver/styret<br> | Gjenta navn med blokkbokstaver<br>MORTHEN BAKKE |
| Seksjonsnummer<br>19, 35, 42, 47, 51 og 67 | Sted og dato<br>16/6-20 Oslo | Hjemmelshaver/styret<br> | Gjenta navn med blokkbokstaver<br>KNUT HOLTE    |
| Seksjonsnummer                             | Sted og dato                 | Hjemmelshaver/styret                                                                                         | Gjenta navn med blokkbokstaver                  |
| Seksjonsnummer                             | Sted og dato                 | Hjemmelshaver/styret                                                                                         | Gjenta navn med blokkbokstaver                  |
| Seksjonsnummer                             | Sted og dato                 | Hjemmelshaver/styret                                                                                         | Gjenta navn med blokkbokstaver                  |
| Seksjonsnummer                             | Sted og dato                 | Hjemmelshaver/styret                                                                                         | Gjenta navn med blokkbokstaver                  |
| Seksjonsnummer                             | Sted og dato                 | Hjemmelshaver/styret                                                                                         | Gjenta navn med blokkbokstaver                  |

Date 16/6-20 Innsenderens underskrift  



| 12. Styrets erklæring/samtykke                                                                                                                                                                                                        |                              |                                |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|--------------------------------|
| Nærmere informasjon om når samtykke eller erklæring fra styret er nødvendig, finner du i «Vedledning til utfylling av søknad om reseksjonering»                                                                                       |                              |                                |
| <input checked="" type="checkbox"/> Styret erklærer at årsmøtet har samtykket til reseksjonering<br>og/eller<br><input type="checkbox"/> Styret samtykker til reseksjonering (skal bare krysses av dersom fellesarealene blir større) |                              |                                |
| Sted og dato                                                                                                                                                                                                                          | Underskrift                  | Gjenta navn med blokkbokstaver |
|                                                                                                                                                                                                                                       | Se egen erklæring fra styret |                                |
| Sted og dato                                                                                                                                                                                                                          | Underskrift                  | Gjenta navn med blokkbokstaver |
|                                                                                                                                                                                                                                       |                              |                                |
| Sted og dato                                                                                                                                                                                                                          | Underskrift                  | Gjenta navn med blokkbokstaver |
|                                                                                                                                                                                                                                       |                              |                                |

| 13. Samtykke fra ektefelle/registrert partner                                                                                                                                          |              |             |                                |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|-------------|--------------------------------|
| Fylles Inn dersom reseksjonering av boligseksjon som ektefellene/registrerte partnere bruker som felles bolig blir mindre, brøken reduseres eller formålet endres fra bolig til næring |              |             |                                |
| Seksjonsnummer                                                                                                                                                                         | Sted og dato | Underskrift | Gjenta navn med blokkbokstaver |
|                                                                                                                                                                                        |              |             |                                |
| Seksjonsnummer                                                                                                                                                                         | Sted og dato | Underskrift | Gjenta navn med blokkbokstaver |
|                                                                                                                                                                                        |              |             |                                |
| Seksjonsnummer                                                                                                                                                                         | Sted og dato | Underskrift | Gjenta navn med blokkbokstaver |
|                                                                                                                                                                                        |              |             |                                |

| 14. Kommunens saksbehandling |                                                                                                          |
|------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| a)                           | <input type="checkbox"/> Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggselementer |
| b)                           | <input checked="" type="checkbox"/> Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen            |

| 15. Kommunen bekrefter at tillatelse til reseksjonering er gitt for (må fylles ut): |                |                                                                                       |          |          |                         |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------|---------------------------------------------------------------------------------------|----------|----------|-------------------------|
| Kommunenr.                                                                          | Kommunens navn | Gårdsnr.                                                                              | Bruksnr. | Festenr. | Seksjonsnummer          |
| 3004                                                                                | Fredrikstad    | 48                                                                                    | 238      |          | 19,35,41,47,51,67 og 13 |
| Dato                                                                                | Underskrift    | Stempel                                                                               |          |          |                         |
| 24.8.20                                                                             | Audun Baklid   |  |          |          |                         |

|         |                                                                                                                                                                          |
|---------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dato    | Innsenderens underskrift                                                                                                                                                 |
| 16/6-20 |   |





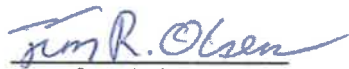
**Fredrikstad Kommune**  
Postboks 1405  
1605 Fredrikstad  
Att: Audun Bakli

Fredrikstad, 8.9.2020

**Vedrørende reseksjonering av gnr 48 bnr 238 snr 19, 35, 42, 47, 51, 67 og 13 i  
Fredrikstad kommune**

Styret i Bruket Brygge boligsameie samtykker til reseksjoneringen av snr 19, 35, 42, 47, 51, 67 og 13. Styret godkjenner at snr 13 flytter sin bod, slik at det vil bli endring av fellesarealet i etasjen. Bod til snr 13 skulle vært der hvor det er gang/dør.

Ved eventuelle spørsmål ta kontakt med Irene Holmen Vangen tlf 959 88 864 eller e-post:  
[ihv@bori.no](mailto:ihv@bori.no).

