

INNHOLDSRIK OG PÅKOSTET TOPPLEILIGHET PÅ ØREBEKKSTRANDA

Elverksveien 6H

PRISANTYDNING
4 950 000





Leiligheten er gjennomgående og ligger i byggets øverste etasje, med ettermiddagssol og utsikt til Seutelven.

5

Velkommen til Elverksveien 6H

6

Nøkkelinformasjon

8

Plantegninger

24

Om boligen

33

Tekniske dokumenter



Velkommen til

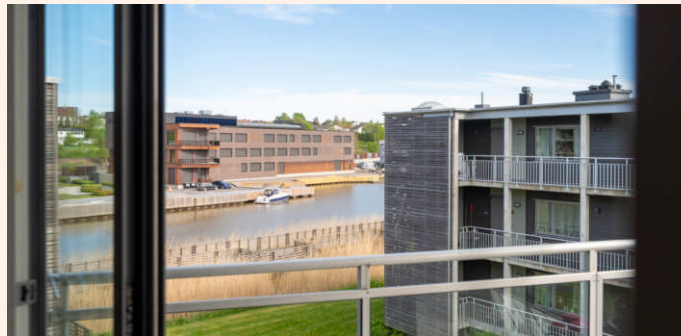
Elverksveien 6H

Innholdsrik og påkostet toppleilighet på Ørebekkstranda med veranda og parkering.

Gåavstand til "alt"!

Dette er en påkostet, pen og velholdt borettslagsleilighet i Ørebekkstranda borettslag på Ørebekk. Leiligheten er gjennomgående og ligger i byggets øverste etasje, med ettermiddagssol og utsikt til Seutelven. Leiligheten har åpen stue- og kjøkkenløsning med utgang til en romslig balkong, to soverom, - men mulighet for tre soverom, bad, toalettrom, vaskerom, hall og entré. Leiligheten har også en romslig bod og parkeringsplass i garasjen i underetasjen. Alle rom i leiligheten har elektrisk gulvvarme. Dette er et godt alternativ for deg som ønsker å bo sentralt, men i et rolig nabolag, med nærhet til alt du trenger i dagliglivet og nærhet til fine turområder. Det er heis i bygget.

Leiligheten er innflytningsklar for ny eier.



Elverksveien 6H

Prisantydning	4 950 000
Fellesgjeld	29 000
Totalpris	4 990 040
Omkostninger	11 040
Fellesutgifter	5 151 pr. mnd.
Bruksareal	92 m²
BRA-i	86 m²
BRA-e	6 m²
TBA	14 m²
Soverom	2
Etasje	3
Boligtype	Leilighet
Eieform	Andel
Tomteareal	2 127 m²
Byggeår	2008

Kontakt våre meglere

STAVLUND AS



Ingeborg Holten Hjemdal

Eiendomsmegler MNEF / Partner

988 80 736

ingeborg.holten.hjemdal@stavlund.no



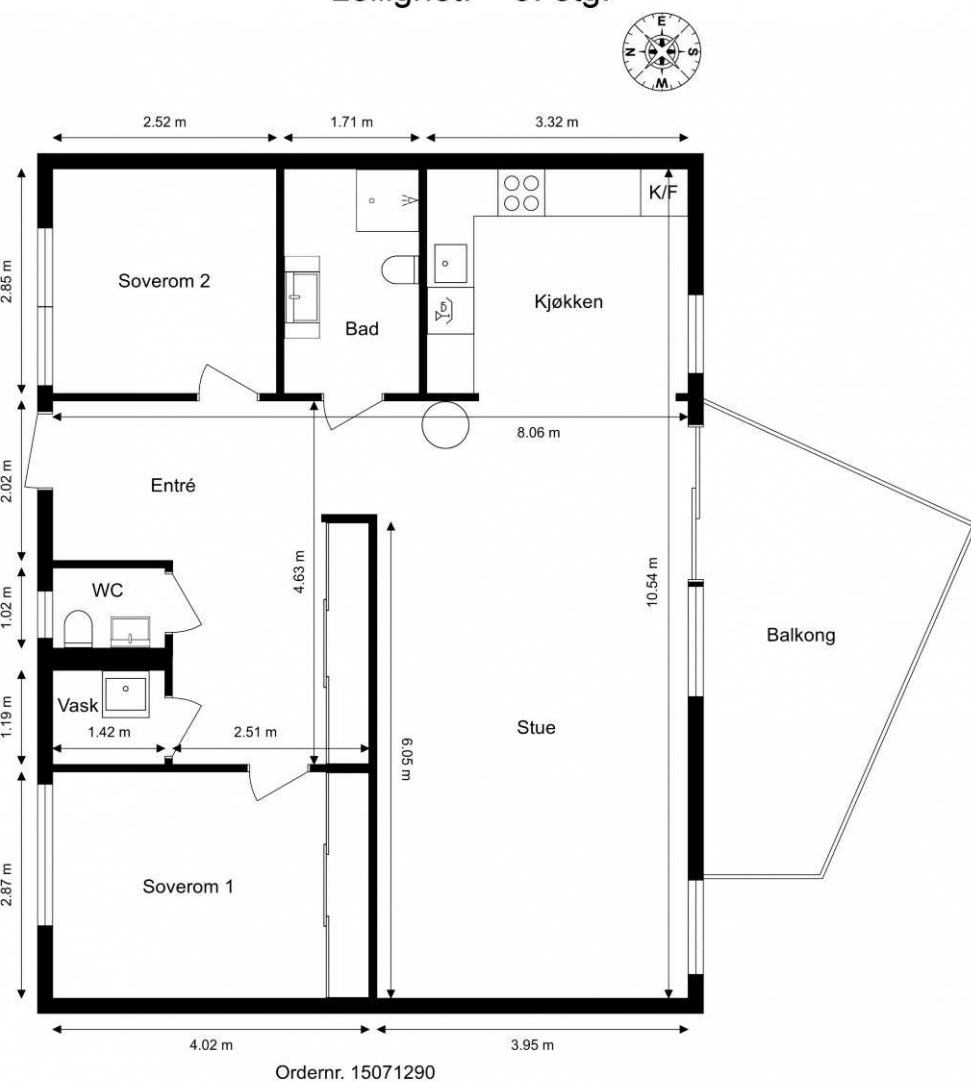
Kirkebygga 4, 1607 Fredrikstad



An abstract graphic design featuring a large orange shape on the left and a grey shape on the right, separated by a white curved line. The orange shape has a rounded right edge, and the grey shape has a rounded left edge. The word "PLANTEGNING" is written in white capital letters on the orange background.

PLANTEGNING

Leilighet. - 3. etg.



Innhold

Leiligheten ligger øverst, i 3. etasje, og inneholder åpen stue- og kjøkkenløsning, to soverom, bad, vaskerom, toalettrom og entré. I tillegg har leiligheten en ekstern bod på ca. 6 kvm i garasjeanlegget like ved biloppstillingsplassen.

92 m²

3. etasje

Standard

Leiligheten holder normal god standard og fremstår bra. Den har lyse overflater og interiør uten særlig bruksmerker. Vegger og tak har malte flater og gulv er belagt med parkett. Ingen elementer er gitt TG3 i tilstandsrapporten.



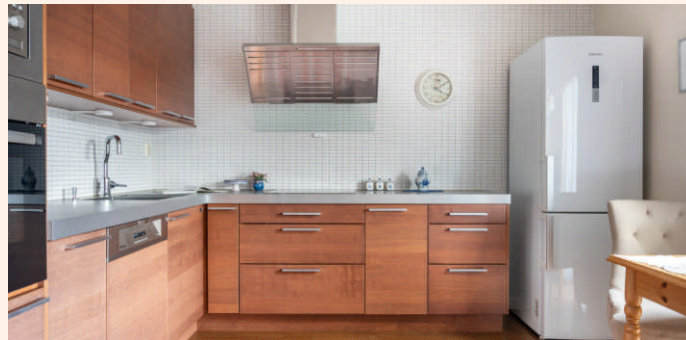






Kjøkken

Kjøkkeninnredning med slette fronter og laminerte benkeplater. Det er integrert stekeovn, mikrobølgeovn, platetopp og oppvaskmaskin. Frittstående kjø- og fryseskap. Varmtvannsberederen er plassert i kjøkkenskap. Innredningen er vinkelformet og tilpasset rommet. Det er plass til kjøkkenbord i kjøkkensonen. Gulvvarme.





Bad

Flislagt bad innredet med mørk vegghengt servantinnredning, speil med belysning og skaper, dusjhjørne og vegghengt toalett. Flislagt gulv med varme. Malt himling med downlights.

I tillegg har leiligheten separat vaskerom og et separat toalettrom.















Beliggenhet

Elveksveien 6H har en sentral beliggenhet på Ørebekk. Her bor du med umiddelbar nærhet til matbutikker, apotek, bensinstasjon, dyrebutikk og andre servicetilbud.

Like utenfor døren er det fine gang- og sykkelstier til Gressvik eller til Fredrikstad sentrum. Med sykkel er det kun noen tråkk før du er i sentrumskjernen. Det er også enkel tilgang til bussholdeplasser ved hovedveien med hurtige avganger til Oslo og Fredrikstad sentrum.



An abstract graphic design featuring a large orange shape on the left and a grey shape on the right, separated by a white curved line. The orange shape has a rounded right edge, and the grey shape has a rounded left edge. The text "OM BOLIGEN" is centered within the orange area.

OM BOLIGEN

Om boligen

Arealer

Totalt bruksareal: 92,0 m²

- BRA-i: 86,0 m² (åpen stue- og kjøkkenløsning, to soverom, bad, vaskerom, toalettrom og entre)
- BRA-e: 6,0 m² (bod i 1. etasje)

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 14,0 m²

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

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

Beskrivelse

Dette er en påkostet, pen og velholdt borettslagsleilighet i Ørebeekstrand borettslag på Ørebeek. Leiligheten er gjennomgående og ligger i byggets øverste etasje, med ettermiddagssol og utsikt til Seutelven. Leiligheten har åpen stue- og kjøkkenløsning med utgang til en romslig balkong, to soverom, - men mulighet for tre soverom, bad, toalettrom, vaskerom, hall og entré. Leiligheten har

også en romslig bod og parkeringsplass i garasjen i underetasjen. Alle rom i leiligheten har elektrisk gulvvarme. Dette er et godt alternativ for deg som ønsker å bo sentralt, men i et rolig nabolag, med nærhet til alt du trenger i dagliglivet og nærhet til fine turområder. Det er heis i bygget. Leiligheten er innflytningsklar for ny eier.

Beliggenhet

Elveksveien 6H har en sentral beliggenhet på Ørebeek. Her bor du med umiddelbar nærhet til matbutikker, apotek, bensinstasjon, dyrebutikk og andre servicetilbud. Like utenfor døren er det fine gang- og sykkelstier til Gressvik eller til Fredrikstad sentrum. Med sykkel er det kun noen tråkk før du er i sentrumskjernen. Det er også enkel tilgang til bussholdeplasser ved hovedveien med hurtige avganger til Oslo og Fredrikstad sentrum.

Innhold

Leiligheten ligger øverst, i 3. etasje, og inneholder åpen stue- og kjøkkenløsning, to soverom, bad, vaskerom, toalettrom og entré. I tillegg har leiligheten en ekstern bod på ca. 6 kvm i garasjeanlegget like ved biloppstillingsplassen.

Standard

Leiligheten holder normal god standard og fremstår bra. Den har lyse overflater og interiør uten særlig bruksmerker. Vegger og tak har malte flater og gulv er belagt med parkett. Ingen elementer er gitt TG3 i tilstandsrapporten.

Kjøkken:

Kjøkkeninnredning med slette fronter og laminerte benkeplater. Det er integrert stekeovn, mikrobølgeovn, platetopp og oppvaskmaskin. Frittstående kjø- og fryseskap. Varmtvannsberederen er plassert i kjøkkenskap. Innredningen er vinkelformet og tilpasset rommet. Det er plass til kjøkkenbord i kjøkkensonen. Gulvvarme.

Bad:

Flislagt bad innredet med mørk vegghengt servantinnredning, speil med belysning og skaper, dusjhjørne og vegghengt toalett. Flislagt gulv med varme. Malt himling med downlights.

I tillegg har leiligheten separat vaskerom og et separat toalettrom ved entréen.

Parkering

Det følger biloppstillingsplass i byggets 1. etasje. Borettslaget har lagt opp til mulighet for billading.

Selgers egenerklæringsskjema

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

Punkt 12: Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

-Ja, kun faglært. Div mindre arbeider med utskifting defekt termostad på bad (2018), defekt dimmer på bad (2019) og skiftet spotter uk overskap på kjøkken. Dimmer erstattet med bryter (07.05.2025). Arbeid

utført av Slevik Elektriske AS.

Punkt 12.1: Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?

-Div mindre arbeider med utskifting defekt termostat på bad (2018), defekt dimmer på bad (2019) og skiftet spotter uk overskap på kjøkken. Dimmer erstattet med bryter (07.05.2025).

Punkt 13: Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

-Ja, deler av el-anlegget og brannalarm (BRL).

Tilleggs kommentar:

Jeg, Kjell Hansen, har iht Fremtidsfullmakt, oppdraget å selge leiligheten for Anne-Lise Bjerke Karlsen da hun har fått fast plass på sykehjem. Jeg har ikke kunnskap om hva som er utført av arbeider i leiligheten annet enn hva jeg har funnet av dokumenter i permer hos henne. Jeg vet at det første hun fikk gjort før hun flyttet inn, var å få fjernet veggen mellom stuen og det tilliggende soverommet.

Se hele egenerklæringen fra selger som vedlegg i salgsoppgave.

Tilstandsgrader (TG2/TG3) fra tilstandsrapport

Det foreligger tilstandsrapport fra Anticimex v/Magnus Langvik datert 23.05.2025. Tilstandsrapporten er utarbeidet iht. forskrift til avhendingsloven som trådte i kraft 1.1.2022. Tilstandsrapporten angir avvik for ulike

bygningdeler i form av tilstandsgrader (TG) på en skala fra TG0 til TG3 der TG0 er beste tilstandsgrad. Tilstandsgrader angitt med TG2 kan kreve tiltak. Tilstandsgrader angitt med TG3 angir store, eller alvorlige avvik som krever tiltak utbedring straks, eller innen kort tid. For TG2 og TG3 skal det angis et kostnadsoverslag for det enkelte bygningselement. For bygningdeler som ikke er undersøkt, eller som ikke har vært tilgjengelig for undersøkelse angis disse med tilstandsgrad TG IU.

I tilstandsrapporten for denne eiendommer er det angitt tilstandsgrader for ulike bygningdeler. Av disse er 73% bygningselementer gitt TG0, eller TG1. 23% (13 enkeltelementer) er gitt TG2. Ingen elementer er gitt TG3. Nærmere beskrivelse av disse finnes i tilstandsrapporten.

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

I tilstandsrapport er følgende elementer gitt TG2:

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

Våtrom - Bad.:

-Overflater gulv: Det er registrert bomlyd i flis i

dusjsjonen. Dette indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Fliser med bom kan være svekket mot mekanisk påkjenning.

-Fallforhold (gulv): Nivåforskjell mellom topp overflate gulv ved døråpning og overflate gulv ved sluk er målt til ca. 12 mm. Dette tilfredsstiller ikke preaksepterte løsninger i dagens byggeteknisk forskrift. Det forelå andre krav til lekkasjesikring på oppføringstidspunktet. Lokalfall til sluk er på tilfeldig sted målt til ca. 14 mm. Dette er isolert sett vurdert som tilstrekkelig. TG2 Gjelder: Det er registrert noe motfall (feil vei) på gulv mellom dusjsjonen og døråpning. Dette er vurdert som ikke tilfredsstillende med hensyn til lekkasjesikring. -Membran, tettesjikt og overgang til sluk.: Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres. -Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsjonen kan nå det: Sluket er isolert inne i dusjsjonen. Vannsøl eller lekkasjevann utenfor denne sonen har ingen/reduert mulighet til å nå sluket. Risiko for skader ved en eventuell lekkasje utenfor dusjsjonen. -Sanitærutstyr / innredning: Drenering fra innebygget toalettssystemer er ikke registrert. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på alternativ lekkasjesikring. Konsekvens av manglende synliggjøring av lekkasjevann kan være at eventuell fukt i konstruksjonen vil kunne medføre skader over tid før det oppdages.

Våtrom - Vaskerom. :

-Fallforhold (gulv): Nivåforskjell mellom topp overflate gulv ved døråpning og overflate gulv ved sluk er målt til ca. 8 mm. Sluket har kun lokal nedsenkning i gulvet. Øvrig gulvflate er tilnærmet flat. Dette er vurdert som

ikke tilstrekkelig med hensyn til lekkasjesikring.

-Membran, tettesjikt og overgang til sluk.: Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres. Rommet har forøvrig ingen direkte vannpåkjenning på vegg eller gulv og dermed lav risiko.

Kjøkken:

-Varmtvannsbereder: På bakgrunn av berederens alder er det grunn til å varsle om usikker restlevetid eller andre forhold som utvikles over tid. Det kan ikke utelukkes behov for reparasjon/utskiftning.

Øvrige rom:

-Overflater gulv: Gulvflaten har noe bruksslitasje og enkelte svimerker ved ildsted. Store deler av gulvflaten i leiligheten var dekket av teppe og møbler på befaringsdagen. Overflatene ble derfor ikke fullverdig inspisert.

Dører og vinduer:

-Vinduer: Vinduer er fra byggeår, og det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på vinduer hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet.

-Dører: Skyvedør er fra byggeår, og det må forventes høyere varmetap fra denne døren sammenlignet med dører fra nyere dato. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på dør hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet.

Balkonger, terrasser, veranda etc:

-Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer): Terrassebordene bærer preg av slitasje.

