

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Bruket 9, 1621 GRESSVIK

 FREDRIKSTAD kommune

 # gnr. 48, bnr. 238, snr. 53

Markedsverdi

3 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 59 m² BRA-i: 54 m²



Befaringsdato: 15.05.2025

Rapportdato: 15.05.2025

Oppdragsnr.: 16649-1687

Referansenummer: PA4674

Autorisert foretak: Takstco AS

Sertifisert Takstingeniør: Jonny Eliassen

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

Takstco A.S

Rapportansvarlig

Jonny Eliassen
Uavhengig Takstingeniør
jonny@takstco.no
906 56 342



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

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

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

- TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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



Beskrivelse av eiendommen

Fin bolig som ligger i 1 etg (bakkeplan) i en boligblokk som er oppført med støpt grunnmur, yttervegger i tre med utvendig trekledning. Saltak konstruksjon mepd papp/båndteking. Vinduer i tre med alu-utside og isolerglass. Terrasse på bakkeplan som er inngjerdet med rekkverk av glass/aluminium.

Boligen fremstår som pen og har god standard.

Det er ikke utført oppgraderinger etter byggeår.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2020

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Vinduer med 2 lags glass og som er kledd med alu utside. Grå ytterdør og terrassedør i tre. Dørene ser bra ut visuelt sett og har normal slitasje. Terrasse på bakkeplan på ca 19 kvm. Glass og aluminumsrekkverk.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulv er belagt med parkett og fliser, malte gipsplater på vegger og i himlinger. Bygget er oppført med betong i etasjeskillere. Det er registrert noen mindre skjevheter i gulv. Skjevheter er målt til : gang 7 mm, stue/kjøkken 8 mm, soverom 10 mm, bod 10 mm. Bygget er opplyst utført med radonsperre, ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter. Malte innvendige dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad Sameiet har dokumentasjon på utførelse og materialvalg. Våtrom er utført av utbygger med dokumentasjon. Vegger er flislagt og taket er av malte plater. Gulvet er flislagt og har ca 20 mm fall mot sluk. Det er etablert varmekabler. Det er etablert et sluk i pvc. Det er synlig mansjett i sluk. Badet er innredet med : innredning med servant, veggtoalett, dusvegger hjørne, opplegg til vaskemaskin. Badet er tilkoblet ventilasjonsanlegget. Hulltaking er foretatt fra stuen mot bad, det ble kontrollert med fuktmåler og det ble ikke registrert unormal fukt i veggen eller i svill. Målt fukt var ca 9 % noe som er å anse som normalt.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Hvit glatt innredning med laminat benkeplater, kjøll og frys, oppvaskmaskin, komfyr, plate-topp. Ventilator over plate-topp med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Rør i rør opplegg er fra byggeår. Avløpsrør er av pvc. Boligen er utstyrt med balansert ventilasjon som var krav på oppføringstidspunktet. Varmtvann og vann kommer fra felles opplegg i kjeller. Ikke kontrollert av takstmann.

Vannbåren varme i gulver (eks soverom og bod) som kommer fra et felles opplegg i bygget. Varmesentral er ikke kontrollert av takstmann da dette er plassert i låst fellesbod. Varmekabler på bad. Boligen har 40 A hovedsikringer med automater. Takstmann har begrenset erfaring med el-anlegg og det kan være feil og mangler som ikke er registrert. Boligen har pulverapparat og røkvarsler. Bygget er sprinklet.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Felles tomt.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	59 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	59 m ²
Totalpris	3 500 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 500 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

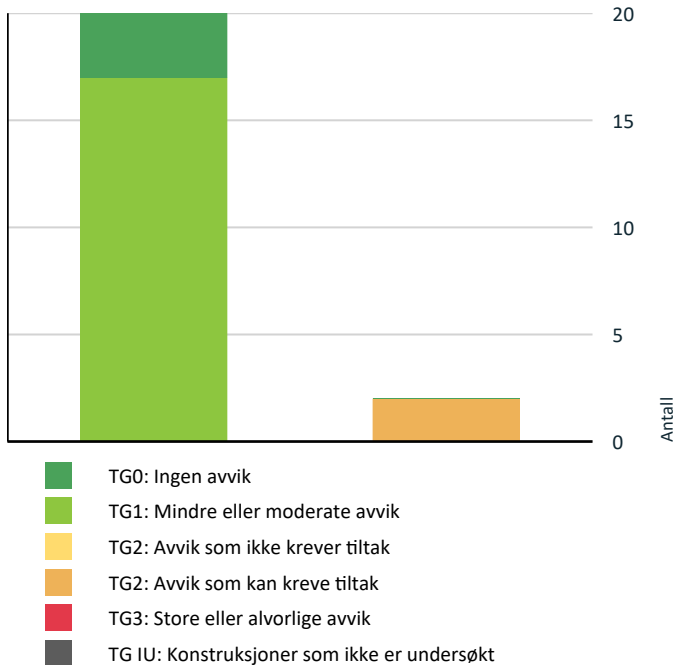
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Tegninger er forelagt takstmann.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

2020

Kommentar

Iflg kommunens opplysninger.

Anvendelse

Brukes som bolig.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med 2 lags glass og som er kledd med alu outside.

TG 1 Dører

Grå ytterdør og terrassedør i tre. Dørene ser bra ut visuelt sett og har normal slitasje.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse på bakkeplan på ca 19 kvm. Glass og aluminumsrekkverk.



Viser terrassen.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulv er belagt med parkett og fliser, malte gipsplater på vegger og i himlinger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er en sprekk i parketten i stuen, se bilde. Det er noe glipper under fotlister i noen rom. Dette er trolig tørkesprekker.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tg 2 er satt pga sprekk i parkett i stuen + kryp på fotlister, overflater har Tg 1 ellers.



Viser sprekk i lamell/parkett.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Bygget er oppført med betong i etasjeskillere. Det er registrert noen mindre skjevheter i gulv. Skjevheter er målt til : gang 7 mm, stue/kjøkken 8 mm, soverom 10 mm, bod 10 mm.

TG 0 Radon

Bygget er opplyst utført med radonsperre, ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

TG 1 Innvendige dører

Malte innvendige dører.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Generell

Sameiet har dokumentasjon på utførelse og materialvalg. Våtrom er utført av utbygger med dokumentasjon.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger er flislagt og taket er av malte plater.

1 ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og har ca 20 mm fall mot sluk. Det er etablert varmekabler.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er etablert et sluk i pvc. Det er synlig mansjett i sluk.



Viser sluk.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet er innredet med : innredning med servant, veggtoalett, dusjvegger hjørne, opplegg til vaskemaskin.



Viser bad.



Viser bad.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Badet er tilkoblet ventilasjonsanlegget.

1 ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



Viser bad.

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Hvit glatt innredning med laminat benkeplater, kjøll og frys, oppvaskmaskin, komfyr, plate-topp.

Tilstandsrapport



Viser kjøkken.

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator over plate-topp med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Rør i rør opplegg er fra byggeår.

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør er av pvc.

TG 1 Ventilasjon

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

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvann og vann kommer fra felles opplegg i kjeller. Ikke kontrollert av takstmann.

TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren varme i gulver (eks soverom og bod) som kommer fra et felles opplegg i bygget. Varmesentral er ikke kontrollert av takstmann da dette er plassert i låst fellesbod. Varmekabler på bad.



Viser skap til vannbåren varme.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

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

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2020 Iflg eiers opplysninger. Nytt bygg i 2020.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Eier har ikke utført noen installasjoner i sin eietid.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
Det er ikke fremvist samsvarserklæring.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei Ingen rapporter er forelagt takstmann.
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Tilstandsrapport

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

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

Nei Iflg eier er det ikke registrert overnevnte.

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jampfør eget punkt under varmtvannstank
Ukjent

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringskap

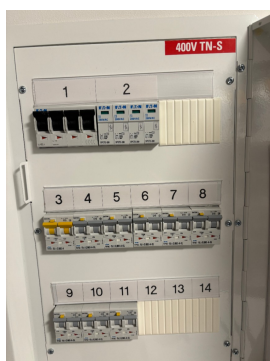
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

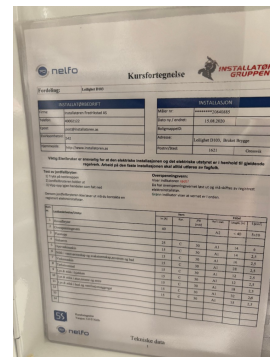
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Det skal ikke være nødvendig enda med et så nytt bygg.



Viser el-skap.



Viser kurs-oversikt

! TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen har pulverapparat og røykvarsler. Bygget er sprinklet.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

59 m²/54 m²

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

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 500 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 500 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

3 500 000

Konklusjon markedsverdi

3 500 000

Markedsvurdering

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Bruket 1B ,1621 GRESSVIK 41 m ² 2020 1 sov	27-06-2024	3 390 000	3 375 000		3 375 000	82 317
2 Bruket 13A ,1621 GRESSVIK 49 m ² 2020 1 sov	12-06-2024	3 600 000	3 550 000		3 550 000	72 449
3 Bruket 9 ,1621 GRESSVIK 54 m ² 2020 1 sov	30-01-2025	3 950 000	3 870 000		3 870 000	71 667
4 Bruket 9 ,1621 GRESSVIK 50 m ² 2020 1 sov		3 490 000	3 440 000		3 440 000	68 800
5 Bruket 9 ,1621 GRESSVIK 45 m ² 2020 1 sov	03-11-2024	3 250 000	3 000 000		3 000 000	66 667
6 Bruket 6E ,1621 GRESSVIK 62 m ² 2002 2 sov	25-08-2024	3 000 000	2 975 000	24 000	2 999 000	48 371

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Fellesutgifter pr mnd.	Kr.	36 600
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	36 500

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 050 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 50 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.	2 000 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 2 000 000

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	1 500 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	1 500 000

Kommentar

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

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 500 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 Etasje	54	5		59	19
SUM	54	5			19
SUM BRA	59				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Gang, Bad, Stue, Kjøkken, Soverom, Bod	Nettingbod på loft	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Tegninger er forelagt takstmann.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar: Det er ikke registrert avvik på dette.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	50	4

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

Nettingbod på loft på ca 5 kvm. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.5.2025	Jonny Eliassen	Takstingeniør
	Renate Fredriksen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3107 FREDRIKSTAD	48	238		53		IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Bruket 9

Hjemmelshaver

Fredriksen Renate

Kommentar

Felles tomt.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger fint til på Bruket på Gressvik. Det er gangavstand til skoler og Gressvik sentrum og ferge over til Fredrikstad sentrum.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig nett via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig nett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er relativt flat og pent opparbeidet med gressplen, busker og trær. Felles tomt.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke opplyst om noen spesielle forhold.

Bebyggelsen

Objektet er en leilighet som ligger i 1 etg i en boligblokk som er en av flere i samme område. Nettingbod på loft + innvendig p-plass i kjeller under byggene.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 690 000	2020

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type Fullverdi	Forsikringssum	Årlig premie
Kommentar Felles forsikring konferer megler.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	14.05.2025	Egenerklæringen stemmer bra med mine observasjoner, ingen større avvik er registrert.	Gjennomgått		Nei
Eier	15.05.2025		Gjennomgått		Nei
Megler	14.05.2025		Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	14.05.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.05.2025	
2	16.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSunDERsØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulike definisjoner av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/PA4674>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Foss & Co Østfold Eiendomsmegling AS	Oppdragsnr.	206250024		
Adresse	Bruket 9				
Postnr.	1621	Sted	GRESSVIK		
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn			
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver			
Når kjøpte du boligen?	2020	Hvor lenge har du bodd i boligen?	4,5 år	Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Fremtind	Polise/avtalnr	23177496		
Selger 1 Fornavn	Renate	Etternavn	Fredriksen		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

EIENDOMMER

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

«Kommentar»)

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

Nei Ja Kommentar

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

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

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

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

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

Nei Ja Kommentar

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

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

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

Nei Ja Kommentar

6. **Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?**
 Nei Ja Kommentaar
7. **Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?**
 Nei Ja Kommentaar
8. **Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?**
 Nei Ja Kommentaar
9. **Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, skjeggkre, maur eller lignende?**
 Nei Ja Kommentaar
10. **Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?**
 Nei Ja Kommentaar
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:
12. **Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 13.**
 Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- 12.1 **Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?**
 Nei Ja Kommentaar
13. **Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?**
 Nei Ja Kommentaar
14. **Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?**
 Nei Ja Kommentaar
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, tømmerarbeid etc.)?**
 Nei Ja Kommentaar
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 Kommentaar
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 Kommentaar
18. **Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**
 Nei Ja Kommentaar
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 Kommentaar

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

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 egenerklærings skjema. 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 forsikrings selskapet, må egenerklærings skjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikrings premien og forsikringsvilkårene på ny signerings dato som legges til grunn.

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

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

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

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

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

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

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

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

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:

buysure.no/boligselgerforsikring

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

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

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 1090

BRUKET BRYGGE BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i BRUKET BRYGGE BOLIGSAMEIE

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:

9. april 2025 kl. 18:00, Quality Hotel Fredrikstad.

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.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

Styret i BRUKET BRYGGE BOLIGSAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Eirik Karlsen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Velges under møtet

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 1090 Årsberetning fra styret.pdf
 2. Revisjonsberetning for Bruket Brygge Boligsameie - 2024 (002).pdf
 3. 1090 Årsregnskap 2024.pdf
-

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 265 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 265 000

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Bente Iren Vikerstrand-Hansen

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Roger Wold
- Tove Elisabeth Mjølner-Hansen

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem :

- Tore Hareide

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Jan Sigvard Krathe
- Per Kristoffer Nordseth Gundersen

Valg av 3 valgkomité Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Anne Kari Sønsterød
 - Inger Johanne B. Jørstad
 - Veronica C. Christiansen
-

Bruket Brygge Boligsameie

Styrets årsberetning for 2024

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

Styrets sammensetning:

Tore Hareide	styreleder
Bente Iren Vikerstrand Hansen	nestleder
Knut Brechan	styremedlem
Hanne B. Høyum	styremedlem *)
Per Gundersen	styremedlem
Roger Wold	varamedlem
Jan Krathe	varamedlem

*) Hanne B. Høyum valgte å trekke seg fra styret i perioden.

Styrets arbeid:

Styret har i perioden hatt 13 styremøter og behandlet 136 saker. Styret har sendt ut flere informasjonsskriv og meldinger gjennom året. Det er avholdt et ekstraordinært Årsmøte og 2 beboermøter.

Årshjulet inneholder månedlig oversikt over tiltak og aktiviteter styret må være oppmerksom på.

Det er tegnet ny kontrakt med Råde Graveservice for skjøtsel og vedlikehold av uteanlegget her på Bruket. Ny avtale er gjeldende for perioden 01.01.2025 – 31.12.2027.