  
Styreleder  
JIM RICHARD OLSEN

  
styremedlem  
HÅGE R. OLSEN

# Seksjoneringstegnig



Bruket 15  
Gnr./Bnr.: 48/238  
5.etasje/Loft



Bruket Brygge, Gressvik  
5.etasje/Loft

MEINICH ARKITEKTER AS  
SAK: 1777 DATO: 16.06.2020



Bruket 13A (BYGG B)  
Gnr./Bnr.: 48/238  
5.etasje/Loft

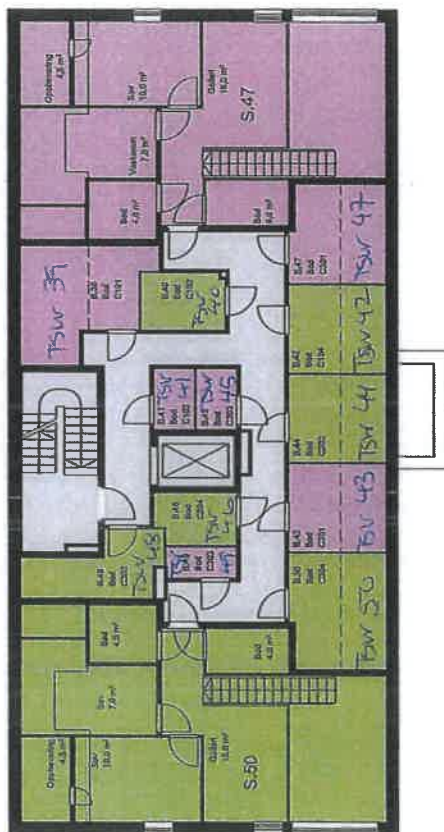


Bruket Brygge, Gressvik  
5.etasje/Loft

MEINICH ARKITEKTER AS  
SAK: 1777 DATO: 15.05.2020



Bruket 13B (BYGG C)  
Gnr./Bnr.: 48/238  
4.etasje/Loft



Bruket Brygge, Gressvik  
4.etasje/Loft

MEINICH ARKITEKTER AS  
SAK: 1777 DATO: 15.05.2020



Bruket 9 (BYGG D)  
Gnr./Bnr.: 48/238  
5.etasje/Loft



Bruket Brygge, Gressvik  
5.etasje/Loft



Kartverket

ASK FOSS FREDRIKSTAD  
STORGATA 30  
1607 FREDRIKSTAD

Bestiller: info@ambita.com  
Deres referanse: Vidar Aakre Johannessen 12-24-0017  
Vår referanse: 3650073/25505760  
Bestilling: C3 2025-01-09 77

Dato  
09.01.2025

### Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

|                 |                |                    |                        |
|-----------------|----------------|--------------------|------------------------|
| <b>Dok.nr.:</b> | <b>Embete:</b> | <b>Registrert:</b> | <b>Rettsstiftelse:</b> |
| 2225423         | 200            | 13.3.2020          | SEKSJONERING           |

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

|                  |             |             |             |             |
|------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| <b>Knr.</b>      | <b>Gnr.</b> | <b>Bnr.</b> | <b>Fnr.</b> | <b>Snr.</b> |
| 3107 FREDRIKSTAD | 48          | 238         | 0           | 0           |

☒ Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen  
Statens kartverk Tinglysing





## Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen  
 Det er ført med bruksfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 613120313

Vedlegg: Ja

### Rekvirent av tinglysing

| Organisasjonsnr | Navn                          | Adresse                         |
|-----------------|-------------------------------|---------------------------------|
| 973871714       | FREDRIKSTAD KOMMUNE GEOMATIKK | Postboks 1405, 1602 FREDRIKSTAD |

### Rekvirent(er) av forretning

| Fødselsdato/Orign | Navn                        | Bruksenhet | Adresse                       |
|-------------------|-----------------------------|------------|-------------------------------|
| 818546262         | SPG BAKKE BOLIG GRESSVIK AS |            | Filipstad brygge 2, 0252 OSLO |

### Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

| Knr  | Gnr | Bnr |
|------|-----|-----|
| 3004 | 48  | 238 |

### Nye seksjoner

| Knr  | Gnr | Bnr | Fnr | Snr | Samleibetrag    | Formålkode   | Tilleggsareal bygning | Ekklusivt uteareal |
|------|-----|-----|-----|-----|-----------------|--------------|-----------------------|--------------------|
| 3004 | 48  | 238 | 0   | 3   | 746 /<br>107791 | Boligseksjon | Ja                    | Nei                |
| 3004 | 48  | 238 | 0   | 4   | 706 /<br>107791 | Boligseksjon | Ja                    | Nei                |
| 3004 | 48  | 238 | 0   | 5   | 558 /<br>107791 | Boligseksjon | Ja                    | Nei                |
| 3004 | 48  | 238 | 0   | 6   | 887 /<br>107791 | Boligseksjon | Ja                    | Nei                |
| 3004 | 48  | 238 | 0   | 7   | 746 /<br>107791 | Boligseksjon | Ja                    | Nei                |
| 3004 | 48  | 238 | 0   | 8   | 751 /<br>107791 | Boligseksjon | Ja                    | Nei                |
| 3004 | 48  | 238 | 0   | 9   | 558 /<br>107791 | Boligseksjon | Ja                    | Nei                |
| 3004 | 48  | 238 | 0   | 10  | 887 /<br>107791 | Boligseksjon | Ja                    | Nei                |
| 3004 | 48  | 238 | 0   | 11  | 746 /<br>107791 | Boligseksjon | Ja                    | Nei                |
| 3004 | 48  | 238 | 0   | 12  | 748 /<br>107791 | Boligseksjon | Ja                    | Nei                |
| 3004 | 48  | 238 | 0   | 13  | 558 /<br>107791 | Boligseksjon | Ja                    | Nei                |