Toalettrom (Ikke våtrom):

-Sanitærutstyr / innredning: Drenering fra innebygget toalettsisterne er ikke registrert. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på alternativ lekkasjesikring. Konsekvens av manglende synliggjøring av lekkasjevann kan være at eventuell fukt i konstruksjonen vil kunne medføre skader over tid før det oppdages.

Byggemåte

Boligbygg over tre etasjer oppført på gulv av betong mot grunn med grunnmur, bærende elementer og skillende dekker av betong og stålkonstruksjoner. Utvendige fasader med fasadeplater og liggende trekledning. Tilnærmet flat takkonstruksjon tekket med papp/membran.

Se vedlagt tilstandsrapport for ytterlige opplysninger om byggemåte.

Tomt

Denne tomten er festet. 2127,00 kvm.

Tomten er fellesareal.

Utomhusaralene er parkmessig opparbeidet med gressplen, gangveier og prydbepantning mellom husene og ned til kaikanten med bryggepromenaden

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 03.04.2014 for eiendommen. Dokumentet følger vedlagt.

Oppvarming / energiforbruk

Boligen er oppvarmet med elektrisitet og vedfyring.

Energikarakter: D - Rød

Energiforbruk foregående år er ukjent.

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Beregnet totalpris

Prisantydning kr 4 950 000,-

Andel fellesgjeld kr 29 000,-

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

545,00,- (Tingl.gebyr BRL-skjøte)

545,00,- (Tingl.gebyr pantedokument BRL)

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

Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld kr 4 990 040,-

Det ovenstående forutsetter at eiendommen selges til prisantydning og at det kun tinglyses ett pantedokument. Av denne summen utgjør kr. 29 000,- andel fellesgjeld som vil følge andelen, men som ikke skal innbetales med oppgjøret. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

Felleskostnader

Kr. 5 151,- pr. mnd.

Fellesutgifter fordeles på følgende poster:

Kommunale avgifter, forsikring, tv/brebånd, styrehonorar, forretningsførsel, felles strøm, drift og vedlikehold.

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

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i andel fellesutgifter.

Andel fellesgjeld

XX SER UT SOM DET ER PLANLAGT NOE VEDLIKEGOLD, KJØKKEN OG RØR XX

Andel fellesgjeld er kr. 29 000,- pr. 01.05.2025.
Selskapets totale gjeld er kr. 11 070 987,- pr. 01.05.2025.

Andel fellesformue

Andel fellesformue utgjør kr. 26 553,- pr. 31.12.2024.

Lånevilkår fellesgjeld

Lånummer: OBBK01-98207890111
Lånegiver: Obos
Annuitetslån, 12 terminer pr. år.

Rentesats pr. 01.05.2025: 5,70% p.a.

Saldo pr. 01.01.2025: 1 571 498,-

Andel av saldo: 28 752,-

Restløpetid: 16 år og 4 mnd

Lånummer: OBOS02-98208202855

Lånegiver: Obos

Annuitetslån, 12 terminer pr. år.

Rentesats pr. 01.05.2025: 5,70% p.a.

Saldo pr. 01.01.2025: 9 499 492,-

Restløpetid: 13 år og 2 mnd

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

Eiendomsskatt

Eiendomsskatt inngår i kommunale avgifter / fellesutgifter.

Sikringsordning fellesgjeld/in-ordning

Iht. opplysninger gitt av forretningsfører, tilbyr borettslaget individuell nedbetaling av andel fellesgjeld (IN-ordning), noe som innebærer at den enkelte andelseier gis adgang til å betale ned på fellesgjelden som er knyttet til den aktuelle andelen og derigjennom få lavere månedlige felleskostnader. Det gjøres imidlertid oppmerksom på at det kan være fastsatt betingelser for når en nedbetaling kan skje, minimumsbeløp, bestemte tidspunkt m.v., samt at det kan påløpe ekstrakostnader for overkurs dersom borettslaget har inngått en avtale om fastrente e.l. Andelen overdras med den fellesgjeld som fremgår av

salgsoppgaven.

Borettslaget har avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 - tolv- måneder regnet fra oppsigelsesdato.

Formuesverdi

Primær formuesverdi kr. 1 075 129,00.

Sekundær formuesverdi kr. 4 300 514,00.

Gjeldende for ligningsåret 2023.

Offentlige forhold

Borettslaget

ØREBEKKSTRANDA BORETTSLAG, Orgnr: 992 645 121
Forretningsfører: OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Forkjøpsrett og styregodkjennelse

Det er vedtektsbestemt 20 dagers forkjøpsrett. Overtagelse kan ikke skje før forkjøpsrett er avklart. Det praktiseres styregodkjennelse.

Forsikring

Eiendommen er forsikret i If Skadeforsikring med polisenr. 1292231.

Regnskap

Årsregnskapet for forrige periode (2024) viser:

Driftsinntekter kr. 4 277 838,-
Driftskostnader kr. 2 778 292,-
Årsresultat kr. 1 008 386,-
Disponible midler for boligselskapet utgjør kr. 1 336 512,- per 31.12.2023.
Budsjett for 2025 viser et overskudd på kr. 578 988,-.

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

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler følger som vedlegg i salgsoppgave.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt dersom det er gode grunner som taler for dette og at dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen. Det må søkes styret.

Regulering

Eiendommen omfattes av reguleringsplan 509 Storveien 5-9 med formål 113 - Blokkbebyggelse, 720 - Felles gangareal, 750 - Felles lekeareal, 780 - Felles grøntareal, 990 - Annet kombinert formål. Det er utarbeidet reguleringsbestemmelser til planen. Kopi av reguleringsplan og reguleringsbestemmelser følger som del av salgsoppgaven.
Eiendommen omfattes av kommuneplanens 2023 – 2035 med angitte formål flomfare, H320 Aktso og bebyggelse og anlegg.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp via

private stikkledninger/anlegg.

Rettigheter og heftelser

Foruten om andel fellesgjeld, overdras andelen fri for pengeheftelser. Kommunen har lovbestemt legalpant i sameiets eiendom som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr. Iht. burettslagslova § 5-20 har borettslaget legalpant for forfalte felleskostnader og andre krav. Pantet er begrenset til 2G per bruksenhet.

Dnr. 11619, tgl. 21.10.1994 - Bestemmelse iflg. skjøte Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

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

Diverse

Løsøre og tilbehør

De tre taklampene i stue- og kjøkkensonen medfølger ikke leiligheten.

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

Overtagelse

Leiligheten er ledig for overtagelse.

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

Om salgsoppgaven

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

Det gjøres særlig oppmerksom på at selger ikke har bebodd eiendommen. Selger har derfor ikke førstehåndskunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunne supplere og/eller kontrollere opplysningene som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, helst med bistand fra fagkyndig.

Boligselgerforsikring

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

dette dokumentet før bud inngis.

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

Boligkjøperforsikring

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

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

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

Kjøpsvilkår

Budgivning

Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om budgivning før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger. Det informeres om at det ikke er angrerett ved kjøp av eiendom og ved aksept av bud er bindende avtale mellom selger og kjøper inngått.

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system, til megler Ingeborg Holten Hjemdal per e-post ingeborg.holten.hjemdal@stavlund.no eller sms: +47 98 88 07 36. Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler.

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

bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

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

Lov om hvitvasking

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

kunden og oppdraget. Megler har også plikt å melde forhold som ikke er avklart og fremstår som mistenkelige til Økokrim. Megler kan også i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

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

Salgsbetingelser

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

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

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand,

kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

Eiendomsmegler sin standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at dersom det foreligger vesentlig mislighold, har selger rett til å heve etter 30 dager fra avtalt betalingstid. Kjøper aksepterer dette som bindende for seg.

Det forutsettes at hjemmel til eiendommen overføres til

kjøper. Dersom dette ikke er ønskelig må det tas forbehold i budet.

Lov om burettslag (burettslagslova)

Kun fysiske personer kan være kjøper/borettsshavere. Ingen kan eie mer enn en andel. Borettslagets vedtekter kan forutsette at kjøper blir godkjent av styret som ny eier.

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget som gir andelseier borettsrett til en bestemt bolig. Andelseierne har ikke personlig ansvar for selskapets fellesgjeld, men boligselskapets løpende utgifter må dekkes av andelshaverne. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der boligselskapet sitter på fraflyttede og usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova)

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

Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt

Vedlagt i salgsoppgaven følger egenerklæring selger, tilstandsrapport, kommunale opplysninger (f. eks reguleringskart med bestemmelser), informasjon fra forretningsfører (gjelder kun sameie, borettslag og aksjelag), energiattest mm. Alle interessenter forutsettes å ha satt seg inn i salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av

dokumentene.

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

Finansiering

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

Behandling av personopplysninger

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

Om oppdraget

Eier

Eier er Anne-Lise Bjerke Karlsen.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer

Eiendommens adresse er Elverksveien 6H.

Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 45, bnr. 198, andelsnr. 61 i ØREBEKKSTRANDA BORETTSLAG i Fredrikstad.

Vårt oppdragsnummer er 192250071.

Megler og meglers vederlag

Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales av selger:

Provisjon 1,500 % av salgssummen inkl. mva (minimum 50 000 inkl. mva)

Tilrettelegging : 10 000,00

Markedpakke Premium : 19 900,00

www.stavlund.no: 750,00

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

Ansvarlig megler er Ingeborg Holten Hjemdal / +47 98 88 07 36/ ingeborg.holten.hjemdal@stavlund.no.

Prod. dato: 27.05.2025

The background features a large orange shape on the left and a grey shape on the right, separated by a white, wavy, S-shaped line. The orange shape has a rounded right edge that follows the curve of the white line. The grey shape has a rounded left edge that also follows the curve of the white line.

TEKNISKE DOKUMENTER

Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Elverksveien 6H
1624 GRESSVIK
Gnr./Bnr.: 45/198
Andelsnr. : 61
Fredrikstad kommune

Areal

Leilighet.
Bruksareal: 92 m²

Totalt bruksareal (BRA): 92 m²

Befaring

Befaringsdato: 13.05.2025

Bygningssakkyndig selskap

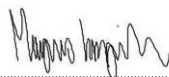
Anticimex AS

www.anticimex.no

Tlf: 41414128

E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Magnus Langvik

Mobil: 48276107

 Anticimex®

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

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

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, og danner grunnlaget for forsikringsgivers risikovurdering av boligen og derved forsikringsgivers grunnlag for å innvilge tegning av boligselgerforsikring. Norsk Standard 3600:2018 er også lagt til grunn, men ikke alle standardens bestemmelser er tatt med. Dette gjelder for eksempel følgende bestemmelser:

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

Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven og hva forsikringsgiver anser relevant for risikovurderingen som foretas. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

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

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

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

Forklaring av tilstandsgrader

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

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

Dokumentasjonskrav

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

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

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

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

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

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

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

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

TG IU Ikke undersøkt

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

i Informasjon

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

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	13.05.2025
Referansenummer	15071290
Meglerforetakets oppdragsnummer	192-25-0071
Hjemmelshaver/selger	KJELL HANSEN
Bygningsakkyndig inspektør	Magnus Langvik
Tilstede på befaringen	Kjell Hansen
Utvendige snødekte flater	Nei.
Utemperatur	13 °C
Rapportdato	23.05.2025 14:24

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Andelsleilighet
Gate/vei adresse	Elverksveien 6H
Postnummer/sted	1624 GRESSVIK
Kommune	3107 - Fredrikstad
Gnr./Bnr.:	45/198
Andelsnr.	61
Borettslag / Sameie	ØREBEKKSTRANDA BORETTSLAG
Tomt	Eiet tomt: 2127 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet.	2008		

Byggemåte

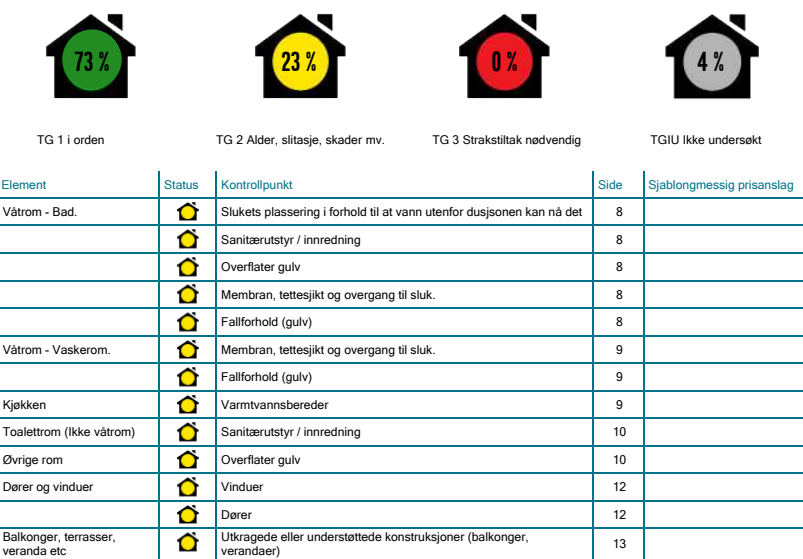
Andelsleilighet tilhørende Ørebekkstranda Borettslag, beliggende på Gressvik i Fredrikstad kommune. Borettslaget består av 63 andeler. Felles tomt for borettslaget opparbeidet med asfalterte og steinlagte interrvieir, benker, gressplen og diverse beplantning.

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

Leilighet beliggende i byggets tredje etasje. Adkomst via felles trapperom eller heis, og svalgang. Leiligheten består av entré, toalettrom, vaskerom, bad, stue med åpen kjøkkenløsning og to soverom. Utgang fra stue til sydendt balkong.

I tillegg disponerer leiligheten en bod og en biloppstillingsplass i parkeringsanlegg. Det er klargjort for installasjon av elbillader ved biloppstillingsplassen.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

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

Arealbegreper

- Internt bruksareal (BRA-i):

Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
- Eksternt bruksareal (BRA-e):

Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
- Innglasset balkong (BRA-b):

Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
- Totalt bruksareal (BRA):

Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.

Terrasse- og balkongareal (TBA): Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

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

Arealer med lav himlingshøyde

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

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

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

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

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

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet. Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, sove, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken.

Arealberegninger

Leilighet.	Bruksareal (BRA)				Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	
3. etg.	86			86	14
	Entré, toalettrom, vaskerom, bad, stue med åpen kjøkkenløsning og to soverom.				Balkong.
1. etg.		6		6	
		Bod.			
SUM	86	6		92	14
Total bruksareal: 92 m²					

Kommentar til areal
Leiligheten inneholder 86 m2 P-ROM.
Fremlagt plantegning viser at leiligheten opprinnelig hadde tre soverom.

Rapport

Våtrom - Bad.

Baderom fra byggeår.
Flislagt gulv med varme. Flislagte vegger.
Himling i malt, slett flate.
Innfelte downlights.
Vegghengt servantinnredning med slette fronter.
Servant med ett-greps armatur.
Speil, belysning og stikkontakt over servant.
Dusjhjørne med skyvedør av glass.
Dusjarmatur tilkoblet hånddusj.
Vegghengt toalett med innebygget sisteme.
Avtrekksventil med mekanisk avtrekk i himling.
Vannrør av typen plastrør.
Synlige avløpsrør av plast.

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

Overflater himling - Overflater vegger - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Ventilasjon - Innfelte/gjennomgående installasjoner - Fukt i tiliggende konstruksjoner

	Fukt i tiliggende konstruksjoner	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone (kjøkken). Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viste følgende: RH 28.4 %, temperatur 25 grader C og duggpunkt 5.5 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.
	TG 2	
	Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det	Sluket er isolert inne i dusjsonen. Vannøl eller lekkasjevann utenfor denne sonen har ingen/reduert mulighet til å nå sluket. Risiko for skader ved en eventuell lekkasje utenfor dusjsonen.
	Sanitærutstyr / innredning	Drenering fra innebygget toalettsisteme er ikke registrert. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på alternativ lekkasjesikring. Konsekvens av manglende synliggjøring av lekkasjevann kan være at eventuell fukt i konstruksjonen vil kunne medføre skader over tid før det oppdages.
	Overflater gulv	Det er registrert bomlyd i flis i dusjsonen. Dette indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Fliser med bom kan være svekket mot mekanisk påkjenning.
	Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres.
	Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell mellom topp overflate gulv ved døråpning og overflate gulv ved sluk er målt til ca. 12 mm. Dette tilfredsstiller ikke preaksepterte løsninger i dagens byggeteknisk forskrift. Det forelå andre krav til lekkasjesikring på oppføringsstidspunktet. Lokalfall til sluk er på tilfeldig sted målt til ca. 14 mm. Dette er isolert sett vurdert som tilstrekkelig. TG2 Gjelder: Det er registrert noe motfall (feil vei) på gulv mellom dusjsonen og døråpning. Dette er vurdert som ikke tilfredsstillende med hensyn til lekkasjesikring.

Våtrom - Vaskerom.

Vaskerom fra byggeår.
Gulv med varme belagt med vinylbelegg.
Veggflater belagt med malte strietapeter.
Himling i malt, slett flate.
Vegghengt utslagsvask av rustfritt stål.
Opplegg for vaskemaskin.
Avtreksventil med mekanisk avtrekk i himling.
Vannrør av typen plastør og kobberør.
Avløpsrør av plast.
Fordelerskap for vannrør med hovedstoppekran plassert i rommet.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsjonen kan nå det - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning	
 TG 2	Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres. Rommet har forøvrig ingen direkte vannpåkjenning på vegg eller gulv og dermed lav risiko.
	Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell mellom topp overflate gulv ved døråpning og overflate gulv ved sluk er målt til ca. 8 mm. Sluket har kun lokal nedsenkning i gulvet. Øvrig gulvflate er tilnærmet flat. Dette er vurdert som ikke tilstrekkelig med hensyn til lekkasjesikring.
 TGIU	Fukt i tiliggende konstruksjoner	Våtrommet har ikke direkte vannpåkjenning på gulv eller vegg. Det er derfor ikke utført hulltaking/fuktmåling.