Fra 1. januar 2025 er det tegnet samarbeidsavtale med Martinsen & sønn for kjøp av tjenestene vaktmester og renhold, samt beredskap snørydding og strøing. Avtaleperiode: 01.01.2025 – 31.12.2025.

ANEO har endret vilkårene for EI-bil lading i garasjeanlegget. Styret har signert ny avtale f.o.m. 01.12. 2024, og avtalen fra 20.12.2019 er terminert. Avtalen løper i perioder på 12 måneder.

Sameiets bygninger med tilhørende tekniske installasjoner er forsikret i Fremtind Skade-forsikring. Forsikringene løper videre uten endringer i pris ut over de generelle indeksreguleringer forsikringsselskapene opererer med. Det jobbes med å innhente tilbud fra konkurrerende forsikringsselskap.

Av saker som har vært på agendaen og blitt utbedret kan nevnes:

- Ventilasjon i garasjen er utbedret med flere avtrekks kanaler en til 3A/3B og 11 samt luft spjeld til regulering av sirkulasjon for hver ventilasjons unit. Dette har ført til bedre luft i garasjen og ingen svertesopp og eller kondens.
- All gammel sverte sopp er blitt fjernet og garasjen delvis malt opp. Folk har blitt flinkere til å feie snø av bilene sine før det kjøres inn som resulterer i at garasjen stort sett har hatt en lavere luft-fuktighet en 70%. Gulvet tørker raskere og dermed mindre skitt som blir dratt med inn i ganger.
- 14 Flexit vifter er skiftet etter reklamasjon pga defekte lager. Viftene er plassert på loft og i trappesjakt.
- Innsats trapper har blitt utbedret med nytt blekk på toppen for å hindre at vann trenger ned mellom murpuss og betong.
- Noen tak nedløp og takrenner har blitt forbedret så vann ikke renner langs vegg og skaper grønske. Jobben er ikke 100% ferdig.
- Topp balkonger med betong søyle er forbedret med membran pga motfall.
- Setnings skader på elvepromenaden. Lekakuler under asfalt ble vasket bort slik at asfalten sank ned på spunten. Alt dette er utbedret med at det er støpt et betonglokk.
- Setningsskade på kloakkrør i Bruket 3B er utbedret/repert.
- Det er fylt på mere asfalt ved bommen, gjesteparkering og nedkjørsel.
- Større rør, 50mm fra lense-pumpa og ut, ved nedkjørselen til garasjen. Dette sikrer mindre mot trykk og større leverings mengde av vann. Før dette ble utbedret måtte det rekvireres sugebil for tømning av lensebrønner.
- Det har også blitt byttet 36 stk rekkverk langs nedkjørsel og elvepromenaden, da disse hadde store frost- og rust skader. Nye som er modifisert med drenshull i hvert spett.
- Heiser har blitt omprogrammert til å stå ved siste destinasjon. Dette for å spare heisene for unødig kjøring og slitasje samt å spare strøm.
- Det har vært utført elektrisk kontroll av el anlegget. Det ble funnet 47 avvik av forskjellig grad disse er mer eller mindre utbedret. F.eks: Løse ute lys/pullerter som nå er festet, samt rengjort fordelerskap som er tettet. Kurslister er oppdatert.

- Sort blekk beslag rundt alle ballkonger skal nå være festet mekanisk med minst to poppnagler i hver ende da vi hadde fem tilfeller av at disse giljotinene blåste ned og kun flaks at ingen ble skadet. Disse var i utgangspunktet kun limt på.
- Det har også blitt satt opp nye infoskilt på uteområdet.
- Brann alarmer her har vi fått justert ned følsomheten på røykvarslerne, slik at disse ikke roper ulv/ulv hele tiden. Alt selvfølgelig innenfor lovlige grenser

De fleste av disse arbeidene er reklamasjonssaker.

Ekstraordinært årsmøte November 2024

Innglassing i første etasje og topp etasje ble vedtatt med suverent 2/3 flertall.

Utvidelse av mark-terasse (Bruket 5) ble vedtatt med suverent 2/3 flertall.

Det anlegges Bocciabane syd for dagens lekeapparater. Kostnadsoverslag må fremlegges styret for behandling før tiltaket kan iverksettes.

Ambulansetjenesten.

Informasjon fra ansvarlige i ambulansetjenesten:

Bom informasjon hos oss ligger i ALLE sykebiler, brannbiler og politibiler. De ligger som en egen POI (et merke som utrykningskjøretøy har i sine biler) på kartet.

I følge ambulansetjeneste så har vi i utgangspunktet et enkelt område å komme inn på uansett. HVIS det er et hasteoppdrag, så du skal være trygg på at alle beboere hos dere får den raskeste hjelpen uansett bom eller ei..!

HMS (Helse, miljø og sikkerhet)

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

Her bruker vi forretningsfører (Obos) sin HMS modul hvor vi kan laste opp alle service rapporter og avvik som er utbedret.

Sameiet har avtaler med leverandører som ivaretar mange av de kontrolloppgaver som påligger styret. Det er avtaler om kontroll av lekeapparater, periodisk hovedkontroll av elektriske anlegg inkludert heiser, årlig kontroll av brannalarm- og

nødløslanlegg, årlig kontroll av brannslukkere samt kontroll og gjennomgang av brannforebyggende tiltak.

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

Bruket Brygge Boligsameie

Gressvik, 18. mars 2025

STYRET



Til årsmøtet i Bruket Brygge Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Bruket Brygge Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Sarpsborg, 21. mars 2025
PricewaterhouseCoopers AS

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

Linda Kristin Arvesen
Statsautorisert revisor

BRUKET BRYGGE BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 925 653 195, KUNDENR. 1090

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 917 974	6 771 125	6 132 000	6 678 228
Avgiftspliktige inntekter		0	0	20 000	20 000
Andre inntekter	3	9 327	28 219	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		5 927 302	6 799 344	6 152 000	6 698 228
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-33 135	-40 593	-33 200	-33 000
Styrehonorar	5	-235 000	-225 000	-235 000	-265 000
Revisjonshonorar	6	-15 125	-6 875	-86 000	-16 000
Forretningsførerhonorar		-203 110	-179 118	-180 000	-213 000
Konsulenthonorar	7	-121 342	-204 202	-391 500	-300 000
Drift og vedlikehold	8	-1 761 210	-1 124 915	-1 111 000	-1 650 000
Forsikringer		-337 120	-305 103	-337 100	-405 000
Kommunale avgifter	9	-1 519 498	-1 723 024	-1 999 000	-1 828 000
Energi/fyring		-323 736	-1 307 221	-734 000	-800 000
TV-anlegg/bredbånd		-358 466	-880 201	-360 000	-345 000
Andre driftskostnader	10	-478 762	-807 242	-559 600	-777 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-5 386 502	-6 803 494	-6 026 400	-6 632 000
DRIFTSRESULTAT		540 800	-4 150	125 600	66 228
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	59 182	28 182	0	0
Finanskostnader	12	-2 352	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		56 830	28 182	0	0
ÅRSRESULTAT		597 629	24 032	125 600	66 228
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		597 629			

BRUKET BRYGGE BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 925 653 195, KUNDENR. 1090

BALANSE			
	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Øremerkede bankinnskudd		0	1 026 193
SUM ANLEGGSMIDLER		0	1 026 193
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		29 178	120 558
Forskuddsbetalte kostnader		174 506	360 684
Andre kortsiktige fordringer	13	3 416	65 875
Energiavregning	14	282 148	0
Driftskonto OBOS-banken		1 512 693	0
Sparekonto OBOS-banken		12 422	0
Sparekonto OBOS-banken II		2 063 566	0
Innestående i andre banker		29 863	2 062 543
SUM OMLØPSMIDLER		4 107 793	2 609 660
SUM EIENDELER		4 107 793	3 635 853
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital	15	2 870 385	2 272 756
SUM EGENKAPITAL		2 870 385	2 272 756
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Vedlikeholdsfond	16	1 026 193	1 026 193
SUM LANGSIKTIG GJELD		1 026 193	1 026 193
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		32 672	0
Leverandørgjeld		177 433	335 795
Skyldige offentlige avgifter		137	137
Annen kortsiktig gjeld	17	972	972
SUM KORTSIKTIG GJELD		211 214	336 904
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 107 793	3 635 853
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Fredrikstad, 18.03.2025
Styret i Bruket Brygge Boligsameie

Tore Hareide/s/

Roger Wold/s/

Knut Inge Brechan/s/

Bente I. Vikerstrand-Hansen/s/

Per Kristoffer Nordseth Gundersen/s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	5 121 410
Garasje	442 250
TV/Internett	358 001
Felleskostnader tidligere år	-3 687
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	5 917 974

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Innglassing	2 125
Garasjer	7 200
Andre inntekter	2
SUM ANDRE INNTEKTER	9 327

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-33 135
SUM PERSONALKOSTNADER	-33 135

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: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 235 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 1 931, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 15 125.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-48 375
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-9 099
Andre konsulentonorarer, Multiconsult AS og Nordpett Glass AS	-63 868
SUM KONSULENTHONORAR	-121 342

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-109 036
Drift/vedlikehold VVS	-666 165
Drift/vedlikehold elektro	-31 200
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-405 795
Drift/vedlikehold heisanlegg	-299 184
Drift/vedlikehold brannsikring	-148 466
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-46 271
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-54 323
Kostnader dugnader	-770
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 761 210

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-1 186 123
Renovasjonsavgift	-333 375
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 519 498

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-2 000
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-12 489
Datautstyr	-22 158
Annet driftsmateriale	-36 043
Vaktmestertjenester	-200 207
Renhold ved firmaer	-87 941
Snørydding	-12 195
Andre fremmede tjenester	-25 526
Kontor- og datarekvisita	-7 296
Trykksaker	-14 327
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-24 559
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 931
Andre kontorkostnader	-22 945
Telefon/bredbånd	-1 741
Bank- og kortgebyr	-4 395
Velferdskostnader	-2 999
Tap på fordringer,	-12

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER

-478 762

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	15 589
Renter bank	42 178
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 401
Andre renteinntekter	14
SUM FINANSINNTEKTER	59 182

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-2 352
SUM FINANSKOSTNADER	-2 352

NOTE: 13**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Andre kortsiktige fordringer	3 416
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	3 416

NOTE: 14**ENERGIAVREGNING****INNTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-107 517
SUM INNTEKTER	-107 517

KOSTNADER

Techem	43 954
Fjernvarme	362 291
SUM KOSTNADER	406 245

Uoppgjorte avregninger, avregning 3 kv	-16 580
--	---------

SUM ENERGIAVREGNING	282 148
----------------------------	----------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 15**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	2 870 385
SUM ANNEN EGENKAPITAL	2 870 385

NOTE: 16**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Vedlikeholdsfond	-1 026 193
------------------	------------

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-1 026 193
-----------------------------------	-------------------

NOTE: 17**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Skyldig feriepenge	-972
--------------------	------

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-972
-----------------------------------	-------------

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 9.04.25

Selskapsnummer: 1090 Selskapsnavn: BRUKET BRYGGE BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved 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 Bruket Brygge Boligsameie

SIST ENDRET 8. april 2024
Styret Bruket Brygge Boligsameie

1. Formål og omfang

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

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

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

2. Aktiviteter og støynivå

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

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

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

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

Beboerne skal sørge for:

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

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

4. Fellesarealer

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

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

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

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

Fellessdører skal alltid være låst.

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

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

5. Brannvern

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

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

6. Avfallshåndtering

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

7. Kjøring og parkering

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

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

Tomgangskjøring i garasjeanlegget er ikke tillatt.

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

8. Dyrehold

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

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

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

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

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

9. Regler for ventilasjonsanlegg:

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

10. Andre bestemmelser

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

VEDTEKTER

For

BRUKET BRYGGE BOLIGSAMEIE

(org. nr. 925 653 195)

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

1. Navn 1-1 Navn, formål og opprettelse

Sameiets navn er Bruket Brygge Boligsameie.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2. Rettslig råderett 2-1 Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

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

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

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

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

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

2-2 Parkeringsplasser for bevegelseshemmede

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

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

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

2-3 Ladepunkt for elbil o.l.

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

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

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

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

3-2 Ordensregler

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

3-3 Bygningsmessige arbeider m.m.

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

4. Vedlikehold 4-1 Seksjonseiers vedlikeholdsplikt

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

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

4-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

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

5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform 5-1 Felleskostnader

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

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

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

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

(6) Kostnader til drift og vedlikehold av utvendige fellesarealer inngår som del av felleskostnadene. Dette gjelder også drift og vedlikehold av brygge og strandpromenade.

5-2 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

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

5-3 Heftelsesform

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

6. Pålegg om salg og fravikelse 6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

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

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

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

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

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

7-2 Styremøter

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

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

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

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

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

7-3 Styrets oppgaver

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

7-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

7-5 Inhabilitet

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

7-6 Representasjon og fullmakt

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

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

8. Årsmøtet

8-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

8-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

8-3 Innkalling til årsmøte

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

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

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

8-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

8-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

8-6 Møteledelse og protokoll

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

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

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

8-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

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

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

8-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

8-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

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

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

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

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

8-12 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

9. Forholdet til eierseksjonsloven

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

Vedlegg 1.

VEDTEKTER FOR BRUKET BRYGGE GARASJESAMEIE

Revidert og godkjent i Årsmøte 8. april 2024

§1

Navn, eiendom og formål

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

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

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

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

§2

Organisering. Sameiernes rådighet

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

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

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

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

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

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

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

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

§3

Rettslige disposisjoner

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

§4

HC-plasser og lading av elbil

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

Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten tiltredelse fra samtlige sameiere.

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

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

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

§5

Parkering og bod. Registrering av nye sameiere/forkjøpsrett

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

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

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

§6

Felleskostnader

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

Dette gjelder utgifter til blant annet:

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

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

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

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

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

§7

Vedlikehold

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

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende garasjeanlegget.

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

§8

Styret

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

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

Styrets leder har fullmakt til å representere seksjonen i eierseksjonssameiet.

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

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

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

§9

Forholdet til sameieloven

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

Protokoll til årsmøte 2025 for BRUKET BRYGGE BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer: 925653195

Møtet ble avholdt 9. april kl. 18:00, Quality Hotel Fredrikstad.

Antall stemmeberettigede som deltok: 47

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 5

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 frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt.

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

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

Forslag til vedtak:

Protokollfører Eirik Karlsen og Protokollvitne Roger Wold og Nils Thue

✓ 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.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

✓ Forslaget ble vedtatt

Forslag til vedtak 2:

Forslag fra seksjonseier: Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat stort kr. 597.629 overføres til vedlikeholdsfond og midler avsatt til vedlikeholdsfond plasseres på separat bankkonto.