Doknr: 2225423 Tinglyst: 13.03.2020  
 STATENS KARTVERK



## Melding til tinglysing

| Knr  | Gnr | Bnr | Fnr | Snr | Sameiebrøk       | Formålskode  | Tilleggsareal bygning | Eksklusivt uteareal |
|------|-----|-----|-----|-----|------------------|--------------|-----------------------|---------------------|
| 3004 | 48  | 238 | 0   | 14  | 887 /<br>107791  | Boligseksjon | Ja                    | Nei                 |
| 3004 | 48  | 238 | 0   | 15  | 968 /<br>107791  | Boligseksjon | Nei                   | Nei                 |
| 3004 | 48  | 238 | 0   | 16  | 892 /<br>107791  | Boligseksjon | Ja                    | Nei                 |
| 3004 | 48  | 238 | 0   | 17  | 559 /<br>107791  | Boligseksjon | Ja                    | Nei                 |
| 3004 | 48  | 238 | 0   | 18  | 1225 /<br>107791 | Boligseksjon | Nei                   | Nei                 |
| 3004 | 48  | 238 | 0   | 19  | 746 /<br>107791  | Boligseksjon | Ja                    | Nei                 |
| 3004 | 48  | 238 | 0   | 20  | 706 /<br>107791  | Boligseksjon | Ja                    | Nei                 |
| 3004 | 48  | 238 | 0   | 21  | 558 /<br>107791  | Boligseksjon | Ja                    | Nei                 |
| 3004 | 48  | 238 | 0   | 22  | 701 /<br>107791  | Boligseksjon | Ja                    | Nei                 |
| 3004 | 48  | 238 | 0   | 23  | 497 /<br>107791  | Boligseksjon | Ja                    | Nei                 |
| 3004 | 48  | 238 | 0   | 24  | 746 /<br>107791  | Boligseksjon | Ja                    | Nei                 |
| 3004 | 48  | 238 | 0   | 25  | 753 /<br>107791  | Boligseksjon | Ja                    | Nei                 |
| 3004 | 48  | 238 | 0   | 26  | 558 /<br>107791  | Boligseksjon | Ja                    | Nei                 |
| 3004 | 48  | 238 | 0   | 27  | 748 /<br>107791  | Boligseksjon | Ja                    | Nei                 |
| 3004 | 48  | 238 | 0   | 28  | 497 /<br>107791  | Boligseksjon | Ja                    | Nei                 |
| 3004 | 48  | 238 | 0   | 29  | 746 /<br>107791  | Boligseksjon | Ja                    | Nei                 |
| 3004 | 48  | 238 | 0   | 30  | 753 /<br>107791  | Boligseksjon | Ja                    | Nei                 |
| 3004 | 48  | 238 | 0   | 31  | 558 /<br>107791  | Boligseksjon | Ja                    | Nei                 |
| 3004 | 48  | 238 | 0   | 32  | 748 /<br>107791  | Boligseksjon | Ja                    | Nei                 |

10.03.2020 09.09

Side 2 av 9





## Melding til tinglysing

| Knr  | Gnr | Bnr | Fnr | Snr | Sameiebrøk       | Formålskode  | Tilleggsareal bygning | Eksklusivt uteareal |
|------|-----|-----|-----|-----|------------------|--------------|-----------------------|---------------------|
| 3004 | 48  | 238 | 0   | 33  | 497 /<br>107791  | Boligseksjon | Ja                    | Nei                 |
| 3004 | 48  | 238 | 0   | 34  | 971 /<br>107791  | Boligseksjon | Nei                   | Nei                 |
| 3004 | 48  | 238 | 0   | 35  | 889 /<br>107791  | Boligseksjon | Ja                    | Nei                 |
| 3004 | 48  | 238 | 0   | 36  | 558 /<br>107791  | Boligseksjon | Ja                    | Nei                 |
| 3004 | 48  | 238 | 0   | 37  | 1128 /<br>107791 | Boligseksjon | Nei                   | Nei                 |
| 3004 | 48  | 238 | 0   | 38  | 497 /<br>107791  | Boligseksjon | Ja                    | Nei                 |
| 3004 | 48  | 238 | 0   | 39  | 843 /<br>107791  | Boligseksjon | Ja                    | Nei                 |
| 3004 | 48  | 238 | 0   | 40  | 621 /<br>107791  | Boligseksjon | Ja                    | Nei                 |
| 3004 | 48  | 238 | 0   | 41  | 459 /<br>107791  | Boligseksjon | Ja                    | Nei                 |
| 3004 | 48  | 238 | 0   | 42  | 712 /<br>107791  | Boligseksjon | Ja                    | Nei                 |
| 3004 | 48  | 238 | 0   | 43  | 843 /<br>107791  | Boligseksjon | Ja                    | Nei                 |
| 3004 | 48  | 238 | 0   | 44  | 667 /<br>107791  | Boligseksjon | Ja                    | Nei                 |
| 3004 | 48  | 238 | 0   | 45  | 459 /<br>107791  | Boligseksjon | Ja                    | Nei                 |
| 3004 | 48  | 238 | 0   | 46  | 712 /<br>107791  | Boligseksjon | Ja                    | Nei                 |
| 3004 | 48  | 238 | 0   | 47  | 1260 /<br>107791 | Boligseksjon | Ja                    | Nei                 |
| 3004 | 48  | 238 | 0   | 48  | 664 /<br>107791  | Boligseksjon | Ja                    | Nei                 |
| 3004 | 48  | 238 | 0   | 49  | 459 /<br>107791  | Boligseksjon | Ja                    | Nei                 |
| 3004 | 48  | 238 | 0   | 50  | 1130 /<br>107791 | Boligseksjon | Ja                    | Nei                 |
| 3004 | 48  | 238 | 0   | 51  | 746 /<br>107791  | Boligseksjon | Ja                    | Nei                 |

10.03.2020 09.09

Side 3 av 9



05 MARS 2020

18/12/187

**Søknad om seksjonering**

| Tinglysingsrekvirenten (kommunen)                                     |                                                       |                                 |
|-----------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|---------------------------------|
| Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket. |                                                       |                                 |
| Kommunens navn<br><b>FREDRIKSTAD</b>                                  | Kommunens adresse<br><b>PB 1405, 1602 FREDRIKSTAD</b> | Kontaktperson<br><b>A. Skar</b> |

| 1. Opplysninger om innsenderen                                                                                                                                                                    |                                        |                                     |                                  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|-------------------------------------|----------------------------------|
| Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e). |                                        |                                     |                                  |
| Navn<br><b>BORI BBL</b>                                                                                                                                                                           | Fødselsnr./Org.nr.<br><b>989987011</b> | E-postadresse<br><b>lhv@bori.no</b> |                                  |
| Adresse<br><b>Postboks 323</b>                                                                                                                                                                    | Postnummer<br><b>2001</b>              | Poststed<br><b>Lillestrøm</b>       | Telefonnummer<br><b>95988864</b> |

| 2. Opplysninger om eiendommen |                                              |                       |                        |          |
|-------------------------------|----------------------------------------------|-----------------------|------------------------|----------|
| Kommunenr.<br><b>0106</b>     | Kommunens navn<br><b>Fredrikstad kommune</b> | Gårdsnr.<br><b>48</b> | Bruksnr.<br><b>238</b> | Festenr. |