Kjøkken

Gulv med varme.
Innredning med slette fronter.
Benkeplate av laminat.
Nedsenket oppvaskum av rustfritt stål.
Ett-greps armatur.
Flislagte vegger.
Kjøleskap, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn, stekeovn og platetopp.
Ventilator med mekanisk avtrekk over platetopp.
Vannrør av typen plastør og kobberør.
Avløpsrør av plast.
Varmtvannsbereder på 116 liter fra byggeår og automatisk lekkasjesikring plassert i benkeskap.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Overflater vegger - Vannrør - Avløpsrør - Ventilasjon og avtrekk - Innredning - Annet	
	Informasjon	Det er ikke etablert komfyrvakt i kjøkkenet. Etablering av komfyrvakt anbefales.
 TG 2	Varmtvannsbereder	På bakgrunn av berederens alder er det grunn til å varsle om usikker restlevetid eller andre forhold som utvikles over tid. Det kan ikke utelukkes behov for reparasjon/utskifting.

Toalettrom (Ikke våtrom)

Toalettrom fra byggeår.
Gulv med varme belagt med vinylbelegg.
Veggflater belagt med malte strietapeter.
Himling i malt, slett flate.
Vegghengt servant med ett-greps armatur.
Vegghengt toalett med innebygget sisteer.
Avtreksventil med mekanisk avtrekk i himling.
Vannrør av typen plastør.
Avløpsrør av plast.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Ventilasjon - Vannrør - Avløpsrør	
--	---	--

 TG 2	Sanitærutstyr / innredning	Drenering fra innebygget toalettsisteer er ikke registrert. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på alternativ lekkasjesikring. Konsekvens av manglende synliggjøring av lekkasjevann kan være at eventuell fukt i konstruksjonen vil kunne medføre skader over tid før det oppdages.
--	----------------------------	---

Øvrige rom

Gulvflater belagt med parkett. Gulvvarme i alle rom.
Veggflater belagt med malte strietapeter.
Himlinger i malte, slette flater.
Profilerte innerdører.
Ventilasjon basert på naturlig tilluft kombinert med mekanisk avtrekk i bad, kjøkken, vaskerom og toalettrom.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Overflater himling - Overflater vegger - Innerdører - Ventilasjon	
--	--	--

 TG 2	Overflater gulv	Gulvflaten har noe bruksslitasje og enkelte svimerker ved ildsted. Store deler av gulvflaten i leiligheten var dekket av tepper og møbler på befaringsdagen. Overflatene ble derfor ikke fullverdig inspisert.
--	-----------------	--

Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp)

Stålpipe fra byggeår.
Vedovn plassert i stuen.
Det er montert en elektrisk vifte på toppen av skorsteinen.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Skorsteiner inne i boligen - Ildsteder inne i boligen	
--	--	--

Etasjeskiller - 3 etg.

Etasjeskille av betong.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Skjevhetmåling
		Skjevhetmåling Det er kun registrert mindre skjevheter i leiligheten. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er på tilfeldig sted målt til ca. 5 mm i stue, og ca 5 mm i entré/gang.

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

Vannrør av typen plastrør og kobberør.
Avløpsrør av plast.
Fordelerskap for vannrør med hovedstoppekran plassert i vaskerom.
Oppvarming med elektrisitet og vedfyring.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Hovedstoppekran
	TGIU	Stakeluke Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert.

Elektrisk anlegg

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningsakkyndige ikke er el-fagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

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

Selgers opplysninger:
Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Byggear.
Foreligger det el-tilsynsrapport fra de siste fem år: Vet ikke.
Forekommer det at sikringer løses ut: Vet ikke.
Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget: Nei.
Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ja.
Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei.
Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja.

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

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Forenklet vurdering av det elektriske anlegget
		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget Det er fremlagt samsvarserklæring for anlegget da det var nytt, og for arbeider gjort i senere tid. Det er fremlagt dokumentasjon på el-tilsyn, datert 12.04.2011 med registrerte avvik som er dokumentert utbedret. Denne dokumentasjonen er delvis lagt til grunn for vurderingen av det elektriske anlegget i denne rapporten.

Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

Yttervegger i betong og trekonstruksjon, utvendig forblendet med liggende trekledning og fasadeplater.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Konstruksjon - Fasader ink. kledning
---	------	---

Dører og vinduer

Slett entrédør med lydklasse 35 dB og kikkeshull. Skyvedør og vinduer med to-lags glass fra byggear.

	TG 2	Vinduer Vinduer er fra byggear, og det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på vinduer hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet.
		Dører Skyvedør er fra byggear, og det må forventes høyere varmetap fra denne døren sammenlignet med dører fra nyere dato. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på dør hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet.

Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra stue til sydvendt overbygget balkong. Balkongen er belagt med terrassebord og har rekkverk av glass og metall. Rekkverks høyden er målt til ca. 101 cm. Stikkontakt og belysning på vegg.

 **TG 2**

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)

Terrasebordene bærer preg av slitasje.

Branntekniske vurderinger

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

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

Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i boligen.
Det er målt mellom 2,19 og 2,39 meter takhøyde i leiligheten.

Sjekkliste dokumentasjon	
	Kommentar
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer	Fremlagt plantegning.
Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år	Fremlagt faktura vedrørende bytte av hovedstoppekran, datert 26.03.2021.
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	Fremlagt samsvarserklæring vedrørende nyanlegg, datert 27.06.2008. Fremlagt samsvarserklæring, vedrørende opplegg til avtrekksvifte for pipe, datert 26.01.2009. Fremlagt samsvarserklæring, vedrørende bytte av spotter og trafo i kjøkken. Fremlagt samsvarserklæring vedrørende feilsøking på downlights i bad, datert 06.08.2019. Fremlagt samsvarserklæring vedrørende feilsøking og bytte av termostat, datert 19.09.2018.
Dokumentasjon på el-tilsyn	Fremlagt dokumentasjon for el-tilsyn, datert 12.04.2011.
Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker	Ikke relevant.
Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning	Ikke relevant.
Egenerklæringsskjema	Fremlagt, signert og datert 07.05.2025.

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

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

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

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

Eksempler

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

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

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

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

Eksempler

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

Definisjoner

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

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

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

Særlig fuktsatt konstruksjon

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

Gyldighet

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

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

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

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

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

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

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:
Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, innneklima, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnet), undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningsskader, ombygningsmulighet, innredningsmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om rom i boligen som brukes til varig opphold er godkjent for dette (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmpumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og lldsteder.

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



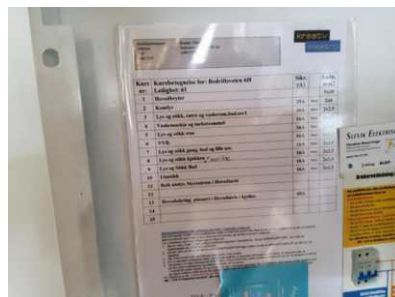
Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Sluk i bad.]



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



Elektrisk anlegg - [Sikringskap]



Elektrisk anlegg - [Kursfortegnelse]

Egenerklæringsskjema



Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	STAVLUND AS	Oppdragsnr.	192250071
Adresse	Elverksveien 6H		
Postnr.	1624	Sted	GRESSVIK
Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	☐ Nei ☒ Ja	Navn hjemmelshaver	Anne-Lise Bjerke Karlsen
Når kjøpte du boligen?	2010	Hvor lenge har du bodd i boligen?	14 år 2 mnd
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/br/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?		Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	☐ Nei ☒ Ja
Polise/avtalenr			
Selger 1 Fornavn	Kjell	Etternavn	Hansen

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

EIENDOMMER

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

- Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?**
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.**
☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
 Firmanavn
 Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?**
☐ Nei ☐ Ja
 Firmanavn
 Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- 2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?**
☐ Nei ☐ Ja Kommentar
- 2.3 Dersom arbeidet er søknadspliktig (f.eks. bruksendring fra bod til bad, brudd på brannskille), er arbeidet byggemeldt?**
☐ Nei ☐ Ja Kommentar
- Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?**
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
- Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?**
☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
 Firmanavn
 Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?**
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
- Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?**

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

7. Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, skjeggkre, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

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

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Slevik Elektriske AS

Div mindre arbeider med utskifting defekt termostat på bad (2018), defekt dimmer på bad (2019) og skiftet spotter uk overskap på kjøkken. Dimmer erstattet med bryter (07.05.2025).

12.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

Kommentar

For hele anlegget. Se egne vedlegg i FDV-permen.

13. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☒ Ja

Kommentar

Deler av el-anlegget og brannalarm (BRL)

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

Kommentar

16. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 17.

☒ Nei ☐ Ja

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

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

Kommentar

18. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende? Hvis nei, gå til punkt 20.

☒ Nei ☐ Ja

19.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

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

Kommentar

20.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

Kommentar

21. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

22. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

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

Jeg, Kjell Hansen, har i ht Fremtidsfullmakt, oppdraget å selge leiligheten for Anne-Lise Bjerke Karlsen da hun har fått fast plass på sykehjem. Jeg har ikke kunnskap om hva som er utført av arbeider i leiligheten annet enn hva jeg har funnet av dokumenter i permer hos henne. Jeg vet at det første hun fikk gjort før hun flyttet inn, var å få fjernet veggen mellom stuen og det tiliggende soverommet.

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.

- mellom ektefeller eller slektinger 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 oppgjørssoppgjør trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Ved signering av nærværende skjema aksepterer 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.

<https://buysure.no/Anticimex/vilkaar>

buysure.no/boligselgerforsikring

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

☒ Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringsselskapet og/eller deres representanter.

Opprettet: 27/05/2025 13:03:08 (EES-versjon: 3)

REGISTRERING AV
BORETTSLAGSANDEL

Du har søkt på: Knr.: 3107 Gnr.: 45 Bnr.: 198 Fnr.: Snr.:

Adresse(r):

Gateadresse: Elverksveien 6 A
Gatenr: 71146
Kommune: FREDRIKSTAD
Postkrets: 1624 GRESSVIK

Gateadresse: Elverksveien 6 B
Gatenr: 71146
Kommune: FREDRIKSTAD
Postkrets: 1624 GRESSVIK

Gateadresse: Elverksveien 6 C
Gatenr: 71146
Kommune: FREDRIKSTAD
Postkrets: 1624 GRESSVIK

Gateadresse: Elverksveien 6 D
Gatenr: 71146
Kommune: FREDRIKSTAD
Postkrets: 1624 GRESSVIK

Gateadresse: Elverksveien 6 E
Gatenr: 71146
Kommune: FREDRIKSTAD
Postkrets: 1624 GRESSVIK

Gateadresse: Elverksveien 6 F
Gatenr: 71146
Kommune: FREDRIKSTAD
Postkrets: 1624 GRESSVIK

Gateadresse: Elverksveien 6 G
Gatenr: 71146
Kommune: FREDRIKSTAD
Postkrets: 1624 GRESSVIK

Gateadresse: Elverksveien 6 H
Gatenr: 71146
Kommune: FREDRIKSTAD
Postkrets: 1624 GRESSVIK

Gateadresse: Elverksveien 6 I
Gatenr: 71146
Kommune: FREDRIKSTAD

Postkrets: 1624 GRESSVIK

Gateadresse: Elverksveien 8 A
 Gatenr: 71146
 Kommune: FREDRIKSTAD
 Postkrets: 1624 GRESSVIK

Gateadresse: Elverksveien 8 B
 Gatenr: 71146
 Kommune: FREDRIKSTAD
 Postkrets: 1624 GRESSVIK

Gateadresse: Elverksveien 8 C
 Gatenr: 71146
 Kommune: FREDRIKSTAD
 Postkrets: 1624 GRESSVIK

Gateadresse: Elverksveien 8 D
 Gatenr: 71146
 Kommune: FREDRIKSTAD
 Postkrets: 1624 GRESSVIK

Gateadresse: Elverksveien 8 E
 Gatenr: 71146
 Kommune: FREDRIKSTAD
 Postkrets: 1624 GRESSVIK

Gateadresse: Elverksveien 8 F
 Gatenr: 71146
 Kommune: FREDRIKSTAD
 Postkrets: 1624 GRESSVIK

Gateadresse: Elverksveien 8 G
 Gatenr: 71146
 Kommune: FREDRIKSTAD
 Postkrets: 1624 GRESSVIK

Gateadresse: Elverksveien 8 H
 Gatenr: 71146
 Kommune: FREDRIKSTAD
 Postkrets: 1624 GRESSVIK

Gateadresse: Elverksveien 8 I
 Gatenr: 71146
 Kommune: FREDRIKSTAD
 Postkrets: 1624 GRESSVIK

Registreringsenhet:

Statens Kartverk

Oppdatert per:02.05.2025 kl.
12.14

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

HJEMMELSOPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2008/729380-1/200 09.09.2008 HJEMMEL TIL
 EIENDOMSRETT
 VEDERLAG: NOK
 Omsetningstype: Fritt salg
 ØREBEKKSTRANDA
 BORETTSLAG
 ORG.NR: 992 645 121
 GJELDER DENNE
 REGISTERENHETEN MED
 FLERE

PENGEHEFTELSE

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

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

2008/746490-1/200 15.09.2008 FELLES PANTEDOK
 BOR.INNSK
 Beløp: NOK
 Panthaver: BORETTSLAGETS
 ANDELSEIERE I FELLESSKAP
 LØPENR: 8715425
 GJELDER DENNE
 REGISTERENHETEN MED
 FLERE

2015/855254-1/200 17.09.2015 **
 PRIORITETSBESTEMMELSE
 VEKET FOR:
 PANTEDOKUMENT
 2015/855233-1

2015/855254-2/200 17.09.2015 **
 PRIORITETSBESTEMMELSE
 VEKET FOR:
 PANTEDOKUMENT
 2015/855241-1

2020/2756466-1/200
 16.07.2020 21:00 **
 PRIORITETSBESTEMMELSE
 VEKET FOR:
 PANTEDOKUMENT
 2020/2734148-1

2015/855233-1/200 17.09.2015 PANTEDOKUMENT
 Beløp: NOK :
 Panthaver: OBOS-BANKEN AS
 ORG.NR: 911 986 884
 GJELDER DENNE
 REGISTERENHETEN MED
 FLERE

2023/1184020-1/200
 24.10.2023 21:00 ** TRANSPORT
 FRA: EIKA BOLIGKREDITT AS
 ORG.NR: 885 621 252
 TIL: OBOS-BANKEN AS
 ORG.NR: 911 986 884

2020/2734148-1/200
 10.07.2020 13:33 PANTEDOKUMENT
 Beløp: NOK :
 Panthaver: OBOS-BANKEN AS
 ORG.NR: 911 986 884
 GJELDER DENNE
 REGISTERENHETEN MED
 FLERE
 ELEKTRONISK INNSENDT

SERVITUTTER

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

Servitutter i grunn:
 1994/11619-5/86 21.10.1994 BESTEMMELSE IFLG. SKJØTE
 Bestemmelse om anlegg og
 vedlikehold av ledninger m.m.
 GJELDER DENNE
 REGISTERENHETEN MED
 FLERE

GRUNNDATA

1994/9011-1/86 17.08.1994 REGISTRERING AV GRUNN
 Denne matrikkelenhet utskilt fra:
 KNR: 3107 GNR: 45 BNR: 1

1994/9011-2/86 17.08.1994 OVERFØRING FRA
 TIDLIGERE FESTENUMMER
 Sammenslått med denne
 matrikkelenhet:
 KNR: 0106 GNR: 45 BNR: 1
 FNR: 83

2020/1559922-1/200
 01.01.2020 00:00 OMNUMMERERING VED
 KOMMUNEENDRING
 Tidligere:
 KNR: 0106 GNR: 45 BNR: 198

2024/698532-1/200 01.01.2024 OMNUMMERERING VED
 00:00 KOMMUNEENDRING
 Tidligere:
 KNR: 3004 GNR: 45 BNR: 198

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

STAVLUND AS
KIRKEBRYGGA 4
1607 FREDRIKSTAD

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Ingeborg Holten Hjemdal 192250071
Vår referanse: 3742282/26315919
Bestilling: C3 2025-05-05 (7) 15

Dato
05.05.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
11619	86	21.10.1994	BESTEMMELSE IFLG. SKJØTE HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT SLETNING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3107 FREDRIKSTAD	45	197	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no

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



Attestert kopi av dok.nr. 1994/11619/86
Uthentet 2025-05-05 08:03

Side 1 av 1

Dok. av: kr. 3000,-



SKJØTE

Fredrikstad kommune skjøter og overdrar herved eiendommene:
gnr 45 bnr. 197, 198 og 199 Storveien 7 i Fredrikstad kommune til
Østfold Energiverk AS foretaksnr. 947248251

Kart- og delingsforretning over tomtene, som har et samlet areal på 9.983,0 kvm,
er avholdt 15.03.1994.

Salgsverdi er kr. 120.000,-

Parsellene er begygd med kontor, lager.

Festeavtalen for tomtene kvitteres herved til avlysning, idet eventuelle rettighets-
havere i festerett med bebyggelse, skal ha pant i salgsgjenstanden (i prioritets-
orden som tidligere).

Kjøperen må tåle at det gjennom eller over den ubebygde del av tomten føres
ledninger for vann, kloakk, elektrisk strøm og telefon for andre tomter.
Det økonomiske mellomværende mellom kjøperne i anledning foranstående
klausul, forsettes ordnet ved overenskomst mellom dem.

Fritak av konsesjonsplikt er innrømmet. (ref. kopi av brev fra Landbruksdep.,
datert 30.09.1992).

Fredrikstad den 20 oktober 1994.