✗ Ikke vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 265 000.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr 265 000

✓ Vedtatt.

7. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:

Bente Iren Vikerstrand-Hansen

Følgende stilte til valg:

Bente Iren Vikerstrand-Hansen

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Tove Elisabeth Mjølner-Hansen

Roger Wold

Følgende stilte til valg:

Tove Elisabeth Mjølner-Hansen

Roger Wold

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Tore Hareide

Følgende stilte til valg:

Tore Hareide

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Jan Sigvard Krathe

Per Kristoffer Nordseth Gundersen

Følgende stilte til valg:

Jan Sigvard Krathe

Per Kristoffer Nordseth Gundersen

Valgkomité (1 år)

Følgende ble valgt:

Inger Johanne B. Jørstad

Veronica C. Christiansen

Anne Kari Sønsterød

Følgende stilte til valg:

Inger Johanne B. Jørstad

Veronica C. Christiansen

Anne Kari Sønsterød

Møteleder og protokollfører: Eirik Karlsen/s/

Protokollvitner: Nils Thue/s/ og Roger Wold/s/

PROTOKOLL

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

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

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

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

VEDTAK: Øivind Utne valgt

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

VEDTAK Godkjent

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

VEDTAK: Forslagene enstemmig godkjent

Sak 3. Solcelleanlegg på sydvendte tak i sameiet

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

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

Styret fremmet følgende forslag til vedtak:

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

Pkt. 1 ble tatt opp til votering.

VEDTAK: Falt med 32 som stemte for.

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

Bruket 16.11.2023

Roger Wold Bente Iren Vikerstrand-Hansen

Roger Wold/Bente Iren Vikerstrand-Hansen
referenter



Kjell Karlsen



Nils Aamodt

Foss & Co Østfold AS - Eiendomsmegling
Foss & Co Østfold AS - Eiendomsmegling (partners) v/Kari-Mette Wernersen
Storgata 30, 1607 FREDRIKSTAD
E-post: kari-mette.w@fossco.no

Deres ref.: 206250024 . Vår ref.: 1090-1-053

Dato: 12.05.2025

Megleropplysninger

Boligselskap: Bruket Brygge Boligsameie
Organisasjonsnr: 925653195
Seksjonseier: Fredriksen, Renate
Medeier:
Leilighetsnummer: 053
Adresse: Bruket 9, 1621 GRESSVIK
Seksjonsnummer: 53
Gnr. 48
Bnr. 238

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: - polisenummer.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

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

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totalt felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 050,00,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Fjernvarme	187,00	
Garasje	300,00	
Felleskostnader	2 364,00	
Kabel-tv/bredbånd	199,00	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	309,-
Fradragsberettigede kostnader:	12,-
Annen formue:	20 357,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:

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

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Bente Iren Vikerstrand-Hansen, e-post: bruket-brygge@styrommet.no

Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.

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

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 570,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025



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

Sist oppdatert 4.12.24

Klagemulighet

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

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

Kommuneplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

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

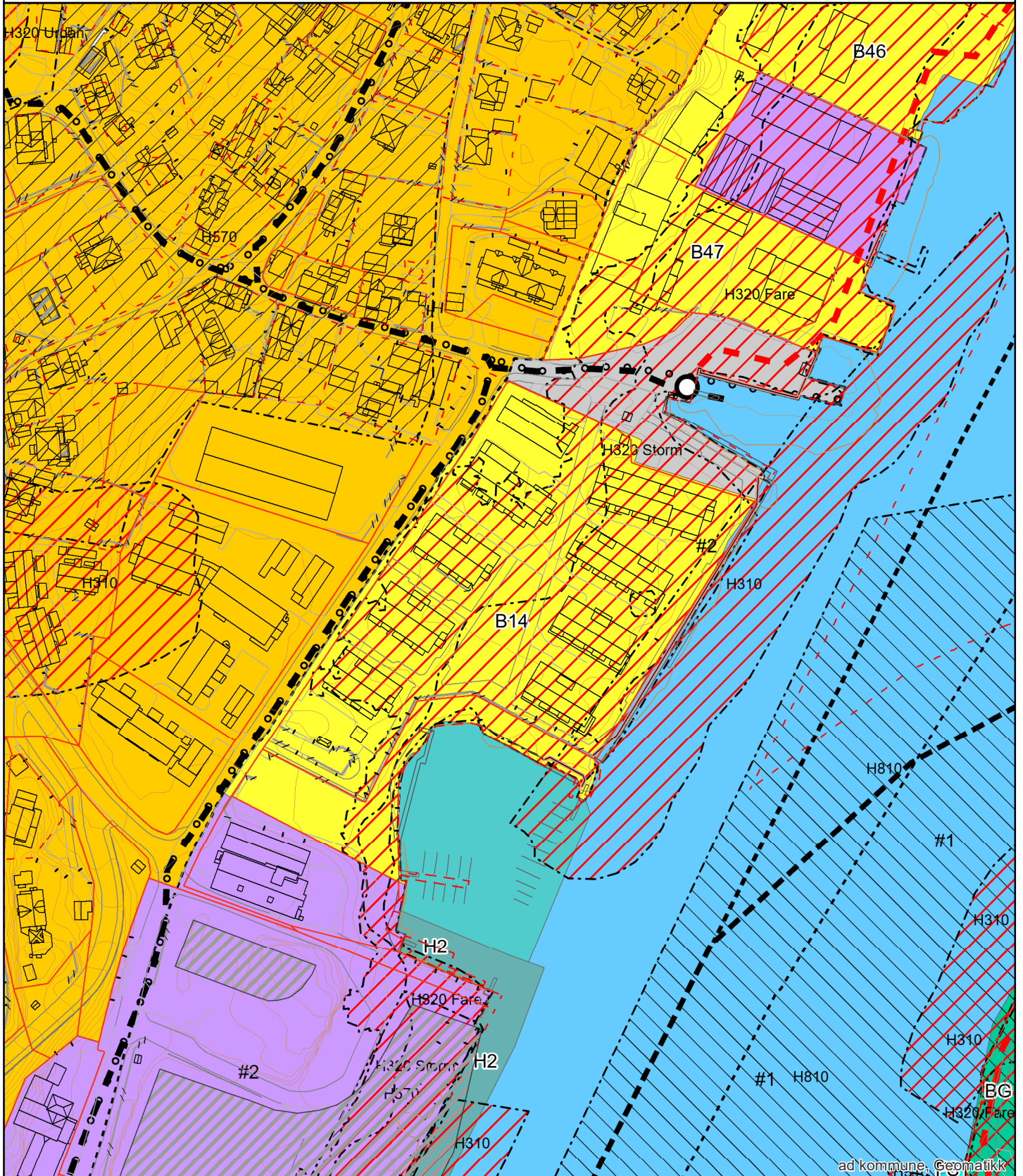
Målestokk: 1:2000
Leveransedato: 2025-01-08



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

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

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



REGULERINGSBESTEMMELSER

Detaljreguleringsplan for Gressvik Bruk
Fredrikstad kommune
Plan ID: 01061105

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

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

§1

REGULERINGSFORMÅL (PBL § 12-5)

Området reguleres til:

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

- Blokkbebyggelse – BBB1, BBB2 (1113)
- Vannforsyningsanlegg – o_BVF1 (1541)
- Renovasjonsanlegg – f_BRE1, f_BRE2 (1550)
- Lekeplass – f_BLK1 (1610)

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

- Fortau – o_SF1 (2012)
- Gatetun – o_SGT1 (2014)
- Gangareal – SGG1, f_SGG2, SGG3 (2016)
- Parkeringsplasser – f_SPP1 (2082)

Grønnstruktur (§12-5, 2. ledd, nr. 3)

- Park – o_GP1, o_GP2, GP3 (3050)
- Vegetasjonsskjerm – GV1 (3060)

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

- Ferdsele – o_VFE1 (6100)

Hensynssoner (§ 12-6)

- Sikringsone – Frisikt (H140_1, H140_2, H140_3)
- Støysone – Gul sone (H220_1)
- Faresone – Flomfare (H320_1)

Bestemmelsesområder (§12-7)

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

§ 2

Fellesbestemmelser

2.1 Automatisk fredete kulturminner

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

2.2 Støy

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

2.3 Luftforurensning

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

2.4 Universell utforming

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

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

2.5 Estetikk og kvalitet

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

2.6 Overvannshåndtering

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

2.7 Avgrensning mot Gressvik Marina

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

2.8 Sikring av naturverdier i bygge- og anleggsperioden

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

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

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

2.9 Dokumentasjonskrav

2.9.1 Miljøtekniske grunnundersøkelser

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

2.9.2 Geotekniske grunnundersøkelser

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

2.9.3 Utredning av støy

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

2.9.4 Løsninger for utrykningskjøretøy

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

§ 3

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

3.1 Fellesbestemmelser for områder for bebyggelse og anlegg

3.1.1 Utomhusplan

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

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

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

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

(PBL § 12-7, nr. 1)

3.1.2 Parkering

For ny bebyggelse skal bilparkeringsareal etableres etter følgende minimumsnormer;

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

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

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

3.1.3 Byggegrenser

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

3.1.4 Renovasjon (f BRE1, f BRE2)

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

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

3.1.5 Leke- og uteoppholdsarealer

For ny boligbebyggelse skal det etableres minst 50 m² felles eller offentlig uteoppholdsareal per boenhet innenfor planområdet. Dette skal minimum inkludere:

- Til sammen 400 m² nærlekeplassareal innenfor BBB1 og BBB2, i en avstand til boenhet på maksimum 50 meter
- 1500 m² kvartalslekeplass i en avstand til boenhet på maksimum 200 meter (felt f_BLK1)

Kvartalslekeplass skal minimum opparbeides med huskestativ, klatretårn med akesklie og to vippedyr/vippeplanke. I tilknytning til lekeapparater skal det etableres gummideppe eller tilsvarende. Dersom det er mer hensiktsmessig for formålet tillates mindre justeringer av grensene for felt f_BLK1, forutsatt at feltet får et sammenhengende areal på minimum 1500 m². (PBL § 12-7, nr. 4)

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

3.1.6 Energi- og vann- og avløpsanlegg

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

3.1.7 Utforming, høyder og utnyttelse

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

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

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

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

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

Nedkjøring til p-kjeller, uthus, boder tillates oppført i 1 etasje, med maksimal møne-/gesimshøyde inntil kote + 6,0 m, men ikke utover 650 m² BYA til sammen for felt BBB1 og BBB2. Formspråk skal harmonere med boligbygg.

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

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

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

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

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

(PBL § 12-7, nr. 1, 2 og 4)

3.2 Blokkbebyggelse (BBB1 og BBB2)

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

På arealer som ikke går med til nødvendige elementer i utbyggingsområdene skal det etableres grønnstruktur. Det skal benyttes en blanding av høyt- og lavtvoksende arter som bidrar til romdannelse og gir et frodig uttrykk. På arealer utenfor parkeringskjellerens utstrekning skal det fokuseres på etablering av vegetasjon med høytvoksende arter som gir et visst volum av grønt, i likhet med dagens vegetasjon i området. Dette gjelder også arealet langs felt o_SF1.

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

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

(PBL § 12-7, nr. 1 og 2)

3.3 Vannforsyningsanlegg (o_BVF1)

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

3.4 Lekeplass (f_BLK1)

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

§ 4

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

4.1 Fortau (o_SF1)

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

4.2 Gatetun (o_SGT1)

Arealet reguleres til offentlig formål og det tillates etablert grønnstruktur og tilrettelegging for opphold. Arealet langs elvekanten skal gis en utforming som gir god overgang til gangarealet langs bryggepromenaden (SGG1). Det tillates kjøreatkomst til felt o_BVF1. (PBL § 12-7, nr. 1, 2 og 14).

4.3 Gangareal (SGG1, f SGG2 og SGG3)

Innenfor felt SGG1 skal det etableres bryggepromenade langs elvekanten. De minimum ytterste 3 meter skal utformes med avtrapping ned mot vannkanten langs minimum 50% av promenadens lengde. Det skal tilrettelegges for sittemuligheter og beplantning, og det tillates etablert fortøyningspunkter for båt og plass for utsetting av kano/kajakk. Det tillates at kaikanten stedvis trekkes litt inn fra regulert grense mot o_VFE1. Området skal være tilgjengelig for allmenn ferdsel. Kyststi gjennom SGG1 og SGG3 skal merkes i henhold til kommunens retningslinjer. (PBL § 12-7, nr. 1 og 2).

For felt f_SGG2 tillates mindre justeringer av vegarealet dersom det viser seg hensiktsmessig i senere planleggingsfaser og ikke medfører vesentlig endrede negative konsekvenser for miljø og samfunn. Arealet tillates benyttet av utrykningskjøretøy og forflytningshemmede for atkomst til bygninger i BBB1 og BBB2. F_SGG2 reguleres til fellesareal for boliger i BBB1 og BBB2. (PBL § 12-7, nr. 1, 2 og 14).

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

4.4 Parkeringsplasser (f SPP1)

Arealet skal benyttes til gjesteparkering for boenheter i feltene BBB1 og BBB2. F_SPP1 reguleres til fellesareal. (PBL § 12-7, nr. 1, 7 og 14).

4.5 Avkjørsler

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

§ 5

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

5.1 Park (o GP1-2, GP3)

5.1.1 o GP1

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

5.1.2 o GP2

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

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

5.1.3 GP3

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

5.2 Vegetasjonsskjerm (GV1)

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

§ 6

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

6.1 Ferdsel (o_VFE1)

Innenfor o_VFE1 langs kaikanten tillates det langsgående fortøyning for kortvarig opphold. Det tillates ikke etablert permanente båt plasser. Området reguleres til offentlig formål. (PBL § 12-7, nr. 1, 2 og 14).

§ 7

HENSYNSSONER – SIKRINGSSONE (§ 12-6)

7.1 Sikringssone for frisikt (H140_1 - H140_3)

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

§ 8

HENSYNSSONER – STØYSONE (§ 12-6)

8.1 Gul støysone (H220_1)

Innenfor støysone H220_1 på plankartet skal det gjennomføres nødvendige avbøtende tiltak for å tilfredsstille krav gitt i bestemmelsenes pkt. 2.2.

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

§ 9

HENSYNSSONER – FAREOMRÅDER

9.1 Faresone for flom (H320_1)

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

§ 10

BESTEMMELSESONRÅDER

10.1 Parkeringskjeller (#1)

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

§ 11

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

11.1 Opparbeidelse av samferdselsanlegg

- Før det gis brukstillatelse for ny bebyggelse innenfor planområdet, skal fortau langs Bruket (o_SF1) og gangarealer gjennom området (SGG1, f_SGG2 og SGG3) være opparbeidet. Det skal etableres fotgjengerovergang fra o_SF1 til fortau langs vestsiden av Bruket.
- Eksisterende fortau langs vestsiden av Bruket skal forlenges fra krysset Hans Eriksens vei x Bruket til ny fotgjengerovergang.
- Før det gis tillatelse til opparbeidelse av fortau, skal det foreligge byggeplan godkjent av kommunal vegmyndighet eller annet samtykke fra kommunal vegmyndighet til gjennomføring av tiltak.