| 3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e)) |                                    |                             |
|----------------------------------------------------|------------------------------------|-----------------------------|
| Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)                   | Navn                               | Eierandel (oppgis som brøk) |
| <b>818546262</b>                                   | <b>SPG Bakke Bolig Gressvik AS</b> | <b>1/1</b>                  |
|                                                    |                                    |                             |
|                                                    |                                    |                             |
|                                                    |                                    |                             |
|                                                    |                                    |                             |
|                                                    |                                    |                             |
|                                                    |                                    |                             |

| 4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)                                                                                                                                                                  |        |                                                                                                                                                   |               |                 |        |                                                                                                                                                              |               |      |        |                                                                                                                                                                                                                                                |               |      |        |               |               |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|-----------------|--------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|------|--------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|------|--------|---------------|---------------|
| Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor. Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side. |        |                                                                                                                                                   |               |                 |        |                                                                                                                                                              |               |      |        |                                                                                                                                                                                                                                                |               |      |        |               |               |
| Seksjonsnummer                                                                                                                                                                                              |        | Seksjonens formål<br>B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)<br>N = næringsseksjon<br>SB = samleseksjon bolig<br>SN = samleseksjon næring |               |                 |        | Sameiebrøk (teller)<br>Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet. |               |      |        | Tilleggsareal<br>Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.<br>B = tilleggsareal i bygning<br>G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)<br>BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning) |               |      |        |               |               |
| S.nr                                                                                                                                                                                                        | Formål | Brøk (teller)                                                                                                                                     | Tilleggsareal | S.nr            | Formål | Brøk (teller)                                                                                                                                                | Tilleggsareal | S.nr | Formål | Brøk (teller)                                                                                                                                                                                                                                  | Tilleggsareal | S.nr | Formål | Brøk (teller) | Tilleggsareal |
| 1                                                                                                                                                                                                           |        |                                                                                                                                                   |               | 13              | B      | 558                                                                                                                                                          | B             | 25   | B      | 753                                                                                                                                                                                                                                            | B             | 37   | B      | 1128          | B             |
| 2                                                                                                                                                                                                           |        |                                                                                                                                                   |               | 14              | B      | 887                                                                                                                                                          | B             | 26   | B      | 558                                                                                                                                                                                                                                            | B             | 38   | B      | 497           | B             |
| 3                                                                                                                                                                                                           | B      | 746                                                                                                                                               | B             | 15              | B      | 968                                                                                                                                                          | B             | 27   | B      | 748                                                                                                                                                                                                                                            | B             | 39   | B      | 843           | B             |
| 4                                                                                                                                                                                                           | B      | 705                                                                                                                                               | B             | 16              | B      | 892                                                                                                                                                          | B             | 28   | B      | 497                                                                                                                                                                                                                                            | B             | 40   | B      | 621           | B             |
| 5                                                                                                                                                                                                           | B      | 558                                                                                                                                               | B             | 17              | B      | 559                                                                                                                                                          | B             | 29   | B      | 746                                                                                                                                                                                                                                            | B             | 41   | B      | 459           | B             |
| 6                                                                                                                                                                                                           | B      | 887                                                                                                                                               | B             | 18              | B      | 1225                                                                                                                                                         | B             | 30   | B      | 753                                                                                                                                                                                                                                            | B             | 42   | B      | 712           | B             |
| 7                                                                                                                                                                                                           | B      | 746                                                                                                                                               | B             | 19              | B      | 746                                                                                                                                                          | B             | 31   | B      | 558                                                                                                                                                                                                                                            | B             | 43   | B      | 843           | B             |
| 8                                                                                                                                                                                                           | B      | 751                                                                                                                                               | B             | 20              | B      | 706                                                                                                                                                          | B             | 32   | B      | 748                                                                                                                                                                                                                                            | B             | 44   | B      | 667           | B             |
| 9                                                                                                                                                                                                           | B      | 558                                                                                                                                               | B             | 21              | B      | 558                                                                                                                                                          | B             | 33   | B      | 497                                                                                                                                                                                                                                            | B             | 45   | B      | 459           | B             |
| 10                                                                                                                                                                                                          | B      | 887                                                                                                                                               | B             | 22              | B      | 701                                                                                                                                                          | B             | 34   | B      | 971                                                                                                                                                                                                                                            | B             | 46   | B      | 712           | B             |
| 11                                                                                                                                                                                                          | B      | 746                                                                                                                                               | B             | 23              | B      | 497                                                                                                                                                          | B             | 35   | B      | 889                                                                                                                                                                                                                                            | B             | 47   | B      | 1260          | B             |
| 12                                                                                                                                                                                                          | B      | 748                                                                                                                                               | B             | 24              | B      | 746                                                                                                                                                          | B             | 36   | B      | 558                                                                                                                                                                                                                                            | B             | 48   | B      | 664           | B             |
| Sum tellere: 107791                                                                                                                                                                                         |        |                                                                                                                                                   |               | Nevner = 107791 |        |                                                                                                                                                              |               |      |        |                                                                                                                                                                                                                                                |               |      |        |               |               |

|                         |                                                                                                                                      |
|-------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dato<br><b>2/3-2020</b> | Innsenderens underskrift<br><br><b>Knut Holte</b> |
|-------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