Som selger:
Fredrikstad kommune

Eiendomsavdelingen

Svein Erik
Eiendoms- og miljøseksjonen
EIENDOMSDELINGEN

Kjøper:
Østfold Energiverk AS

ØSTFOLD ENERGIVERK AS

Adm. Direktør

Styreformann



Doknr: 11619 Tinglyst: 21.10.1994 Entb: 086
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

skjasetv.doc

Forbest. i kjøp



WI30040100 Eiendomsstatus

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 45	Bnr: 198	Fnr: 0	Snr: 0 ▼
Adresse:	Elverksveien 6A ▼		
Areal:	2127.1	m² *	
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:

Kommuneplan, navn: Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035 Plandokumenter på kommunens nettsider	Formål/Hensynssone: 320 - Flomfare, H320 Aktso 1001 - Bebyggelse og anlegg	Godkjent/vedtatt: juni 15, 2023
Reguleringsplan, navn: 509 Storveien 5-9	Formål/Hensynssone: 113 - Blokkbebyggelse 710 - Felles avkjørsel 750 - Felles lekeareal 780 - Felles grøntareal 990 - Annet kombinert formål	Godkjent/vedtatt: april 1, 2004
Reguleringsbestemmelser: Regbest509_130.pdf		

*For matrikkelenhet:

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelrapporten

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

Virksomhet Geomatikk, Fredrikstad kommune 14.05.2025

Kommuneplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Elverksveien 6A, 1624 GRESSVIK
Gnr/Bnr: 45/198/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-05-05



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.



Reguleringsplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Elverksveien 6A, 1624 GRESSVIK
Gnr/Bnr: 45/198/0/0

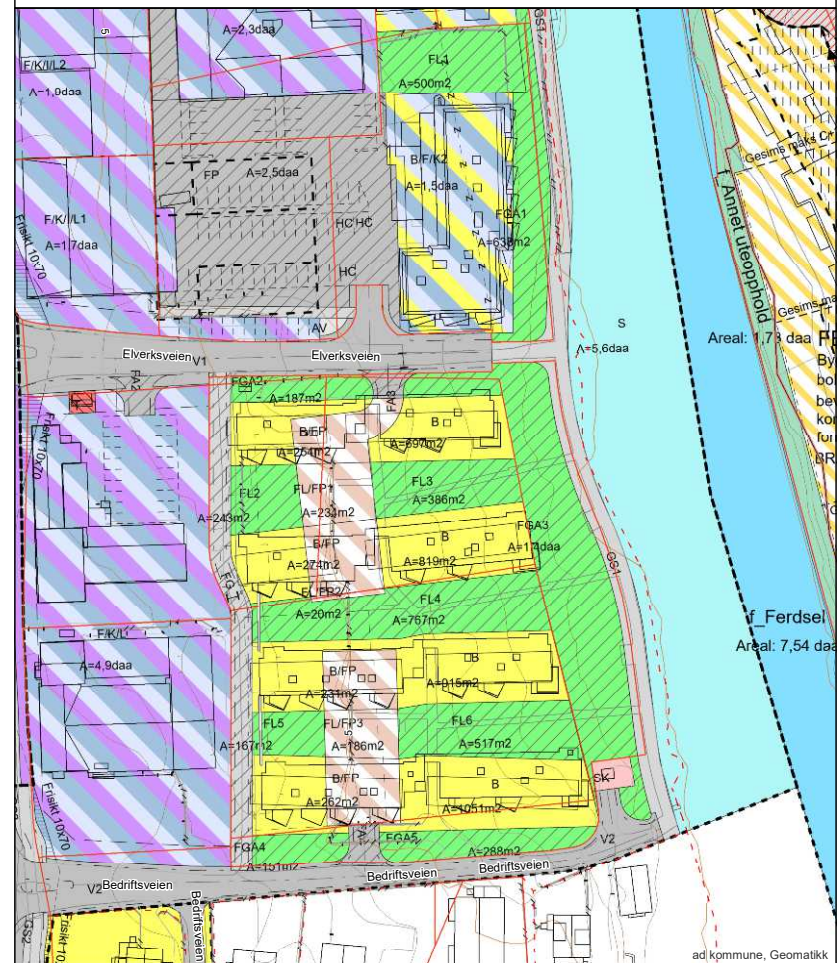
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-05-05



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

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

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



Plan nr. 509:

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

Bestemmelsene er vedtatt av Fredrikstad kommunestyre: 01.04.2004

Bestemmelsene er sist revidert: 11.11.04

1. GENERELT

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

1.2 Reguleringsformål:

§ 25, 1. ledd:

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

§ 25, 2. ledd. Kombinerte formål:

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

2. FELLESBESTEMMELSER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. BYGGEOMRÅDER

3.1 Utnyttelsesgrad

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

3.2 Plassering og utforming

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

Parkering skal skje i parkeringshus.

4. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

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

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

5. FAREOMRÅDER

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

6. SPESIALOMRÅDER

6.1 Spesialområde for kommunaltekniske anlegg (SK)

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

6.2 Spesialområde - Frisiktsoner

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

7. FELLESOMRÅDER

7.1 Felles lekeplass (FL1-6)

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

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

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

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

7.2 Felles grøntanlegg (FGA1-5)

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

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

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

Det tillates opparbeidet gangforbindelse gjennom felt FGA5.

7.3 Felles adkomstveg (FA1-4)

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

7.4 Felles parkeringsplass (FP)

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

7.5 Felles gangveg (FG)

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

7.6 Felles fortau (FF)

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

8. KOMBINERTE FORMÅL

8.1 Bolig/Forretning/Kontor (B/F/K1-B/F/K2)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8.4 Bolig/Felles parkering (B/FP)

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

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

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

9. REKKEFØLGEBESTEMMELSER**9.1 Grunnundersøkelser**

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

9.2 Detaljplaner

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

9.3 Offentlig kjøreveg

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

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

9.4 Gang-/sykkelveg

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

9.5 Felles leke- og uteoppholdsarealer

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

9.6 Felles gangveg

FG skal være opparbeidet før delområde B tas i bruk.

9.7 Felles parkeringsplass

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

9.8 Bolig/Felles parkering

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

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



FREDRIKSTAD KOMMUNE Fredrikstad brannvesen

Megleropplysninger

Fredrikstad, 06.05.2025

Til informasjon!

Eiendom: 45/198/ Elverksveien 6 A

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

Dersom spørsmål, vennligst ta kontakt.

Med vennlig hilsen

Cato Eriksen
Fredrikstad Brannvesen
Avdeling Boligtilsyn
Telefon: 489 50 966

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



Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 06. mai 2025

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

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 3107 Gårdsnr.: 45 Bruksnr.: 198 Festenr.: 0 Seksjonsnr.: 0
Adresse: Elverksveien 6A, 1624 GRESSVIK

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

Standard abonnementsvilkår gjelder for alle abonnenter.

Generelt pålegg om utkobling av private septiktanker

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

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

Forbehold ved utlevering av informasjon i forbindelse med eiendomsforespørsler

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

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

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

Fredrikstad kommune
Vann- og avløp
Postboks 1405
1605 Fredrikstad

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



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

Eiendomsrapport for 45 / 198 / 0 / 0

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

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

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

Ingen brenselstanker er registrert på eiendommen

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

Avtalenummer	Varenummer	Varenavn
--------------	------------	----------

Ingen tilsynsgebyr er registrert på eiendommen

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

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

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

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

Påvirkningsgrad

Ingen grunnforurensning er registrert på eiendommen

Arealplaner under arbeid



Adresse: Elverksveien 6A, 1624 GRESSVIK
Gnr/Bnr: 45/198/0/0

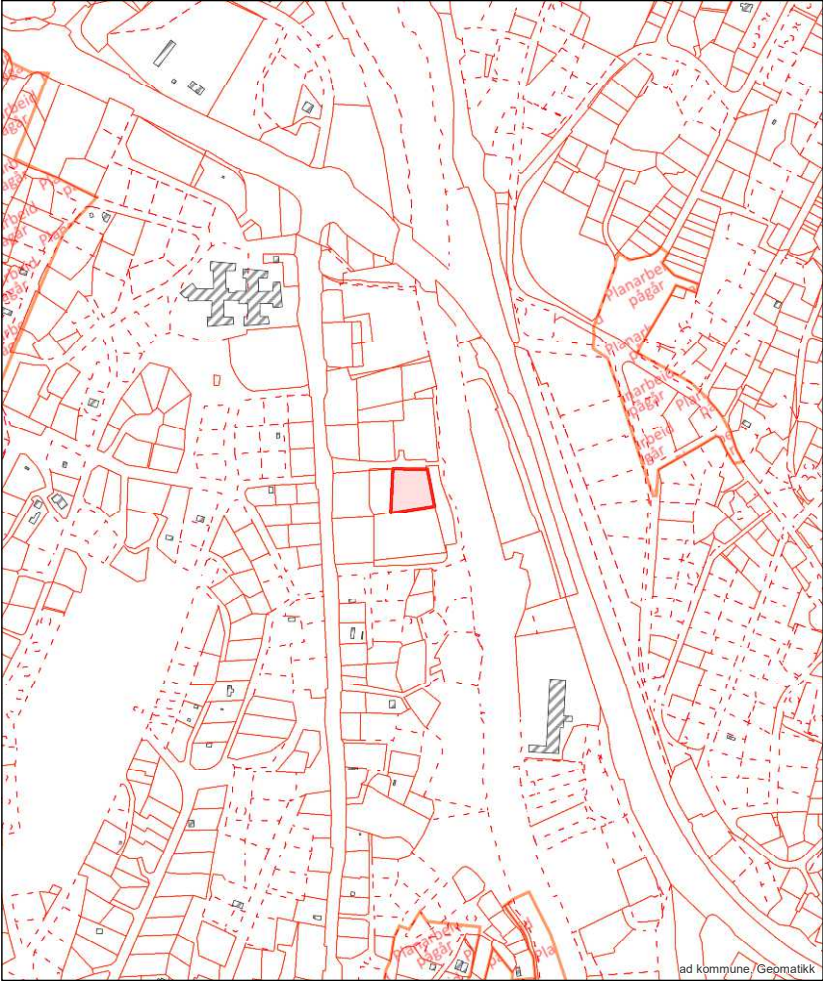
Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2025-05-05



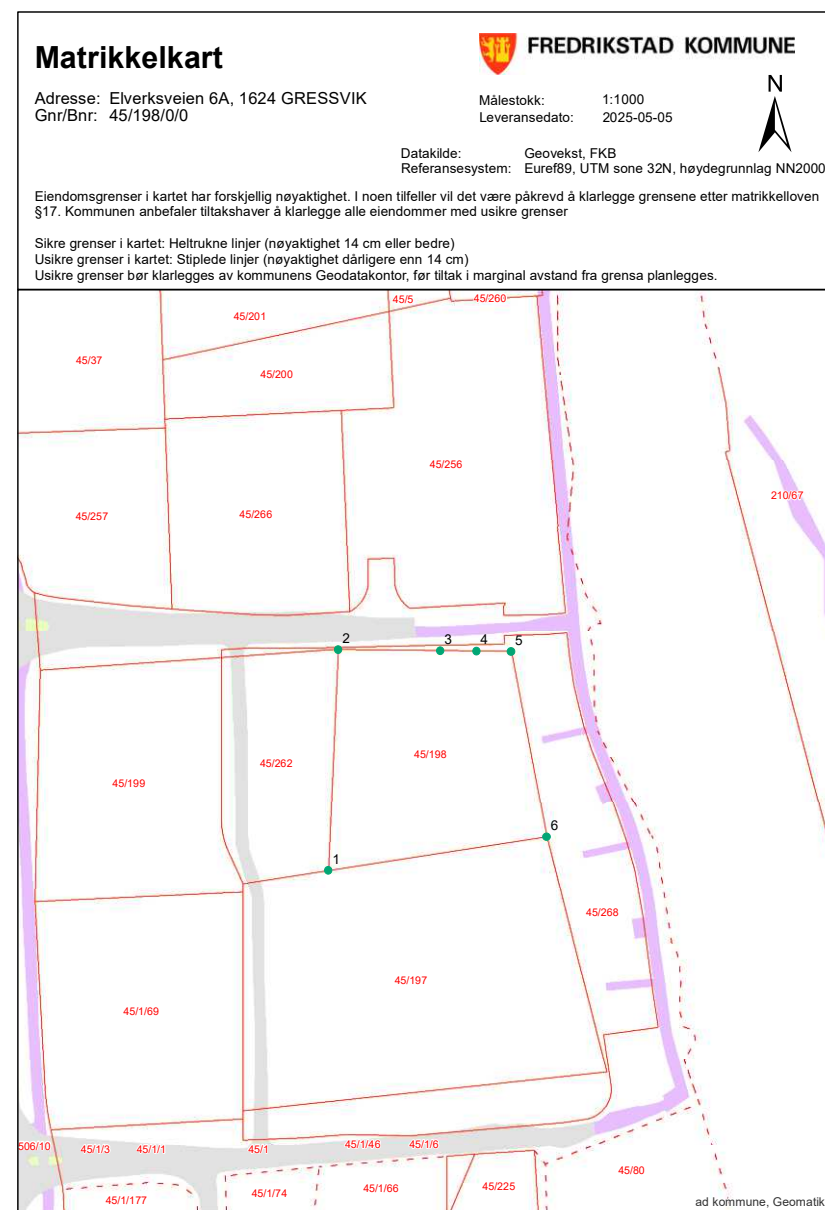
Planident:
Plannavn:

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

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







Matrikelrapport for Grunneiendom 3107-45/198/0

Bruksnavn		Beregnet areal	2 127.1
Etablert dato	15.03.1994	Historisk oppgitt areal	2 128.0
Oppdatert dato	01.01.2024	Historisk arealkilde	1 - Målebrev
Skyld	0	Antall teiger	1
Kommunennummer	3107	Kommunenavn	FREDRIKSTAD

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

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
ØREBEKKSTRANDA BORETTSLAG	992645121	H - Hjemmelshaver		c/o OBOS	1/1

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
AF - Annen forretningstype	24.09.2018	24.09.2018	2018/8568	
AF - Annen forretningstype	26.03.2009	26.03.2009		
AF - Annen forretningstype	26.03.2009	26.03.2009		
AF - Annen forretningstype	26.03.2009	26.03.2009		
DL - Kart- og delingsforretning	04.03.2009	26.03.2009	1/09	
GF - Grunneiendom fra feste	21.03.1994			
DL - Kart- og delingsforretning	15.03.1994			

Grunnforurensning registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer

Grensepunktrapport

Rapportdato : 5.5.2025

Areal og koordinater:

Beregnet areal (kvm)	Arealmerkad:	Koordinatsystem:
2127.1		EUREF89 UTM Sone 32

Grensepunkt/Grenselinje

Løpere	Nord	Øst	Grensemerke redsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Høyhetstype	Målestode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6567018.42474	609085.108551	Ikke spesifisert	51.01	Ukjent		GPS Fasemåling RTK	13	0
2	6567069.3548	609087.336163	Ikke spesifisert	23.63	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	13	0
3	6567069.08872	609110.963474	Ikke spesifisert	8.36	Ukjent		Totalasjon	14	0
4	6567069.01992	609119.319149	Ikke spesifisert	8.02	Ukjent		Totalasjon	14	0
5	6567068.89077	609127.328221	Ikke spesifisert	43.51	Umerket		Terrangmålt	14	0
6	6567026.18469	609135.508548	Ikke spesifisert	51.02	Umerket		Totalasjon	14	0

Krav om jordskifte

Jordskiftreferanse	Ført dato

Grunnerverv

Grunnervervreferanse	Ført dato

Klage

Klagerreferanse	Gjelder	Ført dato

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Twist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangst dato	Ber. areal	Arealmerknad
☒	☐	☐	☐	☐		2 127.1	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
250001169	0	142 - Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	FA - Ferdigattest
250001207	0	142 - Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	FA - Ferdigattest

Bygning 250001169: 142 - Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	615.0
Antall boenheter	9	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	3	BRA Totalt	615.0
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	04.01.2007	15.02.2007
IG - Igangsettingstillatelse	04.01.2007	15.02.2007
FA - Ferdigattest	03.04.2014	13.03.2025

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	65.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	65.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	75.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	65.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	75.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	65.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	65.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	65.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	75.0	3	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	3	205.0	0.0	205.0	0.0
H03	3	205.0	0.0	205.0	0.0
H02	3	205.0	0.0	205.0	0.0

Bygning 250001207: 142 - Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	765.0
Antall boenheter	9	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	3	BRA Totalt	765.0
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	04.01.2007	15.02.2007
IG - Igangsettingstillatelse	04.01.2007	15.02.2007
FA - Ferdigattest	03.04.2014	13.03.2025

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	85.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	85.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	85.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	85.0	3	1	1 - Kjøkken

B - Bolig	H0201	85.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	85.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	85.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	85.0	3	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	85.0	3	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	3	255.0	0.0	255.0	0.0
H03	3	255.0	0.0	255.0	0.0
H02	3	255.0	0.0	255.0	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Elverksveien	6A		1624 GRESSVIK
Elverksveien	6B		1624 GRESSVIK
Elverksveien	6C		1624 GRESSVIK
Elverksveien	6D		1624 GRESSVIK
Elverksveien	6E		1624 GRESSVIK
Elverksveien	6F		1624 GRESSVIK
Elverksveien	6G		1624 GRESSVIK
Elverksveien	6H		1624 GRESSVIK
Elverksveien	6I		1624 GRESSVIK
Elverksveien	8A		1624 GRESSVIK
Elverksveien	8B		1624 GRESSVIK
Elverksveien	8C		1624 GRESSVIK
Elverksveien	8D		1624 GRESSVIK
Elverksveien	8E		1624 GRESSVIK
Elverksveien	8F		1624 GRESSVIK
Elverksveien	8G		1624 GRESSVIK
Elverksveien	8H		1624 GRESSVIK
Elverksveien	8I		1624 GRESSVIK



Østfold Energiverk A/S
Postboks 17
1701 SARPSBORG

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

etter plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 § 99 nr. 2 og 3

Anmelder Norbygg A/S Postboks 711 1616 Fredrikstad	Byggherre Østfold Energiverk A/S Postboks 17 1701 Sarpsborg		
Eiendom/Byggested Storveien 7, 1624 Gressvik	Gnr 45	Bnr 197,198	Festenr
Søknadsdato 29.03.96.	Arbeidets art Ominredning	Byggets art Lager, verksted, vaskehall	
Behandling/Vedtak Delegert	Vedtak dato 23.05.96.	Saksnr. 96/0517	Journalnr. 96/02083

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold til Pbl. § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

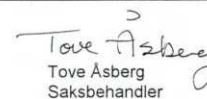
Hele bygget: Besiktigelse ble foretatt 04.10.96

Merknader:

1. Kabelgjennomføring i brannvegg mellom lager og verksted må tettes.
2. Minst 2 rømningsveier må skiltes.
3. Dør til toalett mangler.
4. Utvendig mangler fasadeplater mellom vinduer mot øst.