11.2 Etablering av frisiktsoner

Frisiktsoner skal etableres samtidig med berørte deler av samferdselsanlegget.

11.3 Park, leke- og uteoppholdsarealer

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



Kartverket

ASK FOSS FREDRIKSTAD
STORGATA 30
1607 FREDRIKSTAD

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Vidar Aakre Johannessen 12-24-0017
Vår referanse: 3650073/25505760
Bestilling: C3 2025-01-09 77

Dato
09.01.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
2225423	200	13.3.2020	SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3107 FREDRIKSTAD	48	238	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

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

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. 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



Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med bruksstiftelse: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 613120313
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
973871714	FREDRIKSTAD KOMMUNE GEOMATIKK	Postboks 1405, 1602 FREDRIKSTAD
Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet
818546262	SPG BAKKE BOLIG GRESSVIK AS	Filipstad brygge 2, 0252 OSLO

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
3004	48	238

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Samlebråk	Formålkode	Tilleggsareal/bygning	Ekklusivt uteareal
3004	48	238	0	3	746 / 107791	Boligseksjon	Ja	Nei
3004	48	238	0	4	705 / 107791	Boligseksjon	Ja	Nei
3004	48	238	0	5	558 / 107791	Boligseksjon	Ja	Nei
3004	48	238	0	6	887 / 107791	Boligseksjon	Ja	Nei
3004	48	238	0	7	746 / 107791	Boligseksjon	Ja	Nei
3004	48	238	0	8	751 / 107791	Boligseksjon	Ja	Nei
3004	48	238	0	9	558 / 107791	Boligseksjon	Ja	Nei
3004	48	238	0	10	887 / 107791	Boligseksjon	Ja	Nei
3004	48	238	0	11	746 / 107791	Boligseksjon	Ja	Nei
3004	48	238	0	12	748 / 107791	Boligseksjon	Ja	Nei
3004	48	238	0	13	558 / 107791	Boligseksjon	Ja	Nei



Doknr.: 2225423 Tinglyst: 13.03.2020
STATENS KARTVERK



Melding til tinglysning

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålkode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3004	48	238	0	14	887 / 107791	Boligseksjon	Ja	Nei
3004	48	238	0	15	968 / 107791	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	48	238	0	16	892 / 107791	Boligseksjon	Ja	Nei
3004	48	238	0	17	559 / 107791	Boligseksjon	Ja	Nei
3004	48	238	0	18	1225 / 107791	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	48	238	0	19	746 / 107791	Boligseksjon	Ja	Nei
3004	48	238	0	20	706 / 107791	Boligseksjon	Ja	Nei
3004	48	238	0	21	558 / 107791	Boligseksjon	Ja	Nei
3004	48	238	0	22	701 / 107791	Boligseksjon	Ja	Nei
3004	48	238	0	23	497 / 107791	Boligseksjon	Ja	Nei
3004	48	238	0	24	746 / 107791	Boligseksjon	Ja	Nei
3004	48	238	0	25	753 / 107791	Boligseksjon	Ja	Nei
3004	48	238	0	26	558 / 107791	Boligseksjon	Ja	Nei
3004	48	238	0	27	748 / 107791	Boligseksjon	Ja	Nei
3004	48	238	0	28	497 / 107791	Boligseksjon	Ja	Nei
3004	48	238	0	29	746 / 107791	Boligseksjon	Ja	Nei
3004	48	238	0	30	753 / 107791	Boligseksjon	Ja	Nei
3004	48	238	0	31	558 / 107791	Boligseksjon	Ja	Nei
3004	48	238	0	32	748 / 107791	Boligseksjon	Ja	Nei

10.03.2020 09.09

Side 2 av 9



Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Samlebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt utareal
3004	48	238	0	33	497 / 107791	Boligseksjon	Ja	Nei
3004	48	238	0	34	971 / 107791	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	48	238	0	35	889 / 107791	Boligseksjon	Ja	Nei
3004	48	238	0	36	558 / 107791	Boligseksjon	Ja	Nei
3004	48	238	0	37	1128 / 107791	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	48	238	0	38	497 / 107791	Boligseksjon	Ja	Nei
3004	48	238	0	39	843 / 107791	Boligseksjon	Ja	Nei
3004	48	238	0	40	621 / 107791	Boligseksjon	Ja	Nei
3004	48	238	0	41	459 / 107791	Boligseksjon	Ja	Nei
3004	48	238	0	42	712 / 107791	Boligseksjon	Ja	Nei
3004	48	238	0	43	843 / 107791	Boligseksjon	Ja	Nei
3004	48	238	0	44	667 / 107791	Boligseksjon	Ja	Nei
3004	48	238	0	45	459 / 107791	Boligseksjon	Ja	Nei
3004	48	238	0	46	712 / 107791	Boligseksjon	Ja	Nei
3004	48	238	0	47	1260 / 107791	Boligseksjon	Ja	Nei
3004	48	238	0	48	664 / 107791	Boligseksjon	Ja	Nei
3004	48	238	0	49	459 / 107791	Boligseksjon	Ja	Nei
3004	48	238	0	50	1130 / 107791	Boligseksjon	Ja	Nei
3004	48	238	0	51	746 / 107791	Boligseksjon	Ja	Nei

10.03.2020 09.09

Side 3 av 9



Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Samlebrøk	Formålkode	Tilleggsareal bygning	Ekklusivt uteareal
3004	48	238	0	52	706 / 107791	Boligseksjon	Ja	Nei
3004	48	238	0	53	560 / 107791	Boligseksjon	Ja	Nei
3004	48	238	0	54	701 / 107791	Boligseksjon	Ja	Nei
3004	48	238	0	55	497 / 107791	Boligseksjon	Ja	Nei
3004	48	238	0	56	746 / 107791	Boligseksjon	Ja	Nei
3004	48	238	0	57	753 / 107791	Boligseksjon	Ja	Nei
3004	48	238	0	58	559 / 107791	Boligseksjon	Ja	Nei
3004	48	238	0	59	744 / 107791	Boligseksjon	Ja	Nei
3004	48	238	0	60	497 / 107791	Boligseksjon	Ja	Nei
3004	48	238	0	61	746 / 107791	Boligseksjon	Ja	Nei
3004	48	238	0	62	749 / 107791	Boligseksjon	Ja	Nei
3004	48	238	0	63	558 / 107791	Boligseksjon	Ja	Nei
3004	48	238	0	64	744 / 107791	Boligseksjon	Ja	Nei
3004	48	238	0	65	498 / 107791	Boligseksjon	Ja	Nei
3004	48	238	0	66	967 / 107791	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	48	238	0	67	889 / 107791	Boligseksjon	Ja	Nei
3004	48	238	0	68	558 / 107791	Boligseksjon	Ja	Nei
3004	48	238	0	69	1130 / 107791	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	48	238	0	70	497 / 107791	Boligseksjon	Ja	Nei

10.03.2020 09.09

Side 4 av 9


Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Samleiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt utareal
3004	48	238	0	71	896 / 107791	Boligseksjon	Ja	Nei
3004	48	238	0	72	621 / 107791	Boligseksjon	Ja	Nei
3004	48	238	0	73	621 / 107791	Boligseksjon	Ja	Nei
3004	48	238	0	74	896 / 107791	Boligseksjon	Ja	Nei
3004	48	238	0	75	895 / 107791	Boligseksjon	Ja	Nei
3004	48	238	0	76	668 / 107791	Boligseksjon	Ja	Nei
3004	48	238	0	77	669 / 107791	Boligseksjon	Ja	Nei
3004	48	238	0	78	896 / 107791	Boligseksjon	Ja	Nei
3004	48	238	0	79	1227 / 107791	Boligseksjon	Ja	Nei
3004	48	238	0	80	668 / 107791	Boligseksjon	Ja	Nei
3004	48	238	0	81	673 / 107791	Boligseksjon	Ja	Nei
3004	48	238	0	82	1228 / 107791	Boligseksjon	Ja	Nei
3004	48	238	0	83	797 / 107791	Boligseksjon	Ja	Nei
3004	48	238	0	84	741 / 107791	Boligseksjon	Ja	Nei
3004	48	238	0	85	460 / 107791	Boligseksjon	Ja	Nei
3004	48	238	0	86	460 / 107791	Boligseksjon	Ja	Nei
3004	48	238	0	87	872 / 107791	Boligseksjon	Ja	Nei
3004	48	238	0	88	779 / 107791	Boligseksjon	Ja	Nei
3004	48	238	0	89	797 / 107791	Boligseksjon	Ja	Nei



Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålkode	Tilleggsareal bygning	Ekklusivt uteareal
3004	48	238	0	90	782 / 107791	Boligseksjon	Ja	Nei
3004	48	238	0	91	460 / 107791	Boligseksjon	Ja	Nei
3004	48	238	0	92	460 / 107791	Boligseksjon	Ja	Nei
3004	48	238	0	93	871 / 107791	Boligseksjon	Ja	Nei
3004	48	238	0	94	779 / 107791	Boligseksjon	Ja	Nei
3004	48	238	0	95	979 / 107791	Boligseksjon	Ja	Nei
3004	48	238	0	96	949 / 107791	Boligseksjon	Ja	Nei
3004	48	238	0	97	460 / 107791	Boligseksjon	Ja	Nei
3004	48	238	0	98	460 / 107791	Boligseksjon	Ja	Nei
3004	48	238	0	99	1326 / 107791	Boligseksjon	Ja	Nei
3004	48	238	0	100	779 / 107791	Boligseksjon	Ja	Nei
3004	48	238	0	101	768 / 107791	Boligseksjon	Ja	Nei
3004	48	238	0	102	357 / 107791	Boligseksjon	Ja	Nei
3004	48	238	0	103	754 / 107791	Boligseksjon	Ja	Nei
3004	48	238	0	104	754 / 107791	Boligseksjon	Ja	Nei
3004	48	238	0	105	354 / 107791	Boligseksjon	Ja	Nei
3004	48	238	0	106	767 / 107791	Boligseksjon	Ja	Nei
3004	48	238	0	107	768 / 107791	Boligseksjon	Ja	Nei
3004	48	238	0	108	357 / 107791	Boligseksjon	Ja	Nei

10.03.2020 09.09

Side 6 av 9


Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålkode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3004	48	238	0	109	787 / 107791	Boligseksjon	Ja	Nei
3004	48	238	0	110	783 / 107791	Boligseksjon	Ja	Nei
3004	48	238	0	111	357 / 107791	Boligseksjon	Ja	Nei
3004	48	238	0	112	766 / 107791	Boligseksjon	Ja	Nei
3004	48	238	0	113	768 / 107791	Boligseksjon	Ja	Nei
3004	48	238	0	114	357 / 107791	Boligseksjon	Ja	Nei
3004	48	238	0	115	787 / 107791	Boligseksjon	Ja	Nei
3004	48	238	0	116	787 / 107791	Boligseksjon	Ja	Nei
3004	48	238	0	117	357 / 107791	Boligseksjon	Ja	Nei
3004	48	238	0	118	766 / 107791	Boligseksjon	Ja	Nei
3004	48	238	0	119	1134 / 107791	Boligseksjon	Ja	Nei
3004	48	238	0	120	357 / 107791	Boligseksjon	Ja	Nei
3004	48	238	0	121	787 / 107791	Boligseksjon	Ja	Nei
3004	48	238	0	122	787 / 107791	Boligseksjon	Ja	Nei
3004	48	238	0	123	357 / 107791	Boligseksjon	Ja	Nei
3004	48	238	0	124	1131 / 107791	Boligseksjon	Ja	Nei
3004	48	238	0	125	561 / 107791	Boligseksjon	Ja	Nei
3004	48	238	0	126	412 / 107791	Boligseksjon	Ja	Nei
3004	48	238	0	127	412 / 107791	Boligseksjon	Ja	Nei

10.03.2020 09.09

Side 7 av 9



Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Samlebebrøk	Formålkode	Tilleggsareal bygning	Ekklusivt uteareal
3004	48	238	0	128	412 / 107791	Boligseksjon	Ja	Nei
3004	48	238	0	129	407 / 107791	Boligseksjon	Ja	Nei
3004	48	238	0	130	562 / 107791	Boligseksjon	Ja	Nei
3004	48	238	0	131	412 / 107791	Boligseksjon	Ja	Nei
3004	48	238	0	132	412 / 107791	Boligseksjon	Ja	Nei
3004	48	238	0	133	412 / 107791	Boligseksjon	Ja	Nei
3004	48	238	0	134	407 / 107791	Boligseksjon	Ja	Nei
3004	48	238	0	135	851 / 107791	Boligseksjon	Ja	Nei
3004	48	238	0	136	902 / 107791	Boligseksjon	Ja	Nei
3004	48	238	0	137	460 / 107791	Boligseksjon	Ja	Nei
3004	48	238	0	138	899 / 107791	Boligseksjon	Ja	Nei
3004	48	238	0	139	795 / 107791	Boligseksjon	Ja	Nei
3004	48	238	0	140	697 / 107791	Boligseksjon	Ja	Nei
3004	48	238	0	141	850 / 107791	Boligseksjon	Ja	Nei
3004	48	238	0	142	902 / 107791	Boligseksjon	Ja	Nei
3004	48	238	0	143	460 / 107791	Boligseksjon	Ja	Nei
3004	48	238	0	144	899 / 107791	Boligseksjon	Ja	Nei
3004	48	238	0	145	795 / 107791	Boligseksjon	Ja	Nei
3004	48	238	0	146	791 / 107791	Boligseksjon	Ja	Nei

10.03.2020 09.09

Side 8 av 9


Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålkode	Tilleggsareal bygning	Ekklusivt uteareal
3004	48	238	0	147	1016 / 107791	Boligseksjon	Ja	Nei
3004	48	238	0	148	1138 / 107791	Boligseksjon	Ja	Nei
3004	48	238	0	149	460 / 107791	Boligseksjon	Ja	Nei
3004	48	238	0	150	899 / 107791	Boligseksjon	Ja	Nei
3004	48	238	0	151	795 / 107791	Boligseksjon	Ja	Nei
3004	48	238	0	152	1267 / 107791	Boligseksjon	Ja	Nei
3004	48	238	0	153	440 / 107791	Næringsseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24



05 MARS 2020

18/12/187

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvisenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn FREDRIKSTAD	Kommunens adresse PB 1405, 1602 FREDRIKSTAD	Kontaktperson A. Skar