| 4. Søknaad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.                             |        |                                                                                                                                                       |               |        |        |                                                                                                                                                              |               |          |        |                                                                                                                                                                                                                                                |               |        |        |               |               |      |        |               |               |
|----------------------------------------------------------------------------------------|--------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|--------|--------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|----------|--------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|--------|--------|---------------|---------------|------|--------|---------------|---------------|
| Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor |        |                                                                                                                                                       |               |        |        |                                                                                                                                                              |               |          |        |                                                                                                                                                                                                                                                |               |        |        |               |               |      |        |               |               |
| Seksjonsnummer                                                                         |        | Seksjonens formål<br>B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)<br>N = næringsseksjon<br>SB = sameie/seksjon bolig<br>SN = sameie/seksjon næring |               |        |        | Sameiebrøk (teller)<br>Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet. |               |          |        | Tilleggsareal<br>Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.<br>B = tilleggsareal i bygning<br>G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)<br>BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning) |               |        |        |               |               |      |        |               |               |
| S.nr                                                                                   | Formål | Brøk (teller)                                                                                                                                         | Tilleggsareal | S.nr   | Formål | Brøk (teller)                                                                                                                                                | Tilleggsareal | S.nr     | Formål | Brøk (teller)                                                                                                                                                                                                                                  | Tilleggsareal | S.nr   | Formål | Brøk (teller) | Tilleggsareal | S.nr | Formål | Brøk (teller) | Tilleggsareal |
| 61                                                                                     | B      | 746                                                                                                                                                   | B             | 85     | B      | 460                                                                                                                                                          | B             | 109      | B      | 787                                                                                                                                                                                                                                            | B             | 133    | B      | 412           | B             | 157  |        |               |               |
| 62                                                                                     | B      | 749                                                                                                                                                   | B             | 86     | B      | 460                                                                                                                                                          | B             | 110      | B      | 783                                                                                                                                                                                                                                            | B             | 134    | B      | 407           | B             | 158  |        |               |               |
| 63                                                                                     | B      | 558                                                                                                                                                   | B             | 87     | B      | 872                                                                                                                                                          | B             | 111      | B      | 357                                                                                                                                                                                                                                            | B             | 135    | B      | 851           | B             | 159  |        |               |               |
| 64                                                                                     | B      | 744                                                                                                                                                   | B             | 88     | B      | 779                                                                                                                                                          | B             | 112      | B      | 766                                                                                                                                                                                                                                            | B             | 136    | B      | 902           | B             | 160  |        |               |               |
| 65                                                                                     | B      | 498                                                                                                                                                   | B             | 89     | B      | 797                                                                                                                                                          | B             | 113      | B      | 768                                                                                                                                                                                                                                            | B             | 137    | B      | 460           | B             | 161  |        |               |               |
| 66                                                                                     | B      | 967                                                                                                                                                   |               | 90     | B      | 782                                                                                                                                                          | B             | 114      | B      | 357                                                                                                                                                                                                                                            | B             | 138    | B      | 899           | B             | 162  |        |               |               |
| 67                                                                                     | B      | 889                                                                                                                                                   | B             | 91     | B      | 460                                                                                                                                                          | B             | 115      | B      | 787                                                                                                                                                                                                                                            | B             | 139    | B      | 795           | B             | 163  |        |               |               |
| 68                                                                                     | B      | 558                                                                                                                                                   | B             | 92     | B      | 460                                                                                                                                                          | B             | 116      | B      | 787                                                                                                                                                                                                                                            | B             | 140    | B      | 697           | B             | 164  |        |               |               |
| 69                                                                                     | B      | 1130                                                                                                                                                  |               | 93     | B      | 871                                                                                                                                                          | B             | 117      | B      | 357                                                                                                                                                                                                                                            | B             | 141    | B      | 850           | B             | 165  |        |               |               |
| 70                                                                                     | B      | 497                                                                                                                                                   | B             | 94     | B      | 779                                                                                                                                                          | B             | 118      | B      | 766                                                                                                                                                                                                                                            | B             | 142    | B      | 902           | B             | 166  |        |               |               |
| 71                                                                                     | B      | 896                                                                                                                                                   | B             | 95     | B      | 979                                                                                                                                                          | B             | 119      | B      | 1134                                                                                                                                                                                                                                           | B             | 143    | B      | 460           | B             | 167  |        |               |               |
| 72                                                                                     | B      | 621                                                                                                                                                   | B             | 96     | B      | 949                                                                                                                                                          | B             | 120      | B      | 357                                                                                                                                                                                                                                            | B             | 144    | B      | 899           | B             | 168  |        |               |               |
| 73                                                                                     | B      | 621                                                                                                                                                   | B             | 97     | B      | 460                                                                                                                                                          | B             | 121      | B      | 787                                                                                                                                                                                                                                            | B             | 145    | B      | 795           | B             | 169  |        |               |               |
| 74                                                                                     | B      | 896                                                                                                                                                   | B             | 98     | B      | 460                                                                                                                                                          | B             | 122      | B      | 787                                                                                                                                                                                                                                            | B             | 146    | B      | 791           | B             | 170  |        |               |               |
| 75                                                                                     | B      | 895                                                                                                                                                   | B             | 99     | B      | 1326                                                                                                                                                         | B             | 123      | B      | 357                                                                                                                                                                                                                                            | B             | 147    | B      | 1016          | B             | 171  |        |               |               |
| 76                                                                                     | B      | 668                                                                                                                                                   | B             | 100    | B      | 779                                                                                                                                                          | B             | 124      | B      | 1131                                                                                                                                                                                                                                           | B             | 148    | B      | 1138          | B             | 172  |        |               |               |
| 77                                                                                     | B      | 669                                                                                                                                                   | B             | 101    | B      | 768                                                                                                                                                          | B             | 125      | B      | 561                                                                                                                                                                                                                                            | B             | 149    | B      | 460           | B             | 173  |        |               |               |
| 78                                                                                     | B      | 896                                                                                                                                                   | B             | 102    | B      | 357                                                                                                                                                          | B             | 126      | B      | 412                                                                                                                                                                                                                                            | B             | 150    | B      | 899           | B             | 174  |        |               |               |
| 79                                                                                     | B      | 1227                                                                                                                                                  | B             | 103    | B      | 754                                                                                                                                                          | B             | 127      | B      | 412                                                                                                                                                                                                                                            | B             | 151    | B      | 795           | B             | 175  |        |               |               |
| 80                                                                                     | B      | 668                                                                                                                                                   | B             | 104    | B      | 754                                                                                                                                                          | B             | 128      | B      | 412                                                                                                                                                                                                                                            | B             | 152    | B      | 1267          | B             | 176  |        |               |               |
| 81                                                                                     | B      | 673                                                                                                                                                   | B             | 105    | B      | 354                                                                                                                                                          | B             | 129      | B      | 407                                                                                                                                                                                                                                            | B             | 153    | N      | 440           | B             | 177  |        |               |               |
| 82                                                                                     | B      | 1228                                                                                                                                                  | B             | 106    | B      | 767                                                                                                                                                          | B             | 130      | B      | 562                                                                                                                                                                                                                                            | B             | 154    |        |               |               | 178  |        |               |               |
| 83                                                                                     | B      | 797                                                                                                                                                   | B             | 107    | B      | 768                                                                                                                                                          | B             | 131      | B      | 412                                                                                                                                                                                                                                            | B             | 155    |        |               |               | 179  |        |               |               |
| 84                                                                                     | B      | 741                                                                                                                                                   | B             | 108    | B      | 357                                                                                                                                                          | B             | 132      | B      | 412                                                                                                                                                                                                                                            | B             | 156    |        |               |               | 180  |        |               |               |
| Sum tellere:                                                                           |        |                                                                                                                                                       |               | 107791 |        |                                                                                                                                                              |               | Nevner = |        |                                                                                                                                                                                                                                                |               | 107791 |        |               |               |      |        |               |               |