Arbeidene under punkt 1, 2 og 3 må fullføres snarest.

Fredrikstad
Dato: 21.10.96.


Tove Asberg
Saksbehandler

Kopi : Anmelder





FREDRIKSTAD KOMMUNE

Stenseth Grimsrud Arkitekter
Att. Rønnaug Mork
Trosvikstranda 9
1608 FREDRIKSTAD

Deres referanse	Vår referanse	Klassering	Dato
	2005/15594-35-76989/2008-JOHB	45/197	09.07.2008

Midlertidig brukstillatelse

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

Delegert vedtak

Behandlet på vegne av
Planutvalget - delegerte

Delegertsaksnr.
1294/08

Brukstillatelse gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon datert 4/7-2008 (jf. SAK kap. IX § 34) for:

Adresse: Elverksveien 2 - 8
Gnr. 45 Bnr. 197 Fnr.

Arbeidets art: 8 nye boligblokker.

Brukstillatelsen gjelder for deler av tiltaket: 4 av boligblokkene.

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

- Rekkverk på gangbro er ikke ferdigstilt.
- Nedrigging av brakkerigg.
- Utvendig beplantning og tilsåing
- Noe mindre bygningsmessige arbeider (beslag etc)

Gjenstående arbeider skal være utført innen: 8/10-2008

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

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

Postadresse: Postboks 1405, 1602 Fredrikstad
Webadresse: www.fredrikstad.kommune.no
Tlf. saksbeh.: 69 30 56 13 Bankkonto: 5122 05 77000

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

Med hilsen

Johnnie Brok
Johnnie Brok
overingeniør

Kommunens saksnr		Side	
av			
Ferdigmelding			
Gjelder			
Endom/ byggested	Gnr 45	Bnr 197, 198, 199	Festensr
Adresse Bedriftsveien 1-5, Elverksveien 2-8		Postnr 1624	Poststed Gressvik
Det anmodes om			
☒ MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE (søknadspiktig arbeid) ☐ FERDIGATTEST (søknadspiktig arbeid) ☐ ARBEIDET ER FERDIG I SAMSVAR MED MELDING (meldingspliktig arbeid)			
Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse for?			
☐ Hele tiltaket Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:			
☒ Deler av tiltaket Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for De fire nordligste blokkene: N1 A og B, N2 A og B			
Gjenstående arbeider			
Angi gjenstående arbeider og planlagt fremdrift på disse, dersom tiltaket ønskes oppdelt i flere brukstillatelser		Planlagt dato for anmodning om midlertidig brukstillatelse	Dato for tidligere gitt midlertidig brukstillatelse
- Rekkverk på gangbro i sivet			
- nedrigging av brakkerigg			
- utvendig beplantning og tilsåing			
- noe mindre bygningsmessige arbeider (bes			
Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:			
Energiforsyning			
Oppvarming		Energikilde	
☒ Elektrisk (panelovner, varmekabler o.l.) ☐ Sentralvarmeanlegg (varmbåren gulvvarme, radiatorer o.l.) ☐ Annen type oppvarming (vedovn, kamin o.l.)		☒ Elektrisitet ☐ Olje, parafin eller annen flytende brensel ☐ Biobrensel (ved fliser o.l.) ☐ Solenergi	
		☐ Varmepumpe ☐ Gass ☐ Fjernvarme ☐ Annen	
☐ Ikke relevant			
Vedlegg (gjelder kun søknad)			
Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr fra - til	Ikke relevant
Kart og situasjonsplan, hvis endringer i forhold til tillatelsen	D	-	☒
Redegjørelser og tegninger, hvis endringer i forhold til tillatelsen	E	-	☒
Kontrollerklæringer	G	1 - 9	☐
Bekreftelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	☒
Andre vedlegg	J	-	☒
Underskrift			
Ansvarlig søker for tiltaket / Tiltakshaver			
Foretak / Tiltakshaver			
Stenseth Grimsrud arkitekter AS			
Dato	Underskrift		
04.07.08	<i>Stenseth Grimsrud</i>		
Gjentas med blokkbokstaver			
RØNNAUG MØRK			
© NBR nr 5167 Juli-2003			

1294/08 0907.08

FREDRIKSTAD KOMMUNE	
KOMMUNESAKSVET	
SAKSNO 2005/15594	LOPENS H6865/2008
KASS AR	KOP
SAKSBEH.	08 JULI 2008
ARKIV	104B
KLASSIFIKASJON	KAR-600-A
	45/197 L42

Kommunens saksnr		Side	
av			
Ferdigmelding			
Gjelder			
Endom/ byggested	Gnr 45	Bnr 197, 198, 199	Festensr
Adresse Bedriftsveien 1-5, Elverksveien 2-8		Postnr 1624	Poststed Gressvik
Det anmodes om			
☒ MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE (søknadspiktig arbeid) ☐ FERDIGATTEST (søknadspiktig arbeid) ☐ ARBEIDET ER FERDIG I SAMSVAR MED MELDING (meldingspliktig arbeid)			
Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse for?			
☐ Hele tiltaket Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:			
☒ Deler av tiltaket Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for De fire nordligste blokkene: N1 A og B, N2 A og B			
Gjenstående arbeider			
Angi gjenstående arbeider og planlagt fremdrift på disse, dersom tiltaket ønskes oppdelt i flere brukstillatelser		Planlagt dato for anmodning om midlertidig brukstillatelse	Dato for tidligere gitt midlertidig brukstillatelse
- Rekkverk på gangbro i sivet			
- nedrigging av brakkerigg			
- utvendig beplantning og tilsåing			
- noe mindre bygningsmessige arbeider (bes			
Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:			
Energiforsyning			
Oppvarming		Energikilde	
☒ Elektrisk (panelovner, varmekabler o.l.) ☐ Sentralvarmeanlegg (varmbåren gulvvarme, radiatorer o.l.) ☐ Annen type oppvarming (vedovn, kamin o.l.)		☒ Elektrisitet ☐ Olje, parafin eller annen flytende brensel ☐ Biobrensel (ved fliser o.l.) ☐ Solenergi	
		☐ Varmepumpe ☐ Gass ☐ Fjernvarme ☐ Annen	
☐ Ikke relevant			
Vedlegg (gjelder kun søknad)			
Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr fra - til	Ikke relevant
Kart og situasjonsplan, hvis endringer i forhold til tillatelsen	D	-	☒
Redegjørelser og tegninger, hvis endringer i forhold til tillatelsen	E	-	☒
Kontrollerklæringer	G	1 - 9	☐
Bekreftelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	☒
Andre vedlegg	J	-	☒
Underskrift			
Ansvarlig søker for tiltaket / Tiltakshaver			
Foretak / Tiltakshaver			
Stenseth Grimsrud arkitekter AS			
Dato	Underskrift		
04.07.08	<i>Stenseth Grimsrud</i>		
Gjentas med blokkbokstaver			
RØNNAUG MØRK			
© NBR nr 5167 Juli-2003			

Side 1 av 1

Onsøy el.verk
Storveien 7

1620 GRESSVIK

BEREDIGTTEST
Bygningslovens § 93, nr. 11
Midlertidig brukstillatelse

Journalnrr.

Dato, avsluttende synsforr.

25. sept. 1984

Arbeidssted	Gnr. 45, bnr. 1, tomt nr. 51.
Arbeidets art	Tilbygg.
Bygningens art	Velferdsrom, saniteranlegg og garasje.
Byggherre	Onsøy el.verk.
Byggemelder	
Ansvarshavende	Svein Andreassen

Ovennevnte byggarbeid er utført under lovmessig tilsyn.
Ved avsluttende synsforretning er det ikke påvist mangler som tyder på at arbeidet ikke ble utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser (jfr. dog evt. merknader nedenfor).
Bygningen må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i den tillatelse som er gitt (eller til annet formål enn den tidligere har tjent) — uten at særskilt tillatelse er innhentet fra bygningsrådet (jfr. § 93).

Merknader :

Trapp ved skyvedør i velferdsrom mangler.

TEKNISK ETAT, den 4. oktober 1984.

Per Andre Hansen
bygn.sjef

Per Andre Hansen

Oddvar Nilsen
bygn.kontrollør

Oddvar Nilsen

kopi til Kollen og Ruud.

Møkklegaard

Onsøy el.verk
Storveien 7

1620 GRESSVIK

BEREDIGTTEST
Bygningslovens § 93, nr. 11
Midlertidig brukstillatelse

Journalnrr.

Dato, avsluttende synsforr.

25. sept. 1984

Arbeidssted	Gnr. 45, bnr. 4, tomt nr. 54. Nytt bnr 197
Arbeidets art	Tilbygg.
Bygningens art	Velferdsrom, saniteranlegg og garasje.
Byggherre	Onsøy el.verk.
Byggemelder	
Ansvarshavende	Svein Andreassen

Ovennevnte byggarbeid er utført under lovmessig tilsyn.
Ved avsluttende synsforretning er det ikke påvist mangler som tyder på at arbeidet ikke ble utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser (jfr. dog evt. merknader nedenfor).
Bygningen må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i den tillatelse som er gitt (eller til annet formål enn den tidligere har tjent) — uten at særskilt tillatelse er innhentet fra bygningsrådet (jfr. § 93).

Merknader :

Trapp ved skyvedør i velferdsrom mangler.

TEKNISK ETAT, den 4. oktober 1984.

Per Andre Hansen
bygn.sjef

Per Andre Hansen

Oddvar Nilsen
bygn.kontrollør

Oddvar Nilsen

kopi til Kollen og Ruud.

Møkklegaard

Stavlund AS
v/Ingeborg Holten Hjemdal
Kirkebygga 4, 1607 FREDRIKSTAD
E-post: Ingeborg.holten.hjemdal@stavlund.no

8495544 3510/61 05.05.25

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 05.05.2025.

Boligselskap: 3510 Ørebekkstranda Borettslag
Organisasjonsnr: 992.645.121
Andelseier: Anne-lise Bjerke Karlsen
Leieobjekt nr: 61
Adresse: Elverksveien 6h, 1624 GRESSVIK
Andelsnummer: 61
Borettsinnskudd: kr 707.000,-
Hjemmeside: Ingen

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Eventuelle andre forkjøpsrettsklausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikret hos: If Skadeforsikring - polisenummer 1292231.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
Dersom kjøper ønsker å nedbetale sin andel fellesgjeld (eventuelt deler av gjelden), bes selskapets rådgiver kontaktes for nærmere opplysninger.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv – måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Parkering følger leiligheten: Ja
- Ansvarlig for nøkkelbestilling: Ta kontakt med OBOS Østfold
- Borettslaget har mulighet for individuell nedbetaling av felleslånet OBOS02 - lånenummer 98208202855, ved lånetidspunktene pr. 30.6. og 31.12. Kontakt OBOS en måned i forkant av disse forfallene om du vil nedbetale under IN ordningen. Send epost til oef@obos.no.
- Det er vedtatt under generalforsamling at varmpumper ikke er tillatt.

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type rente	Rente
* OBBK01-98207890111 A		1.571.498,-	16 år 4 md.	12		Flyt	5,70%
* OBOS02-98208202855 A		9.499.492,-	13 år 2 md.	12		Flyt	5,70%

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 5.151,- pr. md.

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle ulestående felleskostnader/andre heffelser iht. boligselskapets legalpant. Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN-ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader. Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrekk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret	Innberetnings- pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
	300,-	1.760,-	26.553,-	29.188,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Lånennummer	Restsaldo	Kapital- kostnader
* OBBK01-98207890111	28.752,-	226,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 29.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.05.2025

Kapitalkostnader

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

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Eirik Andre Karlsen tlf.22 98 89 77 ev. pr. e-post: eirik.karlsen@obos.no.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.

Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:

Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: forkjop@obos.no

Melding om forkjøpsrett må inneholde:

Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjenning av ny andelseier sendes til styret v/Lisa Skaret Bedriftsveien 3 H, 1624 GRESSVIK, e-post: lska@online.no.

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Hilsen OBOS

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

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

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

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

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

Noen viktige punkter:

- OBOS har i henhold til lov om borettslag, §4-15, 20 dager til å gjøre forkjøpsrett gjeldende. (her kalt modell 2)
- Fristen reduseres til 5 hverdager dersom OBOS har mottatt et forhåndsvarsel mer enn 15 dager før melding om salg/ akseptert bud er mottatt. (her kalt modell 1)
- **Salgsansvarlig plikter å sette seg inn i de bestemmelser som gjelder for forkjøpsretten, samt informere interessenter om disse.**
- **Salgsansvarlig må sørge for visning/at boligen er tilgjengelig for visning. Ref lov om borettslag §4-19 om angrefrist for de som benytter forkjøpsrett.**
- Salgsansvarlig er ansvarlig for kontrakt og besørger tinglysning og oppgjør (enten selv, eller ved å kontakke oppgjørsfunksjon).
- Fristen medlemmene har for å melde interesse for å kunne benytte forkjøp (meldefristen) vil være minimum 5 hverdager etter utlysning på <https://www.obos.no/brukt-bolig/brukt-boliger-med-forkjopsrett/>
- Forkjøpsberettiget medlem har bare plikt til å overta andelen og det som vanligvis følger med en bolighandel. Hvis kjøper skal overta innbo eller annet må dette prises særskilt i en tilleggsavtale.

Vilkår for modell 1 – forhåndsvarsling av forkjøpsretten (parallelt eller på forhånd):

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8212,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt. kr 1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

Vilkår for modell 2 – avklaring av forkjøpsrett til fast pris/ bud er akseptert:

- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om salget. Dette gjøres til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og

leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre vilkår, som overtakelse og betalingstid. Dersom boligen har vært annonsert på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

Styregodkjenning

Megler er ansvarlig for å sende søknad til styret i borettslaget om godkjenning av ny andelseier. Ved salg der det ikke benyttes megler sender Avdeling Forkjøp søknad til borettslaget, og ber styret sende svar på søknad til salgsansvarlig. Dersom boligen blir tatt på forkjøp sender også Avdeling Forkjøp søknaden om godkjenning til styret.

Borettslaget har en frist på 20 dager fra søknaden kom frem til laget. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. lov om brl § 4-5.

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

- Meldeskjema fylles ut og sendes inn via <https://nye.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/>. Dersom denne nettsiden er nede, og det ikke er mulig å melde forkjøp på den måten kan forkjøp meldes inn ved å sende epost til forkjop@obos.no med info om hvilken bolig det gjelder, hvem som melder forkjøp med kontakinfo, samt vedlagt bekreftelse på finansiering. Kun post adressert til OBOS Forkjøp, e-postadresse forkjop@obos.no godkjennes som rett adressat.
- Det er ikke bindende å melde forkjøp.
 - Medlemskapet i OBOS må være betalt innen meldefristen.
 - Eventuell overføring av medlemskap må være gjennomført og betalt innen meldefristen.
 - Ved bruk av OBOS-medlemskapet til forkjøp suspenderes ansienniteten i 12 måneder.
 - Den som får tilslaget på boligen i budrunden behøver ikke å ha sendt melding til OBOS innen meldefristen, men for å kunne gjøre nytte av ansienniteten sin må imidlertid første bud være lagt inn hos salgsansvarlig før meldefristen. Øvrige medlemmer som vil benytte forkjøpsrett må ha sendt inn skriftlig melding til OBOS Avdeling Forkjøp innen fristen. Alle medlemmer bør oppfordres til å melde seg til OBOS.
 - De forkjøpsberettigede rangeres normalt slik at andelseiere i borettslaget (normalt rangert etter botid) går foran medlemmer i OBOS (rangert etter medlemskapets lengde).
 - Den som benytter forkjøpsrett må som hovedregel selge eventuell eksisterende OBOS-tilknyttet bolig. Denne kan som regel ikke overføres til ektefelle, foreldre, barn, etc. etter unntaksreglene.
 - Interessenter må selv avgjøre om de vil delta i budrunden hos megler.**

Øversikt over gebyrer fra 01.01.25

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 8.212,-	Selger/kjøper (avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8.212,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6.570,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. Første gangs utlysning (innen et år etter 1. forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

Hvis det benyttes forkjøp betales det gebyr for å benytte forkjøp, mens gebyret for evt. forhåndsvarsling faller bort. Hvis boligen forhåndsvarslas flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, mens tidligere gebyr må betales. Det vil i såfall betales gebyr både for tidligere runder med forhåndsvarsling og når det faktisk benyttes forkjøp.

Salgsansvarlig krever inn gebyrer til OBOS. Alle våre gebyrer faktureres.

Viktig om forhåndsvarsel: Gebyr for forhåndsvarsling av forkjøpsrett påløper ved innsending av forhåndsvarsel til Avd. Forkjøp. Faktura vil bli sendt til salgsansvarlig etter 90 dager, dersom boligen fortsatt er usolgt.

Dersom du har spørsmål om våre rutiner ta gjerne kontakt med en av våre konsulenter i OBOS, Avdeling Forkjøp, tlf 22865500.

Vår ref:

Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

Bolig. nr:	Selskapsnr:	Selskapsnavn (borettslagets navn):
Ny andelseier:	Leilighetens adresse:	
Medeier:		

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

_____ formidlet salg av ovennevnte bolig.
Overnevnte person(er) har kjøpt andel i borettslaget som gir borettslaget til nevnte bolig. Vi har sendt separat melding til OBOS avdeling Forkjøp som håndterer forkjøpsretten for andelseierne i borettslaget og forkjøpsberettigede OBOS-medlemmer.