1. Opplysninger om innsenderen			
Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).			
Navn BORI BBL	Fødselsnr./Org.nr. 989987011	E-postadresse ihv@bori.no	
Adresse Postboks 323	Postnummer 2001	Poststed Lillestrøm	Telefonnummer 95988864

2. Opplysninger om eiendommen				
Kommunenr. 0106	Kommunens navn Fredrikstad kommune	Gårdsnr. 48	Bruksnr. 238	Festnr.

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 818546262	Navn SPG Bakke Bolig Gressvik AS	Eierandel (oppgis som brøk) 1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)																			
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor. Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.																			
Seksjonsnummer		Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring				Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.				Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)									
S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1				13	B	558	B	25	B	753	B	37	B	1128		49	B	459	B
2				14	B	887	B	26	B	558	B	38	B	497	B	50	B	1130	B
3	B	746	B	15	B	968		27	B	748	B	39	B	843	B	51	B	746	B
4	B	705	B	16	B	892	B	28	B	497	B	40	B	621	B	52	B	706	B
5	B	558	B	17	B	559	B	29	B	746	B	41	B	459	B	53	B	560	B
6	B	887	B	18	B	1225		30	B	753	B	42	B	712	B	54	B	701	B
7	B	746	B	19	B	746	B	31	B	558	B	43	B	843	B	55	B	497	B
8	B	751	B	20	B	706	B	32	B	748	B	44	B	667	B	56	B	746	B
9	B	558	B	21	B	558	B	33	B	497	B	45	B	459	B	57	B	753	B
10	B	887	B	22	B	701	B	34	B	971		46	B	712	B	58	B	559	B
11	B	746	B	23	B	497	B	35	B	889	B	47	B	1260	B	59	B	744	B
12	B	748	B	24	B	746	B	36	B	558	B	48	B	664	B	60	B	497	B
Sum tellere: 107791				Nevner = 107791															

Dato 2/3-2020	Innsenderens underskrift
-------------------------	------------------------------

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.																			
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor																			
Seksjonsnummer		Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring				Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.				Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)									
S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
61	B	746	B	85	B	460	B	109	B	787	B	133	B	412	B	157			
62	B	749	B	86	B	460	B	110	B	783	B	134	B	407	B	158			
63	B	558	B	87	B	872	B	111	B	357	B	135	B	851	B	159			
64	B	744	B	88	B	779	B	112	B	766	B	136	B	902	B	160			
65	B	498	B	89	B	797	B	113	B	768	B	137	B	460	B	161			
66	B	967		90	B	782	B	114	B	357	B	138	B	899	B	162			
67	B	889	B	91	B	460	B	115	B	787	B	139	B	795	B	163			
68	B	558	B	92	B	460	B	116	B	787	B	140	B	697	B	164			
69	B	1130		93	B	871	B	117	B	357	B	141	B	850	B	165			
70	B	497	B	94	B	779	B	118	B	766	B	142	B	902	B	166			
71	B	896	B	95	B	979	B	119	B	1134	B	143	B	460	B	167			
72	B	621	B	96	B	949	B	120	B	357	B	144	B	899	B	168			
73	B	621	B	97	B	460	B	121	B	787	B	145	B	795	B	169			
74	B	896	B	98	B	460	B	122	B	787	B	146	B	791	B	170			
75	B	895	B	99	B	1326	B	123	B	357	B	147	B	1016	B	171			
76	B	668	B	100	B	779	B	124	B	1131	B	148	B	1138	B	172			
77	B	669	B	101	B	768	B	125	B	561	B	149	B	460	B	173			
78	B	896	B	102	B	357	B	126	B	412	B	150	B	899	B	174			
79	B	1227	B	103	B	754	B	127	B	412	B	151	B	795	B	175			
80	B	668	B	104	B	754	B	128	B	412	B	152	B	1267	B	176			
81	B	673	B	105	B	354	B	129	B	407	B	153	N	440	B	177			
82	B	1228	B	106	B	767	B	130	B	562	B	154				178			
83	B	797	B	107	B	768	B	131	B	412	B	155				179			
84	B	741	B	108	B	357	B	132	B	412	B	156				180			
Sum tellere:		107791				Nevner =				107791									

Dato: 2/3-2020
Innsenderens underskrift: 
MOTTAKEN BANKEN

Knut Holte

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- a) hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet
- b) hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel
- c) det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget
- d) seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen
- e) seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret
- f) det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til
- g) rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadsppliktige tiltak i eksisterende bygg
- h) arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal
- i) det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom eller
- boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig, eller
- alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato 7/11-19	Innsenderens underskrift  Simen Gunnerud
------------------------	--

NORHEIM BACHE

Knut Holte

8. Vedlegg som skal følge søknaden

- Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene
- Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig
- Sameiets vedtekter
- Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal
- Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon
- Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur
- Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameleandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen


10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
28/11-19 Oslo		Simen Gunnerud
28/7-20 Aurskog		MORTEN BAKKE
2/3-2020 Oslo		Knut Holte
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling

- Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler
- Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3004	FREDRIKSTAD	48	238	
Dato	Underskrift	Stempel		
27/1-2020	A. Skarev			