|                  |                                                                                                                 |                |
|------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| Dato<br>2/3-2020 | Innsenderens underskrift<br> | MOTTAKEN BAKKE |
|                  |                                                                                                                 | Knut Holte     |

**5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen**

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

**6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt**

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet
- b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel
- c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget
- d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen
- e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festgrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret
- f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til
- g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg
- h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal
- i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

**7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt**

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- ☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom eller
- ☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig, eller
- ☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato: 7/11-19 Innsenderens underskrift:  Simen Gunnerud

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

 Knut Holte



**8. Vedlegg som skal følge søknaden**

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Sameiets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

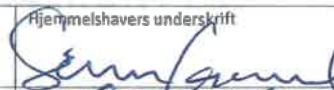
e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameiendeler ved seksjonering» vedlegges.

**9. Innsendte plantegninger**

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

| 10. Underskrifter                |                                                                                                                   |                                                  |
|----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|
| Sted og dato<br>28/11-19 Oslo    | Hjemmelshavers underskrift<br>   | Gjenta navn med blokkbokstaver<br>Simen Gunnerud |
| Sted og dato<br>28/12-20 Aurskog | Hjemmelshavers underskrift<br>  | Gjenta navn med blokkbokstaver<br>MORTEN BAKKE   |
| Sted og dato<br>2/3-2020 Oslo    | Hjemmelshavers underskrift<br> | Gjenta navn med blokkbokstaver<br>Knut Holte     |
| Sted og dato                     | Hjemmelshavers underskrift                                                                                        | Gjenta navn med blokkbokstaver                   |
| Sted og dato                     | Hjemmelshavers underskrift                                                                                        | Gjenta navn med blokkbokstaver                   |
| Sted og dato                     | Hjemmelshavers underskrift                                                                                        | Gjenta navn med blokkbokstaver                   |
| Sted og dato                     | Hjemmelshavers underskrift                                                                                        | Gjenta navn med blokkbokstaver                   |

**11. Kommunens saksbehandling**

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

**12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):**

|                    |                               |                                                                                                  |                 |          |
|--------------------|-------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|----------|
| Kommunenr.<br>3004 | Kommunens navn<br>FREDRIKSTAD | Gårdsnr.<br>48                                                                                   | Bruksnr.<br>238 | Festenr. |
| Dato<br>27/1-2020  | Underskrift<br>A. Skarev      | Stempel<br> |                 |          |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                 |                |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| Dato<br>28/11-19                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Innsenderens underskrift<br> | Simen Gunnerud |
| Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering<br> MORTEN BAKKE<br> Knut Holte |                                                                                                                 |                |

Sickle 1 aw40



Bruket 13A  
Gnr./Bnr.: 48/238  
3. etasje

## Seksjoneringstegnig

Bruket Brygge, Gressvik  
3.etasje

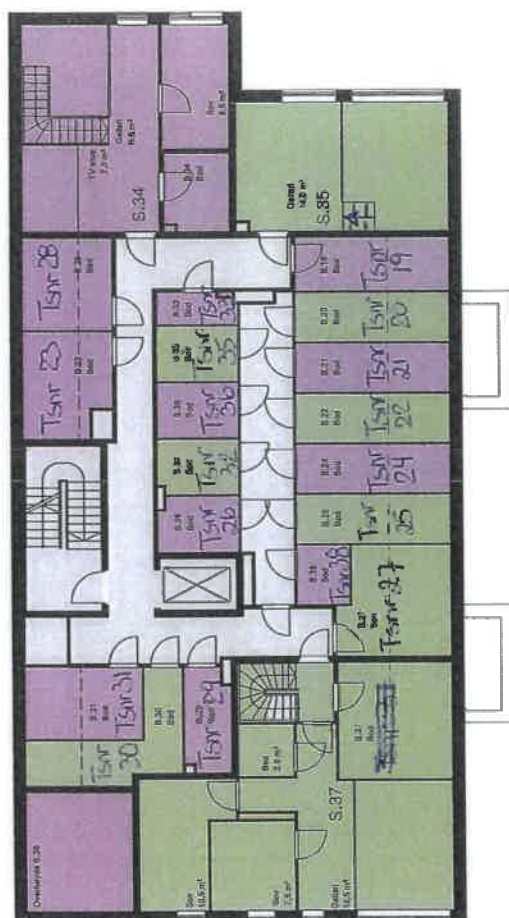
MEINICH ARKITEKTER AS  
SAK: 1777 DATO: 15.01.2020