Dersom forkjøpsretten blir benyttet vil det komme ny melding om den nye kjøperen fra OBOS Avdeling Forkjøp. Dersom borettslaget ikke finner å kunne godkjenne kjøperen som ny andelseier, må dette formidles til de berørte parter innen 20 dager fra denne meldingen er mottatt. Jfr. § 4-5 Lov om borettslag.

Kjøpers nåværende adresse: _____

Kjøpers e-postadresse: _____

Husstanden består av ant. personer: _____

Husdyr: _____ Kjøretøy: _____

Avtalt overtakelsesdato: _____

Telefonnummer kjøper: _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den ____ / ____ 20____

Borettslagets stempel og underskrift



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 3510
ØREBEKKSTRANDA BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i ØREBEKKSTRANDA BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:

23. april 2025 kl. 17:00, Fellesrommet Bedriftsveien 1.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Luft til luft varmepumpe
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i ØREBEKKSTRANDA BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Eirik Karlsen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Velges under møtet

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses

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

- Vedlegg**
1. Revisjonsberetning for Ørebekkstranda Borettslag - 2024.pdf
2. 3510 Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 170 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 170 000

Sak 7

Luft til luft varmepumpe

Forslag fremmet av:

Arnt-Erik Hansen på vegne av Anne Marie Hansen (fullmakt)

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Andelseier kan søke om å få godkjent montering av luft-til-luft varmepumpe. Forutsetning for godkjenning er at skjemaet «Retningslinjer for styrets vurdering av søknad om montering av varmepumpe» er utfyllt og at alle kriterier oppfylt.

Det foreslås følgende prosess for styrets behandling:

1. Søknad sendes til styret
2. Styret gis fullmakt til å godkjenne
3. Styret returnerer søknadsskjema signert og datert

Som vedlegg til saken ligger: Retningslinjer for styrets vurdering av søknaden for montering av varmepumpe fra forslagstiller.

Styrets innstilling

Styret har behandlet saken om installasjon av varmepumper grundig, både med hensyn til fordeler og ulemper. Det har også blitt avholdt møter med godkjente leverandører for å få en helhetlig vurdering.

Etter nøye vurdering har styret konkludert med at ulempene ved installasjon av varmepumper overstiger fordelene for beboerne. Selv om moderne varmepumper har et lavere støynivå enn tidligere modeller, genererer de fortsatt støy som kan være til sjanse for andre beboere.

I tillegg er det utfordringer knyttet til installasjon, da mulighetene varierer fra bolig til bolig. Kondensdannelse som fryser til is om vinteren, samt potensielt økte vedlikeholdskostnader, er også faktorer som har blitt vektlagt i beslutningen.

Forslag til vedtak

Montering av luft-til-luft varmepumpe kan godkjennes av styret under forutsetning av at skjemaet «Retningslinjer for styrets vurdering av søknad om montering av varmepumpe» er utfyllt og at alle kriterier oppfylt.

Vedlegg

3. Retningslinjer for styrets vurdering av søknaden for montering av varmepumpe.pdf

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Harald Fredrik Hurrød
- Jon Borger Borgenhaug
- Marianne Antonsen

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Kjell Solhaug
- Lisbeth Helene Ørebæk

Sak 9

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Lisa Margit Skaret

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Harald Fredrik Hurrød

Valg av 2 valgkomité Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Anni Vorsaa Winther
- May Britt Andersen

Styrets årsrapport

Blant annet har styret jobbet med og behandlet følgende saker i 2024:

Innhenting av pristilbud og prosjektering i forbindelse med forslag om toalett i fellesrommet.

Utbedring av porttelefoner.

Forberedelse og gjennomføring av ordinært årsmøte 2024.

Brannøvelse.

Gjennomgang av rapport fra Anticimex om status vedr. skadedyr.

Oppdatering av data til Brønnøysundregisteret.

Vannlekkasje Bedriftsveien 1.

Kontroll av elektrisk anlegg i fellesareal

Godkjenning av nye andelseiere

Behandling av byggesak, nytt pumpehus v. Bedriftsveien 7.

Uønsket bruk uteområder.

Planlegging og gjennomføring av dugnad.

Planlegging og gjennomføring av sommerfest.

Retningslinjer og informasjon rundt avfallsordning og avfallssortering.

Bli kjent møte med nye andelseiere

Fakturabehandling, kontroll og godkjenning

Brannutrykning natt 17/5

Gjennomgang og informasjon rundt tv og internett fra Telenor

Gjennomgang av strømavtale.

Uønsket kjøring på plen mellom blokkene.

Revisjon av husordensregler.

Gjennomgang av nødlys i fellesareal

Behandling av sak om nødstrøm på døråpnere utgangsdører.

Sak og retningslinjer om utleie av fellesrommet.

Brannvern og rutiner med utløsning av alarm.

Sak om radonmåling.

Skader på plen etter klipping.

Saker om varmepumper.

Budsjett.

Vedlikehold.

Befaring med Norsk Brannvern.

Gjennomføring av ekstraordinær generalforsamling i forbindelse med forslag om toalett i fellesrom.

Rens av ventilasjonsanlegget.

Uønsket opphold av eksterne i branntrappene/nødutgang.

Sak om klager på støy fra hund.



Til generalforsamlingen i Ørebekkstranda Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

PricewaterhouseCoopers AS, Kalnesveien 5, 1712 Grålum
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap

Vedlegg 1 Vedlegg 1 10 av 25 Revisjonsberetning for Ørebekkstranda Borettslag - 2024.pdf



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, 28. mars 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Linda Kristin Arvesen
Statsautorisert revisor

ØREBEKKSTRANDA BORETTSLAG
ORG.NR. 992 645 121, KUNDENR. 3510

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter. Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		1 014 468	667 767
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 008 386	861 026
Tilbakeføring av avskrivning	13	19 077	19 077
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-523 074	-531 434
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	16	-180 000	0
Innsk. øremerk. bankkto		-2 346	-1 968
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		322 043	346 701
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 336 512	1 014 468
SPEKIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		1 512 066	1 158 153
Kortsiktig gjeld		-175 554	-143 685
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 336 512	1 014 468

ØREBEKKSTRANDA BORETTSLAG
ORG.NR. 992 645 121, KUNDENR. 3510

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		1 059 978	1 004 352	1 040 988	1 060 212
Innkrevde felleskostnader	2	3 217 860	2 873 028	3 218 012	3 378 876
Andre inntekter		0	35 000	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		4 277 838	3 912 380	4 259 000	4 439 088
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-24 957	-23 547	-26 000	-26 000
Styre honorar	4	-161 000	-161 000	-161 000	-170 000
Avskrivninger	13	-19 077	-19 077	-20 000	-20 000
Revisjonshonorar	5	-8 750	-7 375	-8 000	-10 000
Andre honorarer		-16 000	-6 000	-21 000	-16 000
Forretningsfører honorar		-153 455	-145 730	-154 000	-161 000
Konsulent honorar	6	-65 292	-17 200	-10 000	-70 000
Kontingenter		-12 600	-12 600	-12 600	-12 600
Drift og vedlikehold	7	-483 393	-236 860	-592 000	-752 000
Forsikringer		-215 907	-201 780	-222 000	-259 000
Kommunale avgifter	8	-877 260	-874 994	-1 040 160	-940 000
Energi/fyring		-66 578	-69 283	-90 000	-80 000
TV-anlegg/bredbånd		-433 394	-415 919	-450 000	-416 000
Andre driftskostnader	9	-240 630	-255 006	-263 500	-269 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 778 292	-2 446 371	-3 070 260	-3 202 100
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		1 499 546	1 466 009	1 188 740	1 236 988
Innbetalt andel fellesgjeld		180 000	0	0	0
DRIFTSRESULTAT		1 679 546	1 466 009	1 188 740	1 236 988
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	16 405	9 582	0	0
Finanskostnader	11	-687 565	-614 565	-707 000	-658 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-671 160	-604 983	-707 000	-658 000
ÅRSRESULTAT		1 008 386	861 026	481 740	578 988
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		1 008 386	0		
Til annen egenkapital		0	861 026		

ØREBEKKSTRANDA BORETTSLAG
ORG.NR. 992 645 121, KUNDENR. 3510

Harald Hurred/s/

BALANSE			
	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	119 402 164	119 402 164
Tomt		6 420 000	6 420 000
Andre varige driftsmidler	13	119 453	138 530
Miljøbankkonto, øremerket		77 636	61 865
SUM ANLEGGSMIDLER		126 019 253	126 022 559
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		130 447	127 319
Andre kortsiktige fordringer	14	4 453	4 698
Driftskonto OBOS-banken		1 153 459	810 233
Sparekonto OBOS-banken		223 706	215 903
SUM OMLØPSMIDLER		1 512 066	1 158 153
SUM EIENDELER		127 531 318	127 180 712
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 63 * 5 000		315 000	315 000
Opptjent egenkapital	15	76 991 376	75 982 990
SUM EGENKAPITAL		77 306 376	76 297 990
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	11 295 404	11 998 478
Borettsinnskudd	17	38 681 000	38 681 000
Avsetning bomiljøtiltak	18	72 984	59 559
SUM LANGSIKTIG GJELD		50 049 388	50 739 037
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		171 943	40 105
Påløpte renter		3 611	60 163
Påløpte avdrag		0	43 417
SUM KORTSIKTIG GJELD		175 554	143 685
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		127 531 318	127 180 712
Pantstillelse	19	131 581 000	131 581 000
Garantiansvar		0	0

Fredrikstad, 26.03.2025
Styret i Ørebekkstranda Borettslag

Lisa Margit Skaret/s/ Nicolai Flommen Andersen/s/ Jon Borger Borgenhaug/s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskaps-skikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESBJELD

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	3 217 860
Kapitalkostnader IN lån II	1 058 757
Kapitalkostnader regulert på IN-lån 2	1 221
Overført til kapitalkostnader	-1 059 978
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 217 860

NOTE: 3

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-24 957
SUM PERSONALKOSTNADER	-24 957

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

NOTE: 4

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 161 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 7 531, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5

REVISJONSHONORAR

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

NOTE: 6

KONSULENTHONORAR

OBOS Prosjekt AS	-34 698
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-30 594
SUM KONSULENTHONORAR	-65 292

NOTE: 7

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-25 145
Drift/vedlikehold VVS	-51 901
Drift/vedlikehold elektro	-236 985
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 509
Drift/vedlikehold heisanlegg	-80 976
Drift/vedlikehold brannsikring	-79 355
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-2 373
Egenandel forsikring	-3 000
Kostnader dugnader	-1 149
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-483 393

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

NOTE: 8

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-440 160
Kommunale avgifter	-437 100
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-877 260

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-5 768
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-20 559
Driftsmateriell	-2 835
Vaktmestertjenester	-121 000
Renhold ved firmaer	-39 836
Andre fremmede tjenester	-18 475
Trykksaker	-2 727
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 900
Andre kostnader tillitsvalgte	-7 531
Andre kontorkostnader	-1 405
Bank- og kortgebyr	-2 448
Velferdskostnader	-16 145
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-240 630

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 527
Renter av sparekonto i OBOS-banken	10 149
Andre renteinntekter	2 729
SUM FINANSINNTEKTER	16 405

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-95 511
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-592 054
SUM FINANSKOSTNADER	-687 565

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2008	118 980 187
Uteanlegg 2009	247 146
Uteanlegg 2010	174 831
SUM BYGNINGER	119 402 164

Tomten ble kjøpt i 2008.

Gnr.45/bnr.197 M. flere

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 13**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Bilde/kunst		
Tilgang 2015	33 600	33 600
Porttelefon		
Tilgang 2014	286 162	
Avskrevet tidligere	-181 232	
Avskrevet i år	-19 077	

	85 853
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	119 453

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-19 077
--------------------------------	----------------

NOTE: 14

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregningskonto-IN-Lån	4 453
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	4 453

NOTE: 15

ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	41 726 627
Egenkapital fra IN tidligere	67 560 963
Egenkapital fra IN 2023	180 000
Reduksjon EK fra IN	-32 476 214
SUM ANNEN EGENKAPITAL	76 991 376

NOTE: 16

PANTE- OG GJELDSBREV LÅN

OPOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,85 %. Løpetiden er 21 år.

Opprinnelig 2020	-1 876 571
Nedbetalt tidligere	226 037
Nedbetalt i år	55 150
	-1 595 384

OPOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,85 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig, 2008	-86 374 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	8 465 093
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	467 924
Nedbetalt tidligere, IN	67 560 963
Nedbetalt i år, IN	180 000
	-9 700 020

SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN	-11 295 404
-------------------------------------	--------------------

NOTE: 17

BORETTSSINNSKUDD

Opprinnelig 2008	-38 681 000
SUM BORETTSSINNSKUDD	-38 681 000

NOTE: 18

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Miljøtilskudd-OPOS	-72 984
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-72 984

NOTE: 19

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	38 681 000
Pantelån	11 295 404
Påløpte avdrag	0
Beregnete IN-forpliktelser	1
TOTALT	49 976 405

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

Bygninger	119 402 164
Tomt	6 420 000
TOTALT	125 822 164

Retningslinjer for styrets vurdering av søknaden for montering av varmepumpe

- Installasjonen skal kun foretas av kvalifisert personell med nødvendig opplæring innen installasjon og service på produktet som leveres.
- Det må velges en varmepumpe så stillegående som mulig. Utvendig lydnivå skal maks være 50db.
- Utedelen må plasseres slik at naboer ikke blir forstyrret av støy eller vibrasjoner.
- Utedelen skal ikke festes mot yttervegg av tre som deles med naboelighet. Dette for å unngå vibrasjonsproblemer og støy.
- Utedelen må plasseres slik at den ikke hindrer snørydding og lignende.
- Utedelen må plasseres slik at det ikke oppstår problemer i forbindelse med avrenning av kondensvann
- Hvis utedelen plasseres slik at kondensvann ikke kan renne fritt fra utedelen må dette ledes vekk på en forsvarlig måte. Dette for å unngå problemer med fukt, vannsøl, issvuller, frostsprengning og lignende.
- Avløpsrør må frostsikres med selvregulerende varmekabel hvis det er fare for de tettes ved ising.
- Kondensvann fra inne-delen må ledes ut av leiligheten på en slik måte at det ikke oppstår problemer med vannsøl når varmepumpen brukes som aircondition om sommeren.
- Styret kan kreve at det skal monteres et overbygg for å skjule utedelen. Dette skal males i husets farge.
- Alle kostnader som gjelder vedlikehold bæres av andelseier.
- Ved fjerning av varmepumpen skal evt. skader på bygning utbedres av andelseier.
- Ved salg av boligen er andelseier forpliktet til å videreformidle informasjon til ny andelseier.

Opplysninger som skal vedlegges søknaden:

- Leverandør
- Produsent / merke / modell
- Varmepumpens spesifikasjoner
- Utvendige mål
- Utvendig lydnivå
- Skisse huset/tomt/leiligheten påtegnet forslag til montering

Bakgrunnsinformasjon

På Strømbedrift.no finner man god informasjon om fordeler og ulemper. For enkelhetsskyld er disse kopiert inn i saken, men alle med interesse for temaet oppfordres til å lese seg opp. Nedenfor finnes lenken og en kort oppsummering.

[Luft-til-luft-varmepumpe: En guide med alt du må vite \(2025\)](#)

Sammendrag av guiden:

En luft-til-luft-varmepumpe er en energieffektiv og miljøvennlig måte å varme opp eller kjøle ned en bygning på, og kan dermed bidra til å redusere energikostnadene og klimaavtrykket. **Dette har gjort til at luft-til-luft-varmepumper har blitt den mest populære typen varmepumpe i Norge og er en anbefalt varmekilde.**

Hva er en luft-til-luft-varmepumpe?

- En luft-til-luft-varmepumpe bruker energien i uteluften til å varme opp eller kjøle ned en bygning.
- Den består av en inne-enhet og en ute-enhet koblet sammen med rør som inneholder kjølevæske.
- Forbedrer innneklimaet ved å filtrere luften og redusere fuktighet og dårlig lukt.

Hvordan fungerer den?

- Ute-enheten henter varmeenergi fra uteluften og overfører den til inne-enheten via kjølevæsken.
- Kjølevæsken går gjennom en fordampner, kompressor, kondensator og ekspansjonsventil i en sirkulerende prosess.

Kostnader

- Prisen varierer avhengig av byggets størrelse, klimaforhold og varmepumpens energieffektivitet, fra 15 000 kroner og oppover.
- Montering koster vanligvis under 10 000 kroner, men kan øke med ekstra arbeid som elektrisk oppgradering.

Fordeler

- **Energibesparelse:** Luft-til-luft-varmepumper bruker mindre energi (1:3) enn tradisjonelle varmesystemer (f.eks. elektriske varmekabler (1:1)), og kan gi betydelige besparelser på strømrregningen.

- **Miljøvennlig:** Luft-til-luft-varmepumper bruker elektrisitet til å overføre varme fra luften, og resultatet er mindre karbondioksidutslipp enn fossile brensler varmekilder.
- **Enkel installasjon:** Luft-til-luft-varmepumper er enkle å installere og kan ofte monteres på en dag.
- **Allsidighet:** Luft-til-luft-varmepumper kan brukes både til oppvarming og kjøling, og kan dermed gi en temperaturkontroll hele året.
- **Bedre inneklima:** Luft-til-luft-varmepumper kan bidra til å forbedre inneklimaet ved å filtrere ut forurensninger og allergener fra luften.

Ulemper

- **Støy:** Luft-til-luft-varmepumper kan være støyende på grunn av kompressoren og viftene som brukes til å sirkulere luften.
- **Levetid:** kortere levetid enn andre typer varmepumper.
- **Effektiviteten påvirkes av utetemperaturen:** Ved svært lave temperaturer kan det hende at du trenger en ekstra varmekilde i tillegg til luft-til-luft-varmepumpen.