Dato: 28/11-19
 Innsenderens underskrift: 
 Simen Gunnerud

Bruket 15
Gnr./Bnr.: 48/238
1.etasje

Hvusa

Seksjoneringstegning

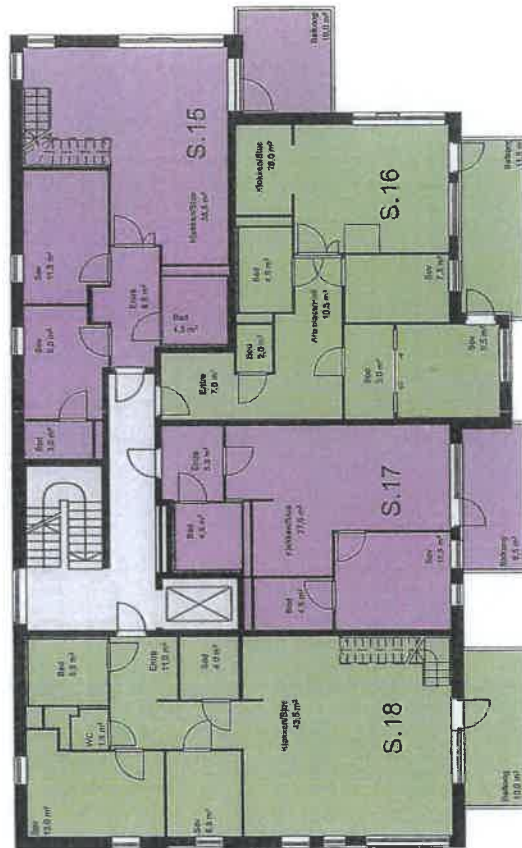


Bruket Brygge, Gressvik
1.etasje



Bruket 15
Gnr./Bnr.: 48/238
4.etasje

Seksjoneringstegnig



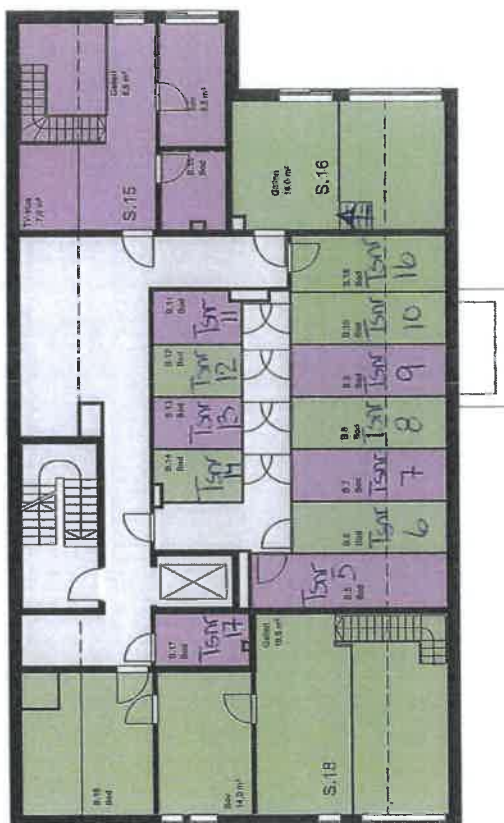
Bruket Brygge, Gressvik
4.etasje

MEINICH ARKITEKTER AS
SAK: 1777 DATO: 15.01.2020



Bruket 15
Gnr./Bnr.: 48/238
5.etasje/Loft

Seksjoneringstegnig

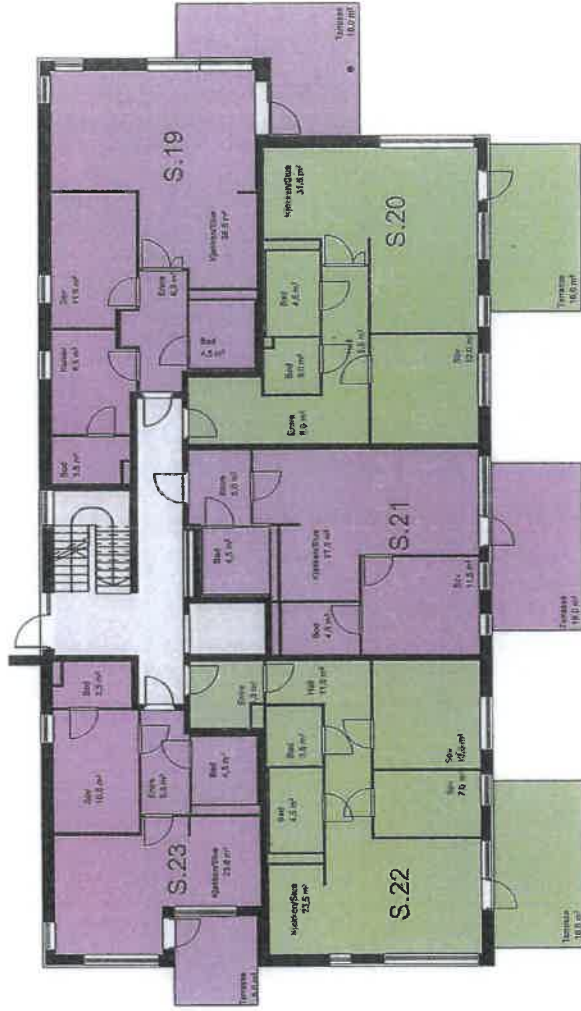


Bruket Brygge, Gressvik
5.etasje/Loft

Bruket 13A
Gnr./Bnr.: 48/238
1.etasje

Hus B

Seksjoneringstegnig



Bruket Brygge, Gressvik
1.etasje

Bruket 13A
Gnr./Bnr.: 48/238
2.etasje

Seksjoneringstegnig



Bruket Brygge, Gressvik
2.etasje

Bruket 13A
 Gnr./Bnr.: 48/238
 3.etasje

Seksjoneringstegnig



Bruket Brygge, Gressvik
 3.etasje

Bruket 13A
Gnr./Bnr.: 48/238
4.etasje

Seksjoneringstegnig

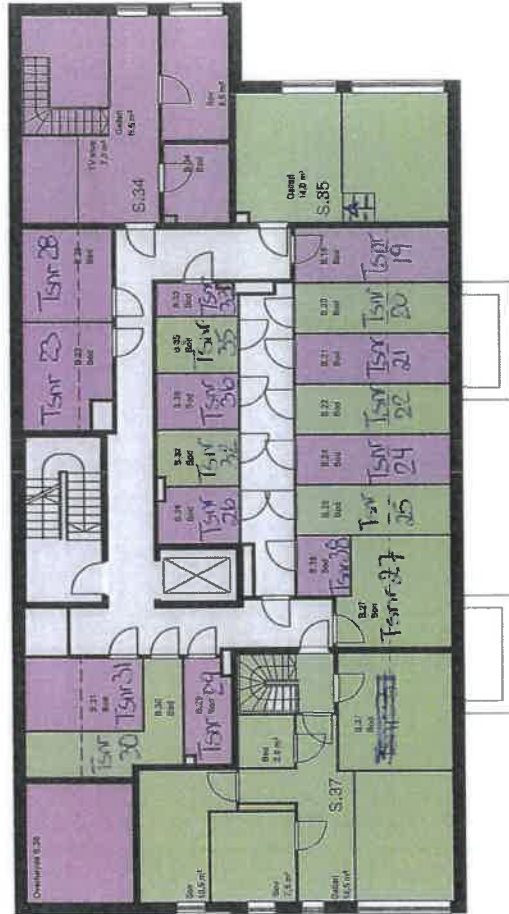
-  Boligenheter
-  Fellesareal



Bruket Brygge, Gressvik
4.etasje

Bruket 13A
Gnr./Bnr.: 48/238
5.etasje/Loft

Seksjoneringstegnig

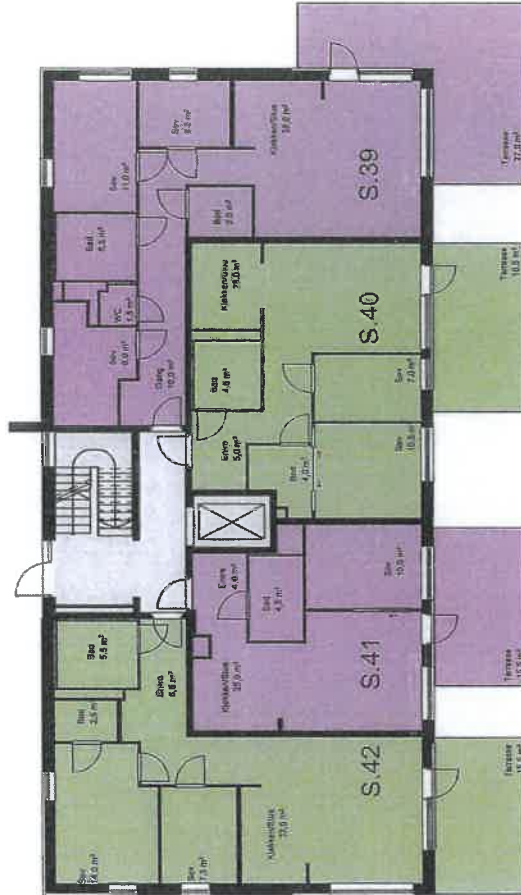


Bruket Brygge, Gressvik
5.etasje/Loft

Bruket 13B
Gnr./Bnr.: 48/238
1.etasje

HUSC

Seksjoneringstegnig



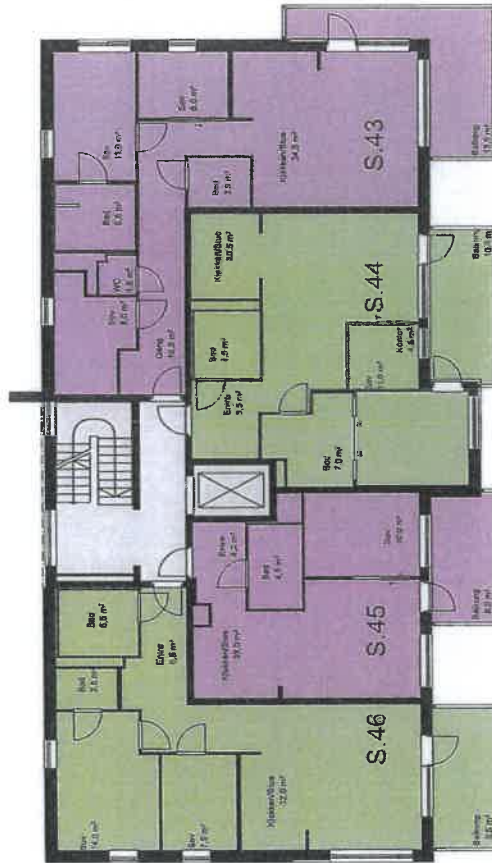
Bruket Brygge, Gressvik
1.etasje

MEINICH ARKITEKTER AS
SAK: 1777 DATO: 15.01.2020



Bruket 13B
Gnr./Bnr.: 48/238
2.etasje

Seksjoneringstegnig



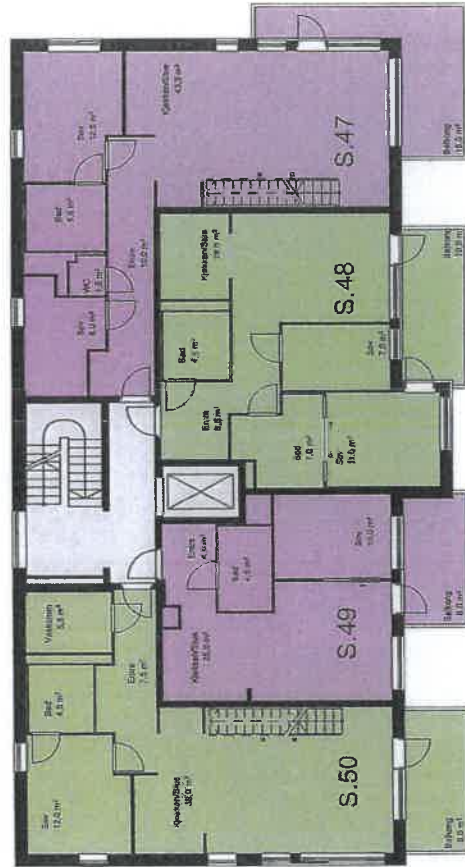
Bruket Brygge, Gressvik
2.etasje

MEINICH ARKITEKTER AS
SAK: 1777 DATO: 15.01.2020



Bruket 13B
Gnr./Bnr.: 48/238
3.etasje

Seksjoneringstegnig



Bruket Brygge, Gressvik
3.etasje

MEINICH ARKITEKTER AS
SAK: 1777 DATO: 15.01.2020



Bruket 13B
Gnr./Bnr.: 48/238
4.etasje/Loft

Seksjoneringstegnig

- Boligenheter
- Fellesareal



Bruket Brygge, Gressvik
4.etasje/Loft

Bruket 9
Gnr./Bnr.: 48/238
1.etasje

Hus D

Seksjoneringstegnig



Bruket Brygge, Gressvik
1.etasje

Bruket 9
Gnr./Bnr.: 48/238
2.etasje

Seksjoneringstegnig



Bruket Brygge, Gressvik
2.etasje

MEINICH ARKITEKTER AS
SAK: 1777 DATO: 15.01.2020



Bruket 9
 Gnr./Bnr.: 48/238
 3.etasje

Seksjoneringstegnig



Bruket Brygge, Gressvik
 3.etasje

Bruket 9
 Gnr./Bnr.: 48/238
 4.etasje

Seksjoneringstegning

-  Boligenheter
-  Fellesareal



Bruket Brygge, Gressvik
 4.etasje

Bruket 9
 Gnr./Bnr.: 48/238
 5.etasje/Loft

Seksjoneringstegnig

-  Boligenheter
-  Fellesareal

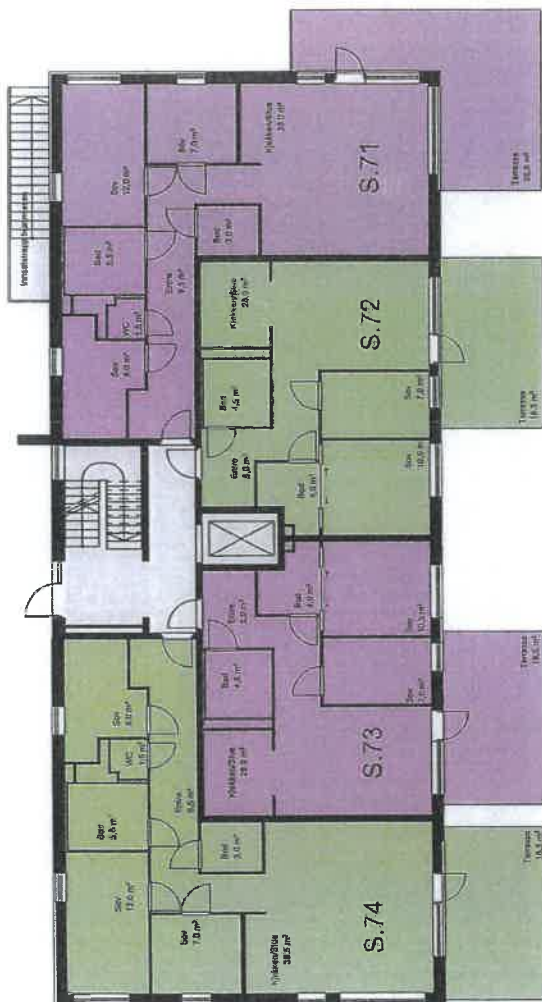


Bruket Brygge, Gressvik
 5.etasje/Loft

Bruket 11
Gnr./Bnr.: 48/238
1.etasje

HUSE

Seksjoneringstegnig

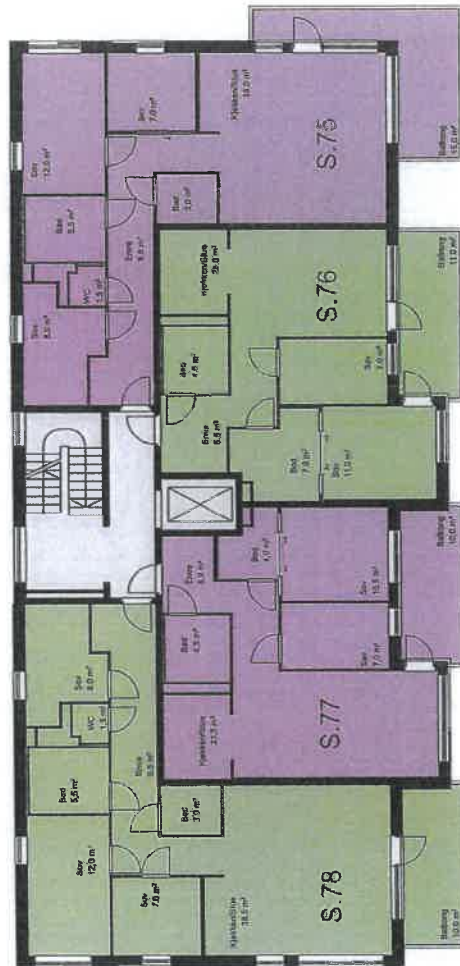


Bruket Brygge, Gressvik
1.etasje

Bruket 11
 Gnr./Bnr.: 48/238
 2.etasje

Seksjoneringstegning

-  Boligenheter
-  Fellesareal



Bruket Brygge, Gressvik
 2.etasje

Bruket 11
Gnr./Bnr.: 48/238
4.etasje/Loft

Seksjoneringsstegning



Bruket Brygge, Gressvik
4.etasje/Loft

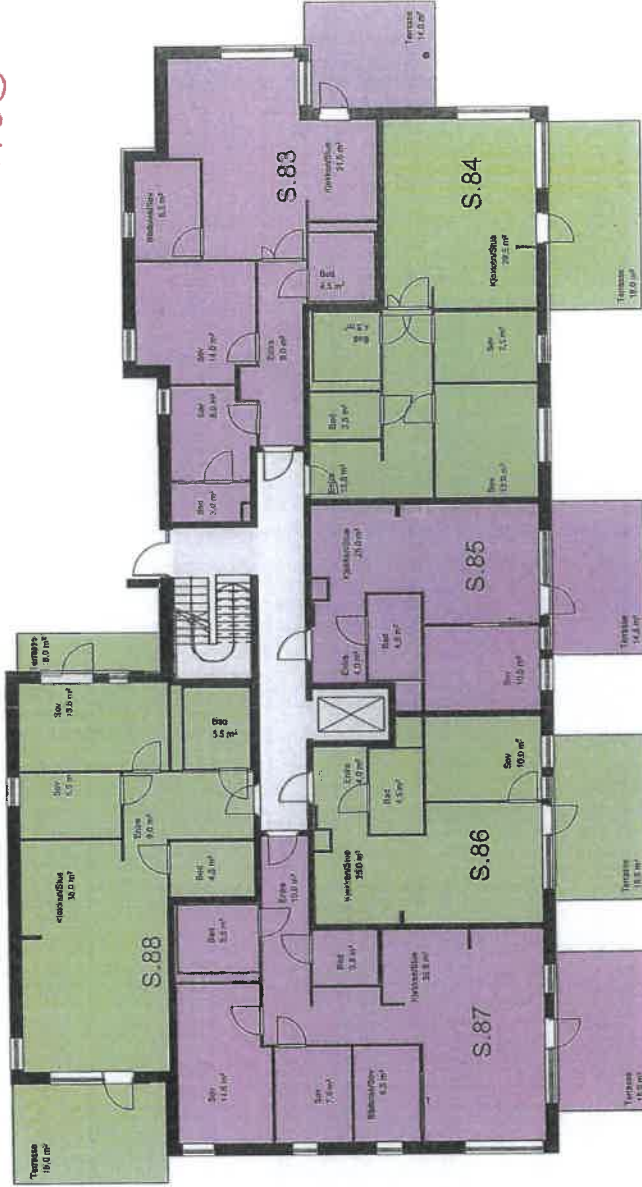
MEINICH ARKITEKTER AS
SAK: 1777 DATO: 15.01.2020

Bruket 5
Gnr./Bnr.: 48/238
1. etasje

HUS F

Seksjoneringstegnig

-  Boligenheter
-  Fellesareal



Bruket Brygge, Gressvik
1. etasje

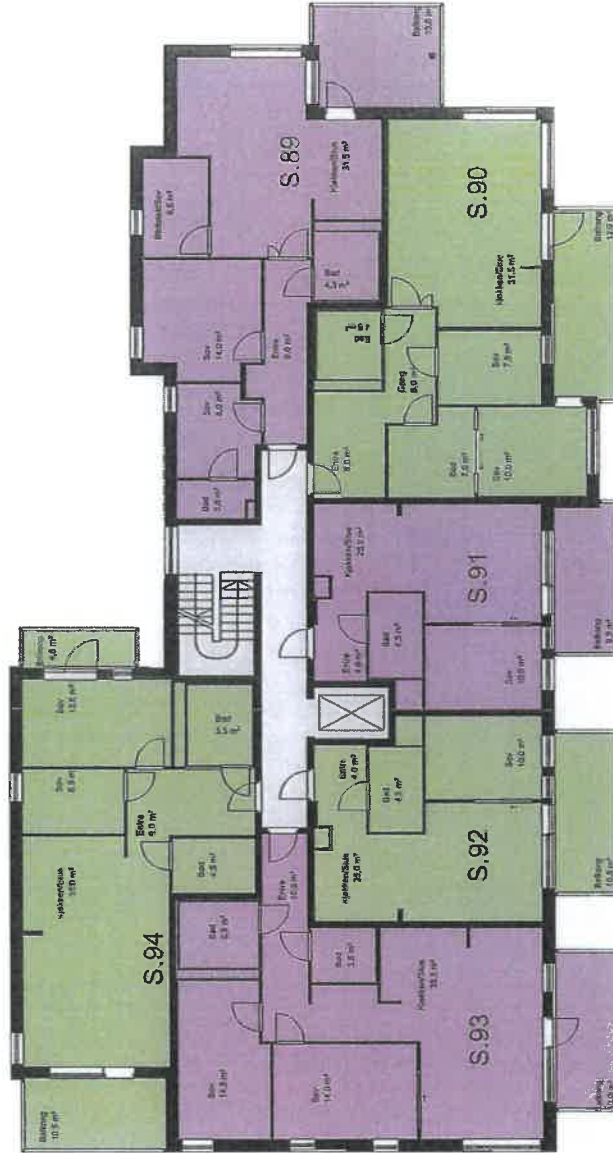
MEINICH ARKITEKTER AS
SAK: 1777 DATO: 15.01.2020