Bruket 13A  
Gnr./Bnr.: 48/238  
5.etasje/Loft

## Seksjoneringstegnig

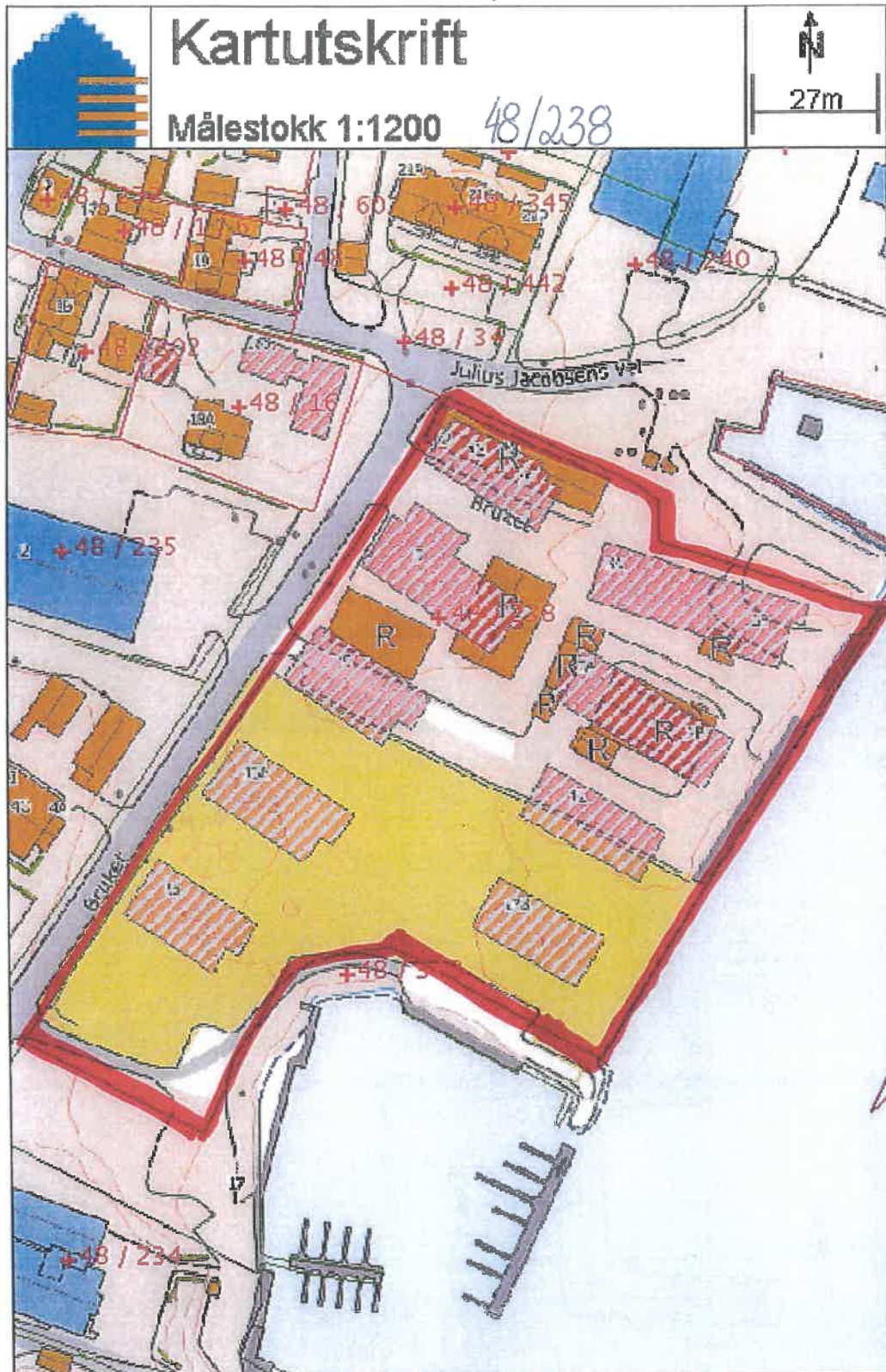
Bruket Brygge, Gressvik  
5.etasje/Loft

MEINICH ARCHITEKTEN AS

SAK: 1777 DATO: 15.01.2020









Kartverket

ASK FOSS FREDRIKSTAD  
STORGATA 30  
1607 FREDRIKSTAD

Bestiller: info@ambita.com  
Deres referanse: Vidar Aakre Johannessen 12-25-0002  
Vår referanse: 3649553/25499669  
Bestilling: C3 2025-01-08 21

Dato  
08.01.2025

## Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

|                 |                |                    |                            |
|-----------------|----------------|--------------------|----------------------------|
| <b>Dok.nr.:</b> | <b>Embete:</b> | <b>Registrert:</b> | <b>Rettsstiftelse:</b>     |
| 1099911         | 200            | 6.10.2017          | BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT |

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

|                  |             |             |             |             |
|------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| <b>Knr.</b>      | <b>Gnr.</b> | <b>Bnr.</b> | <b>Fnr.</b> | <b>Snr.</b> |
| 3107 FREDRIKSTAD | 208         | 18          | 0           | 0           |

☒ Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen  
Statens kartverk Tinglysing



## Erklæring om rettighet i fast eiendom <sup>1</sup>

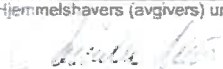
|                                                       |                          |                                                                                                                                                                                |
|-------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Innsenders navn (rekipient):<br>advokat Camillo Mordt |                          | Place for tinglysningsstempel<br><br>Doknr: 1099911 Tinglyst: 06.10.2017<br>STATENS KARTVERK |
| Adresse:<br>Gydasei 4a                                |                          |                                                                                                                                                                                |
| Postnummer:<br>1614                                   | Poststed:<br>Fredrikstad |                                                                                                                                                                                |
| Fødselsnr./Org.nr.                                    | Ref.nr.                  |                                                                                                                                                                                |

|                                   |                                                       |
|-----------------------------------|-------------------------------------------------------|
| <b>1. Hjemmelshaver (avgiver)</b> |                                                       |
| Navn<br>Camillo Mordt             | Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)<br>070148 [redacted] |

|                                           |             |      |      |      |      |
|-------------------------------------------|-------------|------|------|------|------|
| <b>2. Eiendom (avgivers) <sup>3</sup></b> |             |      |      |      |      |
| Kommunenr.                                | Kommunenavn | Gnr. | Bnr. | Fnr. | Snr. |
| 106                                       | Fredrikstad | 208  | 18   |      |      |