Strømforbruk og effektivitet

- Effektiviteten måles ved **COP** (Coefficient of Performance), som angir hvor mye varme som skapes per kWh strøm.
- En god luft-til-luft varmepumpe har en COP på rundt 3, dvs. for hver kWh strøm den bruker produseres 3 kWh varme.

Service og vedlikehold

- Regelmessig service anbefales for best mulig funksjon og lang levetid.
- Servicekostnader varierer, men det er viktig for å sikre varmepumpens effektivitet.

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 23.04.25

Selskapsnummer: 3510 Selskapsnavn: ØREBEKKSTRANDA BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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



Ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 3510
ØREBEKKSTRANDA BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i ØREBEKKSTRANDA BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:

6. januar 2025 kl. 16:30, Ørebekkstranda Borettslag fellesrommet bedriftsveien 1.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

Styret i ØREBEKKSTRANDA BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Eirik Karlsen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Velges under møtet

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

WC fellesrom

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Til den ordinære generalforsamlingen i 2024 kom det inn et forslag om at vaskerommet i fellesrommet skal bygges om til et toalettrom. Denne saken ble utsatt av generalforsamlingen til mer konkret informasjon om konstansbilde forelå. Styret har nå innhentet konkrete tilbud til gjennomføring av forslaget. Selve tilbudet ligger vedlagt i innkallingen. På grunn av av gjeldende livsløpsbestemmelser som gjelder for borettslaget må rommet utvides og bygges om. Rommet må være funksjonelt for rullestol. Det vil medføre flytting av dør, innstallering av ventilasjon og nye rør for å koble seg til toalett. På grunn av brannforskrifter og hull på brannvegger er tiltaket også søknadspliktig. Dette foreligger ikke i pristilbudet.

Styrets innstilling
Styret sin innstilling til saken er at prosjekt WC utgår da dette blir veldig kostbart for borettslaget.

Forslag til vedtak
Fattes under generalforsamlingen

- Vedlegg**
- 1. Ørebekkstranda BRL tilbud total-1 Andreassen.pdf
 - 2. 379.201 Toaletter tegning for publikum - Byggforskserien-1 Andeassen.pdf

Rigg og drift			
Transport, frakt, tilrigging	1 RS	kr	5 000,00
Byggeledelse / Oppfølging/byggemøte	7,5 timer	kr 850,00	6 375,00
Avfals håndtering og rydding av byggeplass	1 RS	kr	8 000,00
Container/tippeavgifter, tømrerarbeider (avregnes)	1 tilhenger	kr	2 000,00
		kr	21 375,00
Tømrerarbeider hht vedlegg			
	1 RS	kr	130 180,00
		kr	130 180,00
Rørlegger			
Pris hht vedlegg	1 RS	kr	66 500,00
Påslag for koordinering og byggeledelse	12 %	kr	7 980,00
		kr	74 480,00
Elektro			
Pris hht vedlegg fra Storm Elektro	1 RS	kr	35 690,00
Påslag for koordinering og byggeledelse	12 %	kr	4 282,80
		kr	39 972,80
Kjøkken			
Pris hht vedlegg fra HTH	1 RS	kr	85 234,00
Påslag for koordinering og byggeledelse	12 %	kr	10 228,08
		kr	95 462,08
Eks mva			
Mva	25 %	kr	361 469,88
		kr	90 367,47
		kr	451 837,35

Tilbudet er å se som totalentreprise. Forbehold som ligger i vedlegg er gjeldende.

Rolf Andreassen as

Att. Petter

20.08.2024

VEDR.: INNV. RØRARBEIDER KLOSETTROM HC TILPASSET

Vi takker for mottatt forespørsel og kan tilby følgende pris på rørtekniske arbeider ved overnevnte prosjekt:

Påkoble inn på eks, avløp i bod kjeller, dette føres gjennom ferdig boret betongvegg
 Inn i eks, teknisk bod.
 Føres videre åpent på vegg i bod frem til Klosett, med HC armlender .
 Avløp til servant føres videre skjult i ny vegg.
 Vannledninger hentes ved eks, vvb og føres over himling og ned i nye vegger.

Klosett rom:

1 stk. Servant på vegg inkl. HC tilpasset servantbatteri.
 1 stk. Klosett på gulv med høy skål universal avløp, hard sete og tilpassede arm lender.
 1 stk. speil på vegg 60 x 90.

Generelle Forbehold:

- Kjerneboring.
- El. Arbeider.
- Bygningsmessige arbeider som hulltaking, pigging, slissing, igjen støping etc. samt brannetting, er ikke medregnet.
- Innkledning og luker.
- Spikerslag, takhatter inkl. beslag og kummer.

Regulering av kontraktssum på grunn av endringer i lønninger, priser og sosiale utgifter foretas etter totalindeksmetoden og bruk av Statistisk Sentralbyrås indeks; «Bygge kostnadsindeks for rørleggerarbeid i boligbygg».

Vi håper våre priser er konkurransedyktige, og hvis de ønsker ytterligere opplysninger står vi gjerne til tjeneste.

Borge rør as
Med vennlig hilsen
Ken Molteberg



Vår saksbehandler
Harald Nygaard
Mob: 99280542
e-post :hn@stormelektro.no

Side: 2

Harald Nygaard
Prosjektleder

Ørebekkstranda Borettslag

Bedriftsveien 1
1624 GRESSVIK

Gressvik, mandag 19.
august 2024

Att.: Lise Margit Skaret

Toalett i møtelokale

Vi takker for mottatt forespørsel, og vil få tilby ovennevnte utført for:

Prisoverslag **Kr. 35690,- eks. mva**

Installasjonen omfatter :

Demontere el.
1 panelovn
Veggarmatur med stikk over speil
Avtrekks vifte
Bryter panel
Strøm fra eksisterende kurs
Jordfeil bryter i sikringsskap

2 nye kurser på kjøkken
1 komfyrvakt
1 benkarmatur
1 stikkontakt over benk

Det forutsettes en rasjonell fremdrift etter en omforent fremdriftsplan, og at installasjons-
arbeidene utføres på normal dagtid.

Tilbudets gyldighet er 2 mnd. Fra tilbudsdato.

Forøvrig leveres beskrevne anlegg komplett ferdig i utprøvd stand og godkjent av offentlige
myndigheter.

Skulle det være forhold i vårt tilbud som trenger nærmere avklaring står vi gjerne til tjeneste,
og vi håper å høre nærmere fra Dem.

Med vennlig hilsen
Storm Elektro AS

Post- og fakturaadresse	Besøksadresse	Internett	Telefon	Bankkonto
Storm Elektro AS		www.stormelektro.no	69 36 00 40	1503.28.45883
Lerkeveien 2	Lerkeveien 2	post@stormelektro.no	7 av 18	Ørebekkstranda BRL tilbud total-1 Andreassen.pdf
1624 Gressvik	1624 Gressvik		69 36 00 49	NO 982 578 809 MVA

Vedlegg 1

8 av 18

Ørebekkstranda BRL tilbud total-1 Andreassen.pdf

TILBUD

13.09.2024

Ørebekkstranda Borettslag

1stk Kjøkken

Byggmester Rolf Andreassen AS

ATT: Petter Solbrekke



1 stk Kjøkken med Røros slimline ventilator og
Siemens hvitevarer
Total sum eks. mva kr. 85.234,-

Vennlig hilsen

HTH Kjøkken Drammen - Fredrikstad
Torbjørn Nilsen Falch

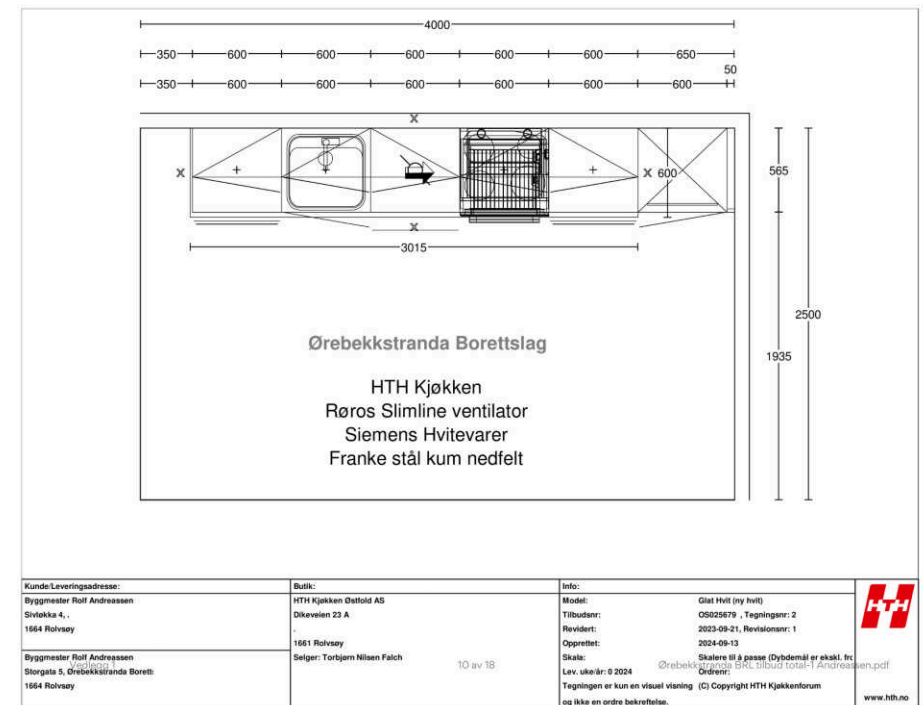
Tlf: 40705229

email: tnfa@hth.no

Vedlegg 1

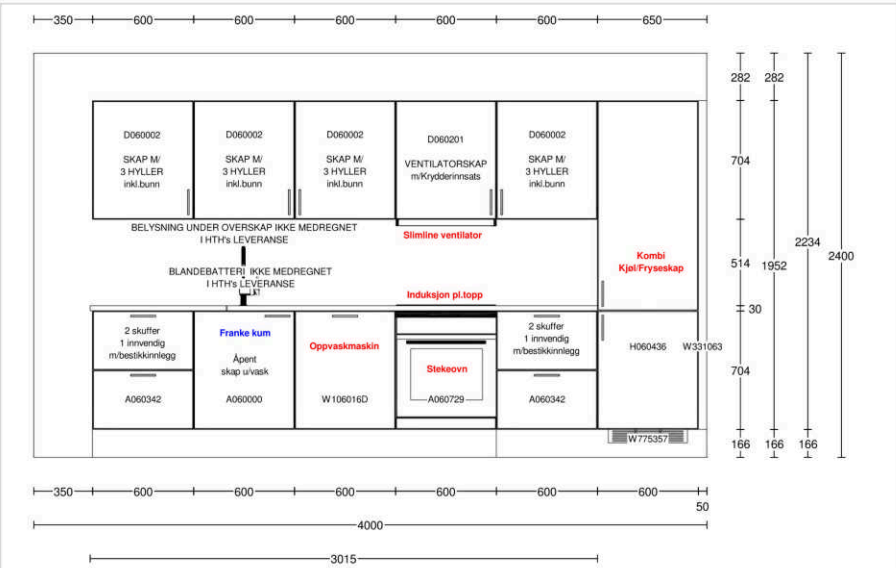
9 av 18 Ørebekkstranda BRL tilbud total-1 Andreassen.pdf

...du får det litt bedre hos

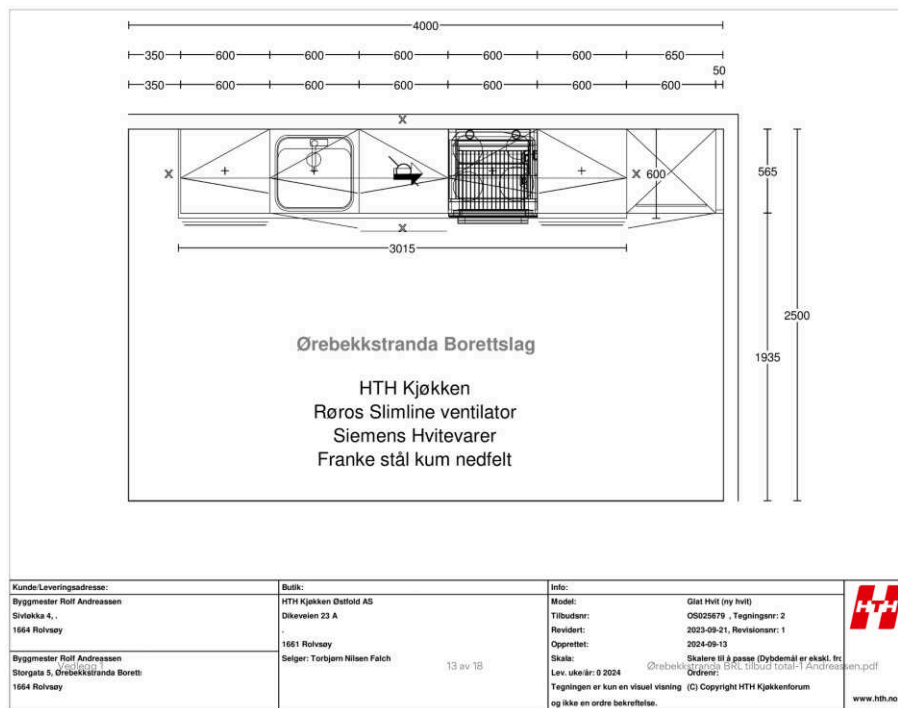




Kunde/Leveringsadresse:	Butik:	Info:	
Byggmester Rolf Andreassen Sivelska 4, 1664 Rolvsøy	HTH Kjøkken Datfold AS Dikeveien 23 A 1661 Rolvsøy Selger: Torbjørn Nilsen Falch	Model: Glat Hvit (ny hvit) Tilbudsnr: OS025979 , Tegningsnr: 2 Revidert: 2023-09-21, Revisjonsnr: 1 Opprettet: 2024-09-13 Skala: (Dybde) er ekskl. fronter Lev. uke/år: 0 2024 Tegningen er kun en visuell visning (C) Copyright HTH Kjøkkentorum og ikke en ordre bekreftelse.	 www.hth.no



Kunde/Leveringsadresse:	Butik:	Info:	
Byggmester Rolf Andreassen Sivelska 4, 1664 Rolvsøy	HTH Kjøkken Datfold AS Dikeveien 23 A 1661 Rolvsøy Selger: Torbjørn Nilsen Falch	Model: Glat Hvit (ny hvit) Tilbudsnr: OS025979 , Tegningsnr: 2 Revidert: 2023-09-21, Revisjonsnr: 1 Opprettet: 2024-09-13 Skala: Skalere til å passe (Dybde) er ekskl. fr Lev. uke/år: 0 2024 Tegningen er kun en visuell visning (C) Copyright HTH Kjøkkentorum og ikke en ordre bekreftelse.	 www.hth.no



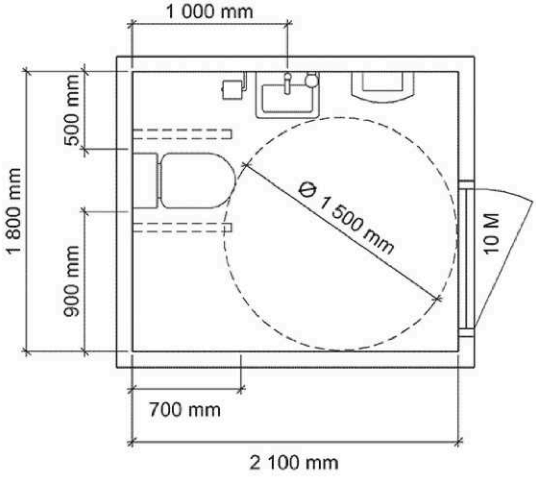
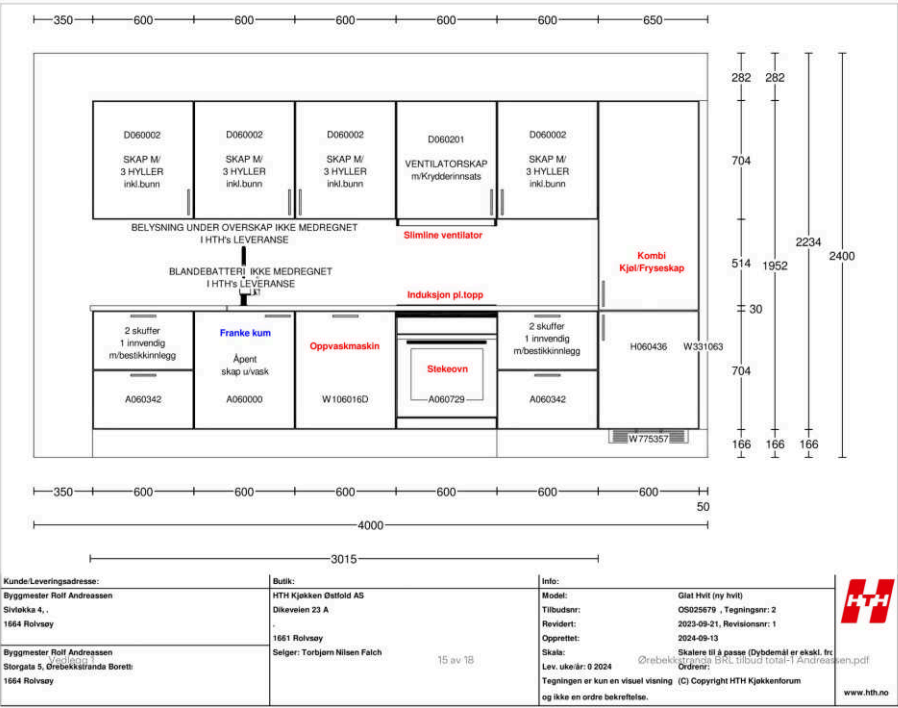


Fig. 67
Lite, universelt utformet toalettrom med plass til rullestol på én side av klosettskål. Liten servant på motstående langvegg som kan nås fra klosettet. Utstyr for øvrig er som vist i fig. 64.