Bruket 5
 Gnr./Bnr.: 48/238
 2.etasje

Seksjoneringstegning

-  Boligenheter
-  Fellesareal



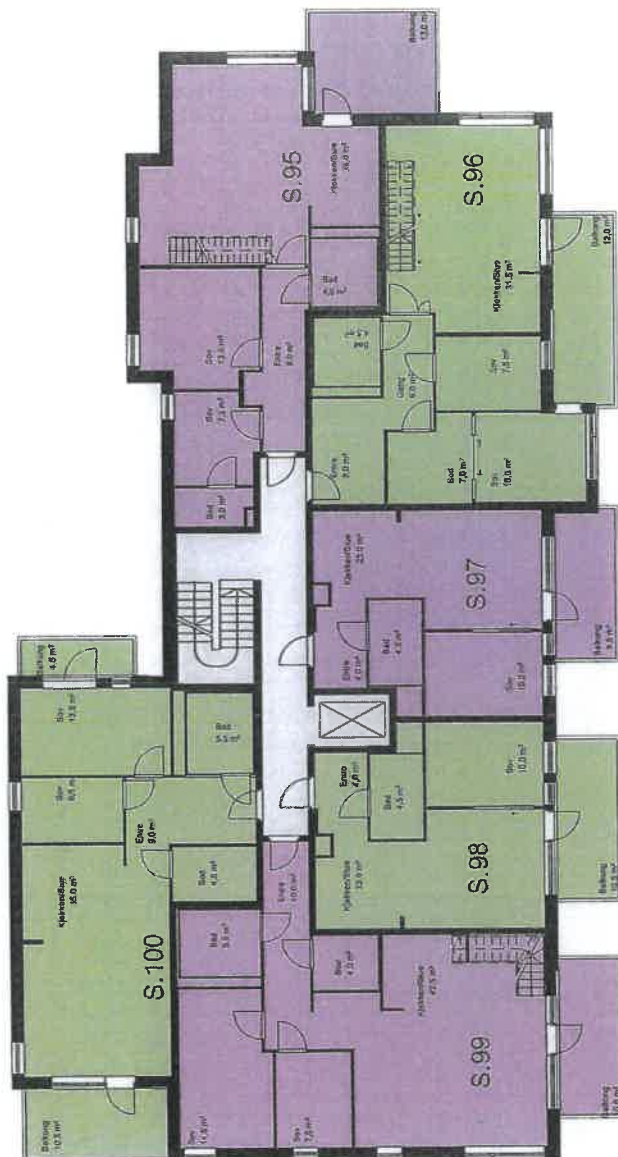
Bruket Brygge, Gressvik
 2.etasje

MEINICH ARKITEKTER AS
 SAK: 1777 DATO: 15.01.2020



Bruket 5
Gnr./Bnr.: 48/238
3.etasje

Seksjoneringstegnig



Bruket Brygge, Gressvik
3.etasje

MEINICH ARKITEKTER AS

SAK: 1777 DATO: 15.01.2020



Bruket 5
Gnr./Bnr.: 48/238
4.etasje/Loft

Seksjoneringstegnig

-  Boligenheter
-  Fellesareal



Bruket Brygge, Gressvik
4.etasje/Loft

MEINICH ARKITEKTER AS

SAK: 1777 DATO: 15.01.2020



Bruket 7A og 7B
Gnr./Bnr.: 48/238
1. etasje

HUS G

Seksjoneringstegnig

- Boligenheter
- Fellesareal



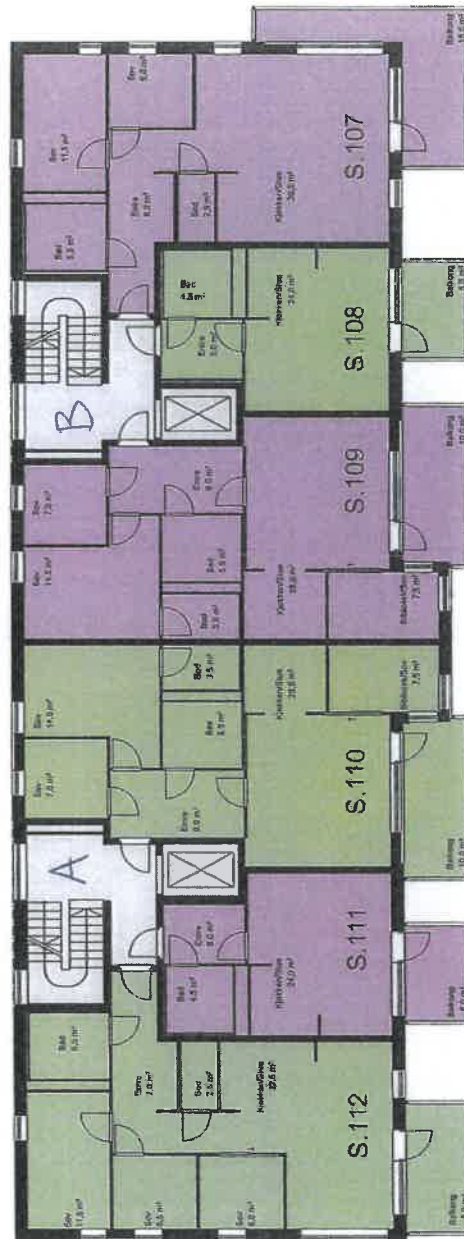
Bruket Brygge, Gressvik
1. etasje

MEINICH ARKITEKTER AS
SAK: 1777 DATO: 15.01.2020



Bruket 7A og 7B
 Gnr./Bnr.: 48/238
 2.etasje

Seksjoneringstegning



Bruket Brygge, Gressvik
 2.etasje

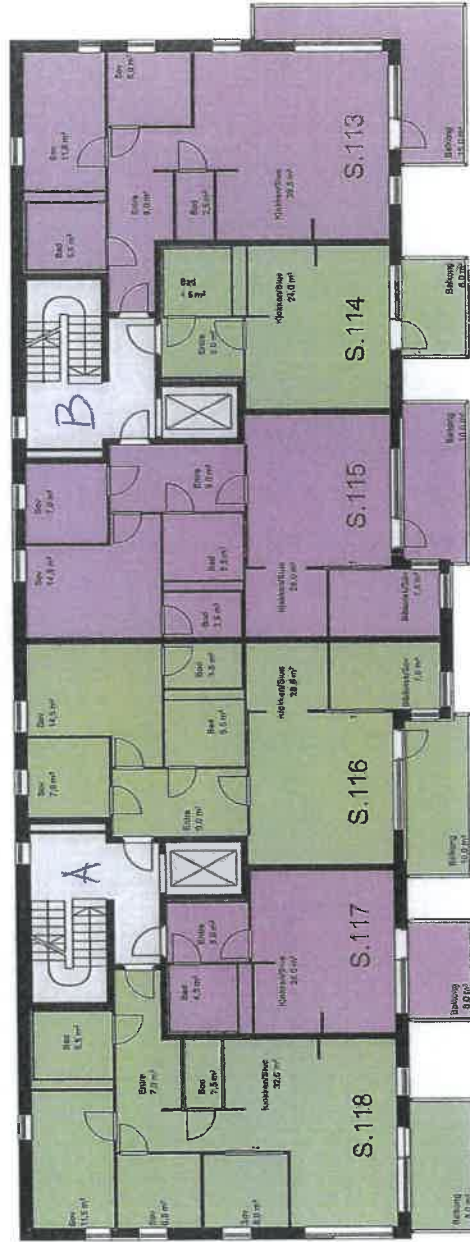
MEINICH ARKITEKTER AS
 SAK: 1777 DATO: 15.01.2020



Bruket 7A og 7B
 Gnr./Bnr.: 48/238
 3.etasje

Seksjoneringstegnig

-  Boligenheter
-  Fellesareal



Bruket Brygge, Gressvik
 3.etasje

MEINICH ARKITEKTER AS

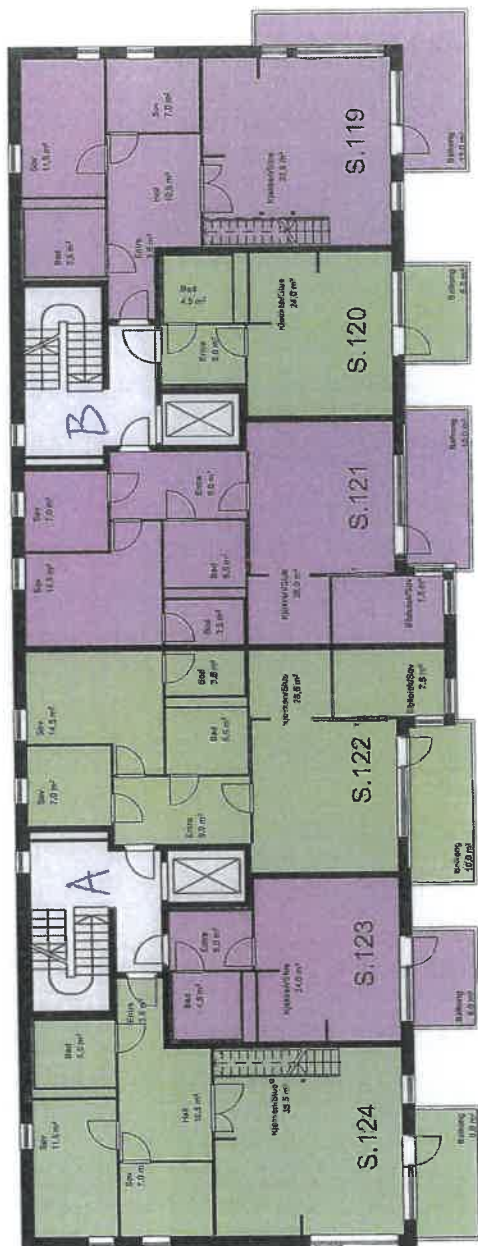
SAK: 1777 DATO: 15.01.2020



Bruket 7A og 7B
Gnr./Bnr.: 48/238
4. etasje

Seksjoneringstegnig

-  Boligenheter
-  Fellesareal



Bruket Brygge, Gressvik
4. etasje

MEINICH ARKITEKTER AS

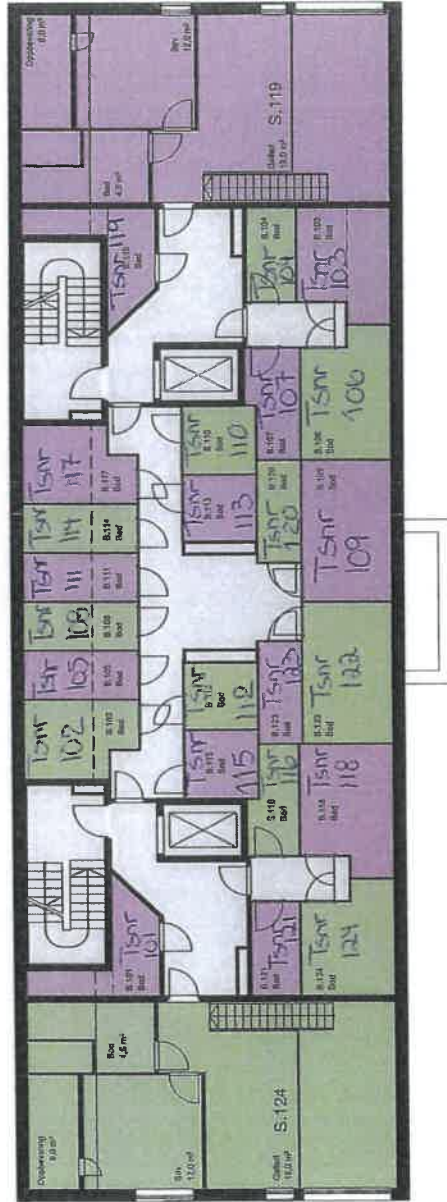
SAK: 1777 DATO: 15.01.2020



Bruket 7A og 7B
Gnr./Bnr.: 48/238
5. etasje/Loft

Seksjoneringstegning

-  Boligenheter
-  Fellesareal



Bruket Brygge, Gressvik
5. etasje/Loft

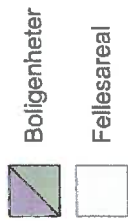
MEINICH ARKITEKTER AS
SAK: 1777 DATO: 15.01.2020