|                                                                |                                                                  |             |                                  |      |      |
|----------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|-------------|----------------------------------|------|------|
| <b>3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B</b> |                                                                  |             |                                  |      |      |
| <b>A</b>                                                       | <b>Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) <sup>4</sup></b> |             |                                  |      |      |
|                                                                | Kommunenr.                                                       | Kommunenavn | Gnr.                             | Bnr. | Fnr. |
|                                                                | 106                                                              | Fredrikstad | 208                              | 1689 | 1-22 |
| <b>B</b>                                                       | <b>Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)</b>  |             |                                  |      |      |
|                                                                | Navn                                                             |             | Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) |      |      |

|                                               |                                                                                                                                |                                                                                                                         |
|-----------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dato<br>15-11                                 | Hjemmelshavers underskrift <sup>5</sup><br> |  Rett kopi bekreftet<br>Side 1 av 2 |
| Statens kartverk – veiledende skjema (Bokmål) |                                                                                                                                |                                                                                                                         |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>4. Beskrivelse av rettigheten <sup>6</sup></b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                     |
| <p>Adkomst over etablert vei på gnr 208 bnr 18 i forbindelse med transport av større gjenstander, derunder flyttelass samt eventuell ambulansetransport.</p> <p>Rettigheten gjelder innenfor gnr 208 bnr 18 sine grenser og i den utstrekning den ikke er i strid med etablerte rettigheter for andre. Utsteder har intet ansvar for hvilke øvrige rettigheter til veien som finnes og har heller ikke ansvar for etablering eller vedlikehold eller for veiens tilstand forøvrig.</p> |                                                                                     |
| Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet.<br>(OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                     |
| <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                     |
| <b>5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) <sup>7</sup></b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                     |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                     |
| <b>6. Underskrifter</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                     |
| Sted og dato                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Hjemmelshavers (avgivers) underskrift <sup>8</sup>                                  |
| Fredrikstad den 1. september 2017                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |

## Noter:

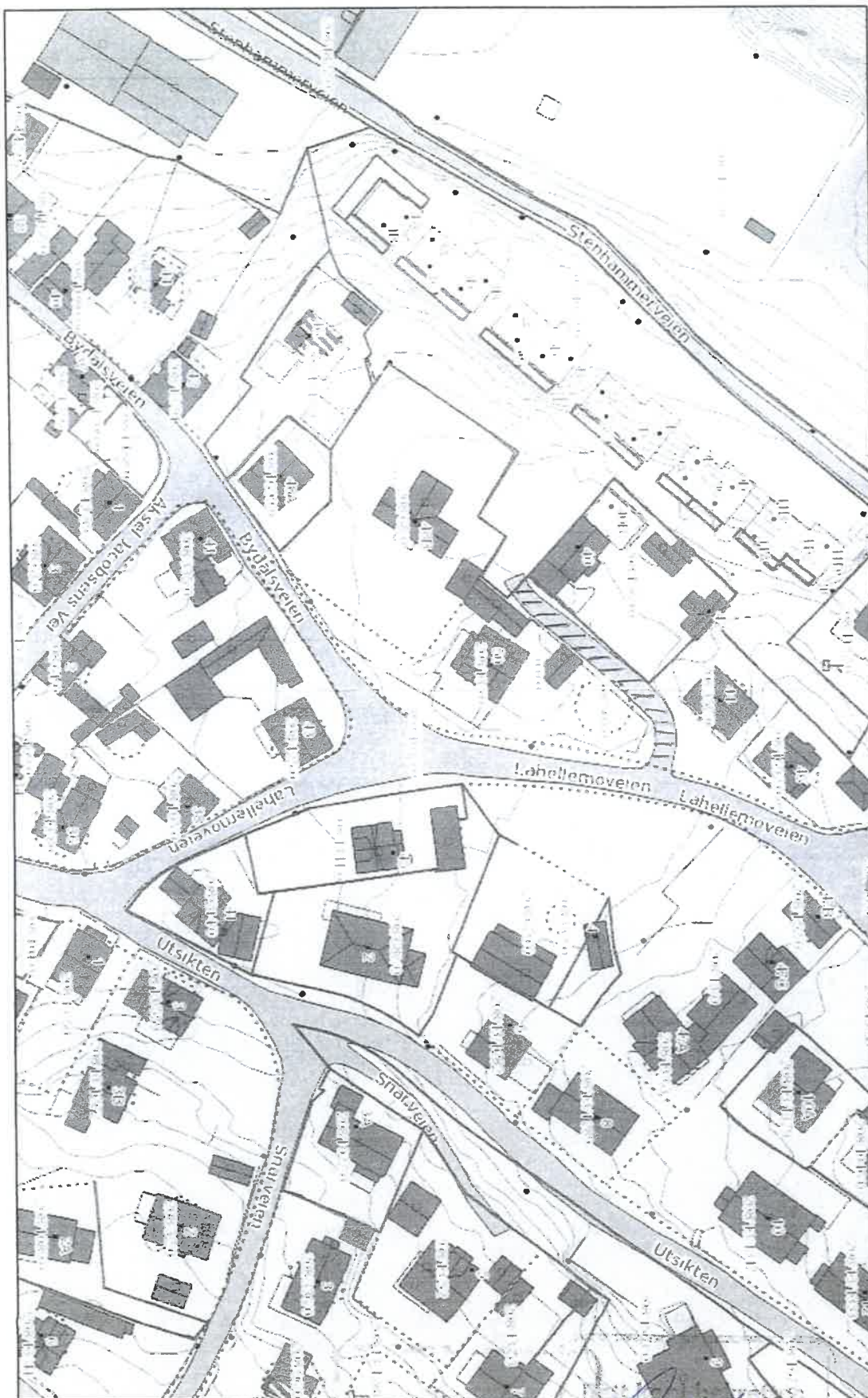
- 1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel verrett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss. Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
- 2) Rekvisrenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
- 3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
- 4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
- 5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
- 6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom skal den stedfestes, og bør tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
- 7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
- 8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner.





Målestokk 1:1 000

Dato 16.08.2017



FREDRIKSTAD KOMMUNE

*Handwritten note:*  
Fotokopi av dok. 109.17  
av arkiv

CEMENTFABRIK  
Akershus

CEMENTFABRIK  
Akershus