Deltagelse på ekstraordinært årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 6.01.25

Selskapsnummer: 3510 Selskapsnavn: ØREBEKKSTRANDA BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

Ordensregler for Ørebekkstranda Borettslag

1. Formål og omfang

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

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

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

2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i borettslaget oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det må vises særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres.

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

Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

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 borettslaget.
- straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- at risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer.
- at balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.

Andelseieren skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, levegger, parabolantenne, varmepumpe eller lignende.

4. Fellesarealer

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

Søppelkasser er kun beregnet til husholdningsavfall. Papir sorteres og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander kastes også i egne beholdere for dette formålet. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene.

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Barnevogner og sykler kan imidlertid plasseres på angitte plasser.

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

Fellesdører skal alltid være låst. Lyset slukkes etter bruk på loft og i kjeller.

5. Kjøring og parkering

Dersom borettslaget har innført bestemte områder for parkering og kjøring av motorkjøretøy, benyttes disse. De som eventuelt er tildelt garasje eller egen plass, tar først i bruk den før fellesparkeringen benyttes. Kjøring og parkering på gårdsplasser, gang- og sykkelveger er ikke tillatt, bortsett fra nødvendig nyttekjøring.

Jfr. For øvrig bestemmelser fastsatt i vedtektene

6. Dyrehold

Det er tillatt med katt og hund i borettslaget under forutsetning av at andelseier aksepterer borettslagets regler for dyrehold.

Regler for dyrehold

- Andelseier bekrefter å være kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr.
- Andelseier er inneforstått med at hunder skal føres i bånd på borettslagets område
- Andelseier er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmen, skader på blomster, planter, grønplanter m.v.
- Andelseier forplikter seg til å fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på trapper, veier, plener, i bed og lignende.
- Andelseier er inneforstått med at de er ansvarlig for at dyreholdet ikke blir til ulempe eller sjanse for andre beboere. Dersom det fremsettes berettigede klager over at dyreholdet sjenerer naboer med lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe er andelseier klar over at dette er mislighold.
- Andelseier må være villig til å godta endringer i ordensreglene om dyrehold som borettslaget måtte finne nødvendig å vedta.

7. Grilling

Det er tillatt med bruk av gass eller elektrisk grill på balkong. Jfr. brannforskrifter.

8. Brudd på ordensreglene

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

Gressvik 26 juni 2008
Ørebekkstranda Borettslag

Protokoll til årsmøte 2025 for ØREBEKKSTRANDA BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 992645121

Møtet ble avholdt 23. april kl. 17:00, Fellesrommet Bedriftsveien 1.

Antall stemmeberettigede som deltok: 32

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 3

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Eirik Karlsen er valgt.

✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

✓ Vedtatt.

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

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

Forslag til vedtak:
Protokollfører Eirik Karlsen og protokollvitner Harald Hurrød og Lisa Skaret

✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

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

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 170 000.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr 170 000

✓ Vedtatt.

7. Luft til luft varmepumpe

Fremmet av: Arnt-Erik Hansen på vegne av Anne Marie Hansen (fullmakt)

Andelseier kan søke om å få godkjent montering av luft-til-luft varmepumpe. Forutsetning for godkjenning er at skjemaet «Retningslinjer for styrets vurdering av søknad om montering av varmepumpe» er utfyllt og at alle kriterier oppfylt.

Det foreslås følgende prosess for styrets behandling:

1. Søknad sendes til styret
2. Styret gis fullmakt til å godkjenne
3. Styret returnerer søknadsskjema signert og datert

Som vedlegg til saken ligger: Retningslinjer for styrets vurdering av søknaden for montering av varmepumpe fra forslagstiller.

Styrets innstilling

Styret har behandlet saken om installasjon av varmepumper grundig, både med hensyn til fordeler og ulemper. Det har også blitt avholdt møter med godkjente leverandører for å få en helhetlig vurdering.

Etter nøye vurdering har styret konkludert med at ulempene ved installasjon av varmepumper overstiger fordelene for beboerne. Selv om moderne varmepumper har et lavere støynivå enn tidligere modeller, genererer de fortsatt støy som kan være til sjenanse for andre beboere.

I tillegg er det utfordringer knyttet til installasjon, da mulighetene varierer fra bolig til bolig. Kondensdannelse som fryser til is om vinteren, samt potensielt økte vedlikeholdskostnader, er også faktorer som har blitt vektlagt i beslutningen.

Forslag til vedtak:

✗ Ikke vedtatt.

8. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Marianne Antonsen
Jon Borger Borgenhaug
Harald Fredrik Hurrød

Følgende stilte til valg:

Marianne Antonsen
Jon Borger Borgenhaug
Harald Fredrik Hurrød

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Kjell Solhaug
Lisbeth Helene Ørebæk

Følgende stilte til valg:

Kjell Solhaug
Lisbeth Helene Ørebæk

9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling og valg av valgkomite

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Lisa Margit Skaret

Følgende stilte til valg:

Lisa Margit Skaret

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Harald Fredrik Hurrød

Følgende stilte til valg:

Harald Fredrik Hurrød

Valgkomité (1 år)

Følgende ble valgt:

May Britt Andersen
Anni Vorsaa Winther

I tillegg til valgte valgkomite ble det vedtatt at styret velger inn en tredje person fra styret som ikke er på valg neste år til å tiltre valgkomiteen.

Følgende stilte til valg:

Vedtekter

for Ørebekkstranda Borettslag org nr 992 645 121

vedtatt på ordinær generalforsamling den 29. april 2013.
Endret på digital generalforsamling 08.05.2020

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget har forretningskontor i Fredrikstad kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører fra fusjonsdato 01.10.2011, tidligere Fredrikstad og Omegn Boligbyggelag.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 5.000,-.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst én bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) En kreditor kan eie én eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(5) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.

(6) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker OBOS hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

3-2 Interne forkjøpsberettigede

(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget. Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
- ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

3-3 Behandlingsregler og frister

(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i pkt 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 3-3(2), jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

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

(3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opp til 5 x Rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider eller på annen lignende måte.

(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

3-4 Rettsovergang til nærstående

Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

4. Boret og overlating av bruk

4-1 Boretten

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

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

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

(4) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

- (1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
 - andelseieren er en juridisk person,
 - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
 - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
 - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

- (2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

- (4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis én eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

- (5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

- (2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksterior – herunder oppsetting av private radio- og TV-antennar, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseierens vedlikeholdsplikt

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

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

- (3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende.

- (4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

- (5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

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

- (7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

- (8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen, selv om det skulle vært utført av den forrige andelseieren.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

- (1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

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

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

- (1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(2) Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt.

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

(2) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

7-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdselslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av styreleder og minst 2 høyst 6 andre medlemmer samt ett til tre varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møterett

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til én stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn én andel har likevel bare én stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis én stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettsloven

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare beslutes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

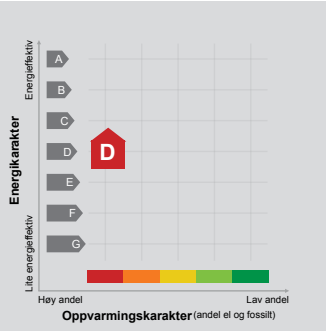
(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

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



Adresse	Elverksveien 6H
Postnummer	1624
Sted	GRESSVIK
Kommunenavn	Fredrikstad
Gårdsnummer	45
Bruksnummer	198
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	250001207
Bruksenhetsnummer	H0301
Merkenummer	Energiattest-2025-126719
Dato	27.05.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

- Bruk varmtvann fornuftig
- Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Lelighet
Byggeår	2008
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	86
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved

Ventilasjon Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

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

Plakett til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 2: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 5: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 6: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Brukertiltak

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak 11: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 12: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 13: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 14: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 15: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 16: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 18: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Nabolagsprofil

Elverksveien 6H - Nabolaget Gressvik - vurdert av 37 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Ruuds vei Linje 10, 103	4 min	0.3 km
Gressvik fergeleie Linje 805	21 min	1.8 km
Ålekilen fergeleie Linje 805	5 min	3 km
Fredrikstad bussterminal Totalt 29 ulike linjer	6 min	3.3 km
Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	8 min	4.1 km

Skoler

Hurrød skole (1-7 kl.) 302 elever, 17 klasser	13 min	1.1 km
Trosvik skole (1-7 kl.) 507 elever, 27 klasser	18 min	1.6 km
Gressvik ungdomsskole (8-10 kl.) 378 elever, 23 klasser	16 min	1.4 km
Frederik II videregående skole 1277 elever	19 min	1.6 km
WANG Toppidrett Fredrikstad 180 elever, 6 klasser	7 min	3.1 km

Ladepunkt for el-bil

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



Opplevd trygghet
Veldig trygt 84/100

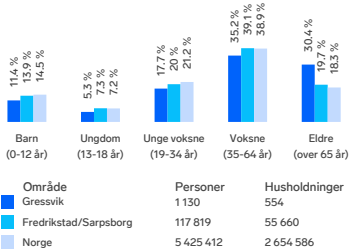


Kvalitet på skolene
Bra 73/100



Naboskapet
Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



Barnehager

Bamseby barnehage (0-5 år) 84 barn	14 min	1.2 km
Trosvik Doremi barnehage (0-5 år) 82 barn	15 min	1.3 km
Ørebekk barnehage / Rs Team (1-5 år) 83 barn	14 min	1.3 km

Dagligvare

Meny Ørebekk	3 min 
Coop Extra Mascot	8 min 
PostNord	0.8 km

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Gående

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 81/100

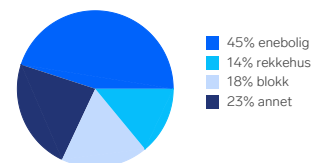
Gateparkering
Lett 80/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 80/100

Sport

Travløkka balløkke	9 min	0.8 km
Ballspill		
Liaveien balløkke	13 min	1.2 km
Ballspill		
Trimeriet Fredrikstad	10 min	
Friskis & Svettis Fredrikstad	20 min	

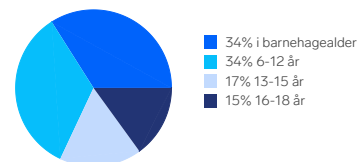
Boligmasse



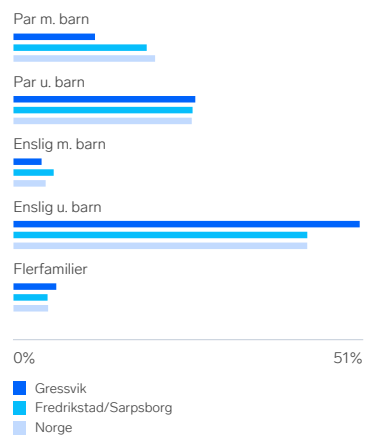
Varer/Tjenester

Værstetorvet	6 min
Ditt apotek Ørebekk	5 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

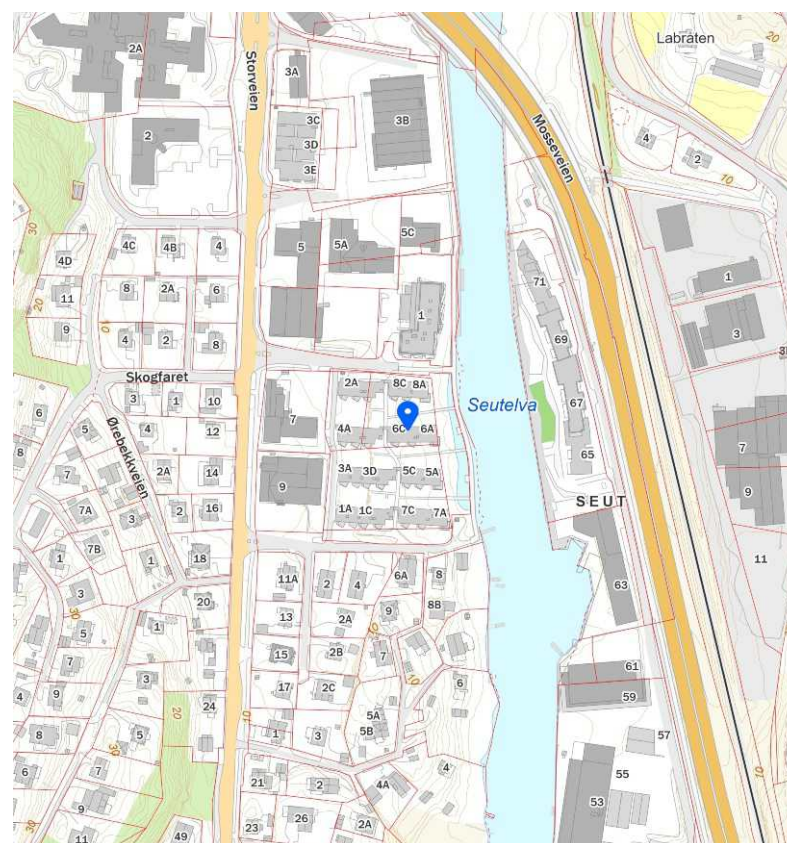
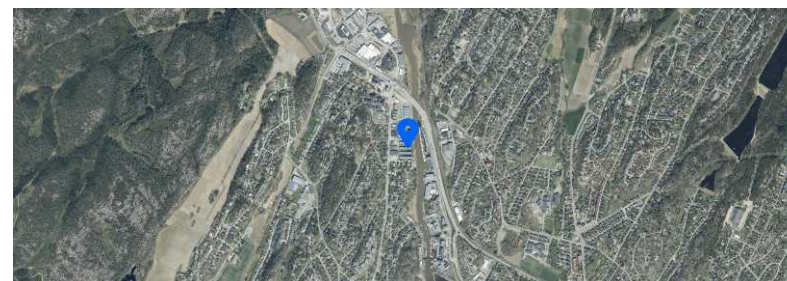


Familiesammensetning



Sivilstand

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





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eieendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennar og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVENTIL av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Veggglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.



Boligkjøperforsikring

- gir deg ekstra trygghet

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokat hjelp og håndtering gjennom rettsapparatet.

Når og hvor kjøpes Boligkjøperforsikring

Forsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Boligkjøperforsikringen kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøtet og opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og du får ingen særskilt regning på denne.

Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer	7.150 kroner
Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	8.950 kroner
Rekkehus med eget gnr/bnr	13.650 kroner
Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	13.650 kroner

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen kan du lese mer om denne på våre hjemmesider www.tryg.no eller kontakte oss på telefon 915 04040

Boligkjøperpakke

**- din nye bolig
ferdig forsikret**

Boligkjøperpakke inneholder boligkjøperforsikring og innbo ekstra forsikring. Pakken omfatter også bygningsforsikring hvis du kjøper hus eller hytte, og renteforsikring hvis du kjøper hus eller leilighet.

Du finner mer informasjon om Boligkjøperpakke her:



www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjøperpakke



Boligkjøperpakken

- din nye bolig ferdig forsikret hele det første året

Boligkjøperpakke Hus

Med Boligkjøperpakke Hus har du alle de forsikringene du trenger for ditt nye hus:

- ✓ boligkjøperforsikring
- ✓ renteforsikring
- ✓ standard byggningsforsikring for hus
- ✓ innboforsikring Ekstra
- ✓ flytteforsikring
- ✓ uhell i og utenfor hjemmet
- ✓ råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotte

Pris: Boligkjøperpakken koster **19.900 kroner** for det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig.

Boligkjøperpakke Leilighet

Din nye leilighet er godt ivarett med Boligkjøperpakke Leilighet:

- ✓ boligkjøperforsikring
- ✓ renteforsikring
- ✓ innboforsikring Ekstra
- ✓ flytteforsikring
- ✓ uhell i og utenfor hjemmet
- ✓ skadeinsekter, mus og rotte

Pris: Boligkjøperpakken koster **9.950 kroner** for det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig.

Boligkjøperpakke Hytte

Gled deg til hyttekos uten bekymringer med Boligkjøperpakke Hytte:

- ✓ boligkjøperforsikring
- ✓ standard byggningsforsikring for hytte (hvis du er eier av bygningen)
- ✓ innboforsikring Ekstra
- ✓ flytteforsikring
- ✓ uhell i og utenfor hjemmet
- ✓ råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotte

Pris: Boligkjøperpakken koster **19.900 kroner** for det første året hvis du eier bygningen, hvis det er en leilighet koster pakken **9.950 kroner**. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig.

Forsikringspakken kjøpes hos eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner.

Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen, Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard byggningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Byggningsforsikring Ekstra mot et tillegg i prisen.

Seksjonert enebolig/tomannsbolig/rekkehus får kun kjøpt leilighetspakke gjennom eiendomsmegler.

Denne kan oppgraderes til Byggningsforsikring Ekstra mot et tillegg i prisen.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Å beholde Boligkjøperforsikringen koster 300 kroner per år for leilighet og 450 kroner per år for hus og hytte.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 04040

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider Tryg.no/meld-skade.



Skann QR-koden

for å lese mer om innholdet i Boligkjøperpakken.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansierungsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Adresse: Elverksveien 6H, 1624 Gressvik

Betegnelse: Gnr. 45, Bnr. 198, andelsnr. 61 i ØREBEKKSTRANDA BORETTSLAG, Fredrikstad kommune.

Gis herved bud stort kr. _____ skriver _____

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

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

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

BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

Uten forbehold

net

FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital		Kr

Lån (bank og saksbehandler)	Kr
-----------------------------	----

Til sammen	Kr
------------	----

Egenkapital ved salg av egen bolig: Kontanter Annet

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

NAVN 1: _____ PERSONNR: _____

NAVN 2: _____ PERSONNR: _____

ADR: POSTNR/STED:

E-POST 1: _____ MOBIL 1: _____

E-POST 2: MOBIL 2:

STED/DATO/KL: UNDERSKRIFT:

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



STAVLUND AS Tlf: 69302450 fredrikstad@stavlund.no

Salgsoppgaven er opprettet 27.05.2025 og utformet iht.

Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.



STAVLUND AS

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