Bruket 1A, 1B, 1C, 1D
Gnr./Bnr.: 48/238
1.etasje

HUS H

Seksjoneringstegnig



Bruket Brygge, Gressvik
1.etasje

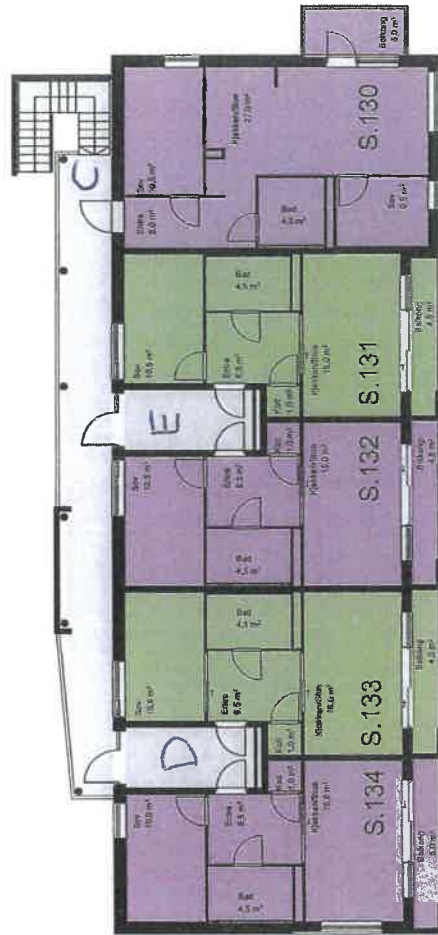
MEINICH ARKITEKTER AS

SAK: 1777 DATO: 15.01.2020



Bruket 1A, 1B, 1C, 1D
Gnr./Bnr.: 48/238
2.etasje

Seksjoneringstegning



Bruket Brygge, Gressvik
2.etasje

Bruket 3A og 3B
Gnr./Bnr.: 48/238
1. etasje

Seksjoneringstegning



Bruket Brygge, Gressvik
1. etasje

MEINICH ARKITEKTER AS

SAK: 1777 DATO: 15.01.2020



Bruket 3A og 3B
Gnr./Bnr.: 48/238
2.etasje

Hus 1

Seksjoneringstegnig

- Boligenheter
- Fellesareal



Bruket Brygge, Gressvik
2.etasje

MEINICH ARKITEKTER AS
SAK: 1777 DATO: 15.01.2020



Bruket 3A og 3B
 Gnr./Bnr.: 48/238
 3.etasje

Seksjoneringstegnig

-  Boligenheter
-  Fellesareal

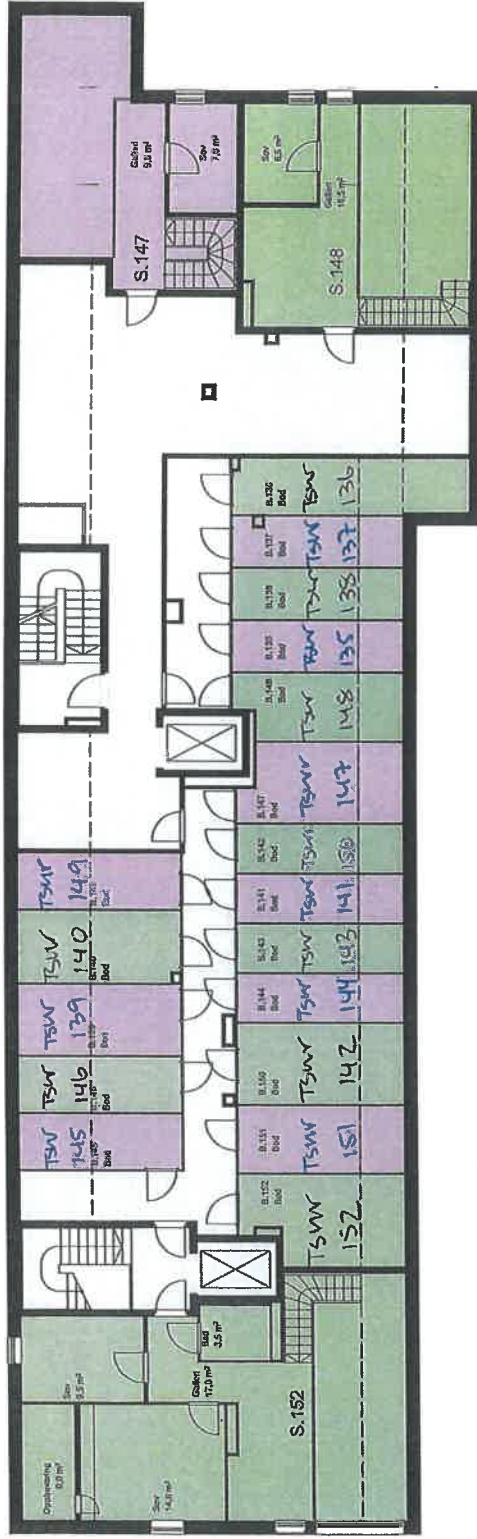


Bruket Brygge, Gressvik
 3.etasje

Seksjoneringstegn

-  Boligenheter
-  Fellesareal

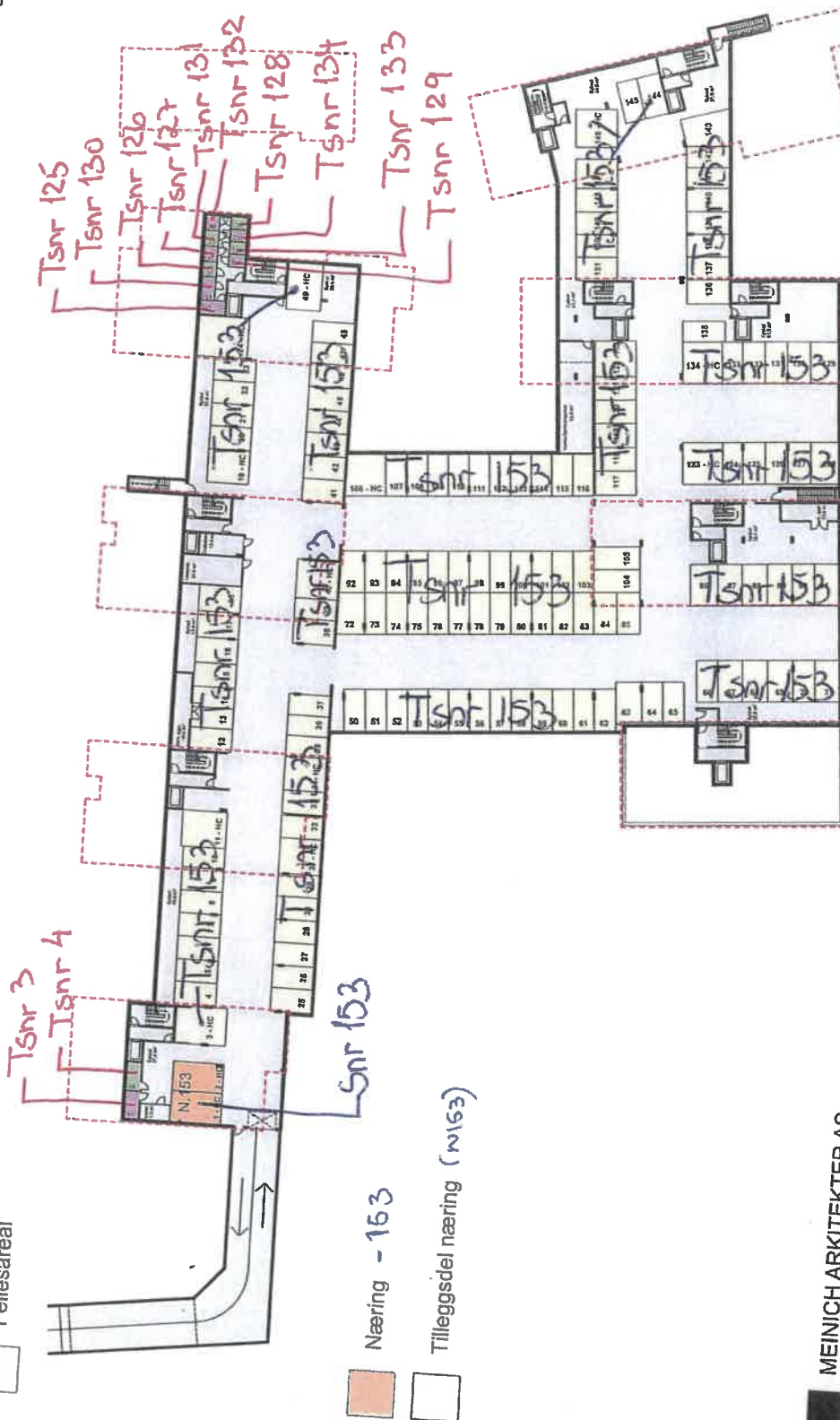
Bruket 3A og 3B
 Gnr./Bnr.: 48/238
 4.etasje/Loft



Seksjoneringstegning

Parkeringskjeller
Gnr./Bnr.: 48/238
Parkeringskjeller

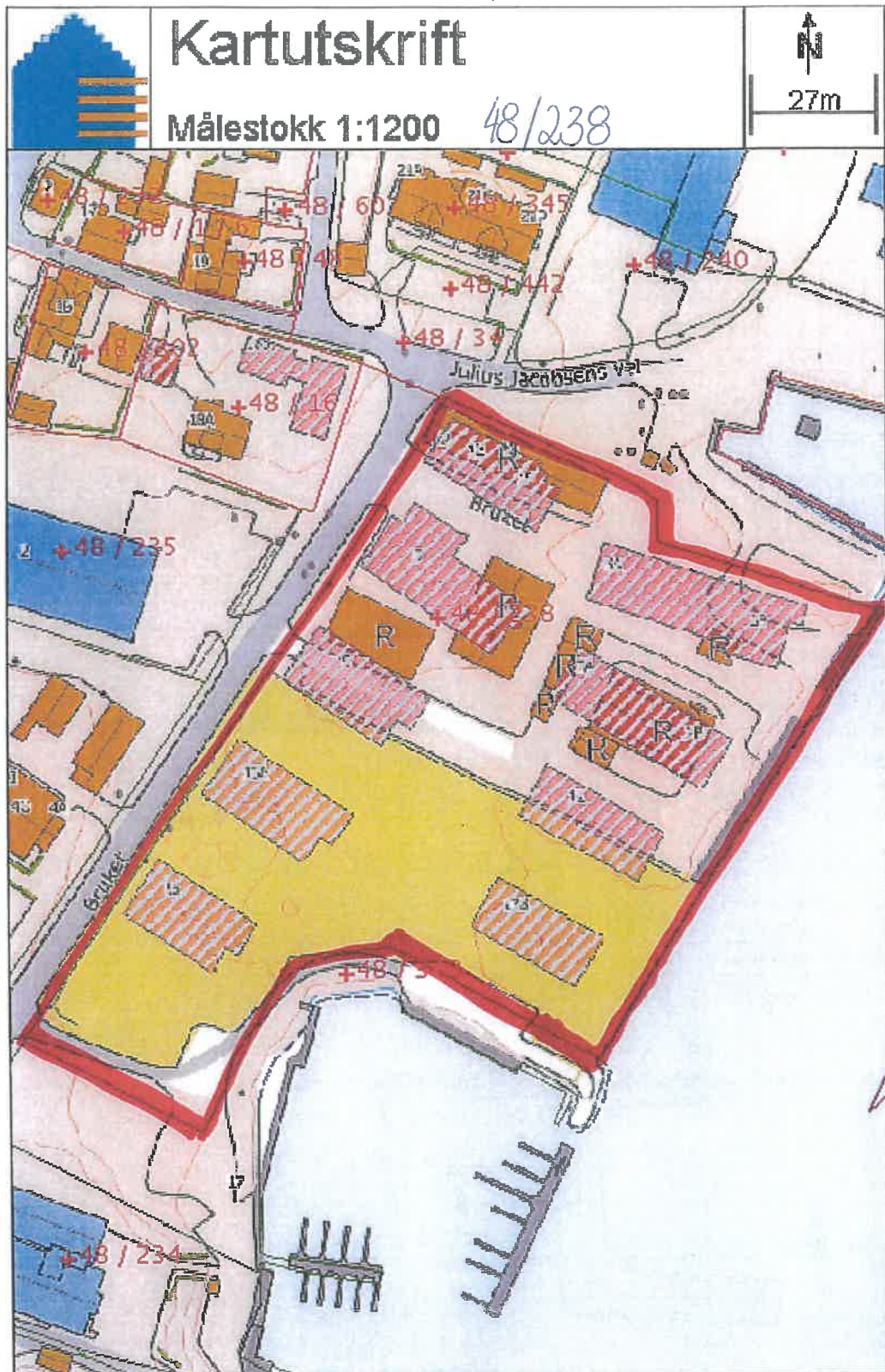
-  Boligheter (tilleggsdel)
-  Fellesareal



MEINICH ARKITEKTER AS

SAK: 1777 DATO: 15.01.2020

Bruket Brygge, Gressvik
Parkeringskjeller





Skatteetaten

Dato
09.05.2025

U.off. offl . § 13, sktflv § 3-1

FOSS & CO ØSTFOLD AS - EIENDOMSMEGLING
Storgata 30
1607 FREDRIKSTAD

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3107 FREDRIKSTAD

Gnr 48 Bnr 238 Fnr 0 Snr 53

Eiendommens adresse:

Bruket 9, 1621 GRESSVIK

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig: kr 877 133
Som sekundærbolig: kr 3 508 530

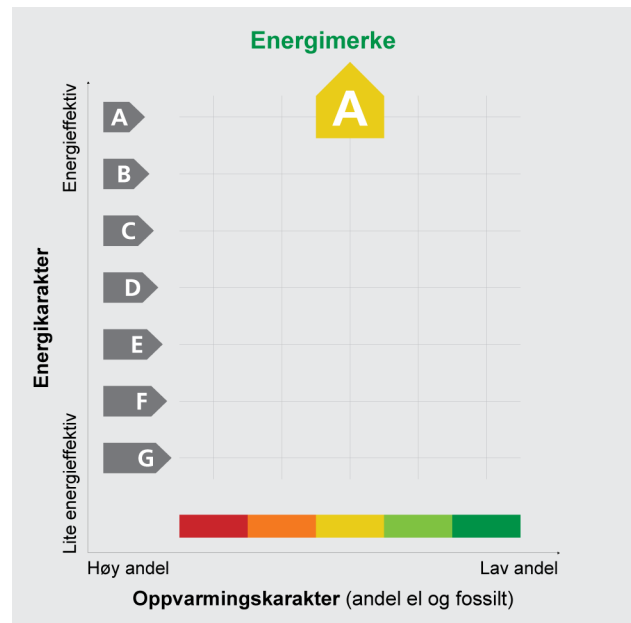
Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

ENERGIATTEST

Adresse	Bruket 9
Postnr	1621
Sted	GRESSVIK
Leilighetsnr.	
Gnr.	48
Bnr.	238
Seksjonsnr.	53
Festenr.	
Bygn. nr.	300715712
Bolignr.	H0103
Merkenr.	A2020-1205302
Dato	26.11.2020



Innmeldt av	Rambøll Norge AS v/ IVL
-------------	-------------------------

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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

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

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Bygningskategori: BOLIGBLOKKER

Bygningstype: LEILIGHET

Byggeår: 2020

BRA: 59,0

Dato for lekkasjetallmåling: 11.05.2020

Type bygg: Nybygg

Energiregler (TEK-standard): ENERGIREGLER 2016

Angis kun for nybygg

Programvare: Attesten er utstedt av ekspert basert på opplasting av beregninger utført med programmet SIMIEN - 6.015

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se vedlegg 1

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

Bygningsdata:

Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Bruket 9

Postnr/Sted: 1621 GRESSVIK

Leilighetsnummer:

Bolignr: H0103

Dato: 26.11.2020 13:46:11

Energimerkenummer: A2020-1205302

Ansvarlig for energiattesten:

Energimerking er utført av: Rambøll Norge AS v/ IVL

Gnr: 48

Bnr: 238

Seksjonsnr: 53

Festenr:

Bygnnr: 300715712

Enhet	Inngangsverdi
Matrikkel-ID (hvis matrikkelverifisert)	
MatrikkelEnhetsId	6360704265
ByggId	6267280699
BruksenhetsId	6267282857
AdressId	6265075243
VegAdressId	17556273
Matrikkeldata, adresse og beregningsforutsetninger	
Kommunenr.	3004
Gnr.	48
Bnr.	238
Snr.	53
Fnr.	
Gateadresse	Bruket 9
Postnummer	1621
Poststed	GRESSVIK
Bygningsnr.	300715712
Bolignr.	H0103
Beskrivelse bolig/bygning	
Dato fil opprettet	26.11.2020
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2020
Bygg standard	
Type bygg	Nybygg
TEK Standard	ENERGIREGLER 2016
Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering oppløst	Nei

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Areal yttervegger	7 m ²
Areal tak	0 m ²
Areal gulv	59 m ²
Areal vinduer, dører og glassfelt	10 m ²
Oppvarmet BRA	59 m ²
Totalt BRA	59 m ²
Oppvarmet luftvolum	146 m ³
U-verdi for yttervegger	0,19 W/(m ² ·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for gulv	0,08 W/(m ² ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,00 W/(m ² ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	17,5 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m ² ·K)
Normalisert varmekapasitet	159,0 Wh/(m ² ·K)
Lekkasjetall	0,52 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	11.05.2020
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	80 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	80 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,50 kW/(m ³ /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m ³ /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,90 m ³ /(m ² ·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	131 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m ²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m ²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)
Driftstider, antall timer i døgn med drift	
Driftstid ventilasjon	24 h

Bygningsdata:

Vedlegg til energiattesten

Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m ²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m ²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,40
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Varmepumpe;
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming;
Eventuell varmekilde for varmpumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,60
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmpumpe	0,40
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmpumpe	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,89
Årgjennomsnittlig effektfaktor for varmpumpeanlegg	2,45
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystem.	0,80

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet.	0,85

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet.	0,90

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet.	0,77

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Sarpsborg (MeteoNorm)
Dato for beregning	26.11.2020
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene.	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6,015
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	Rambøll Norge AS
Navn person	IVL

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

NettoEnergibudsjetPrKvm

Bygningsdata:

Vedlegg til energiattesten

Romoppvarming	25,1
Ventilasjonsvarme	6,3
Varmtvann	29,8
Vifter	6,9
Pumper	0,0
Belysning	11,4
TekniskUtstyr	17,5
Romkjøling	0,0
Ventilasjonskjøling	0,0
TotalNettoEnergibehov	97,0

Beregnet levert energi ved normalisert klima	4241 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	72,37 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	2139 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	73,22 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	4291 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm ³ /år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	4241 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	4241 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	56 %
--------------------------------------	------

Bruket 9

Nabolaget Gressvik søndre/Åle - vurdert av 39 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



Opplevd trygghet
Veldig trygt 76/100



Naboskapet
Godt vennskap 66/100



Kvalitet på skolene
Bra 62/100

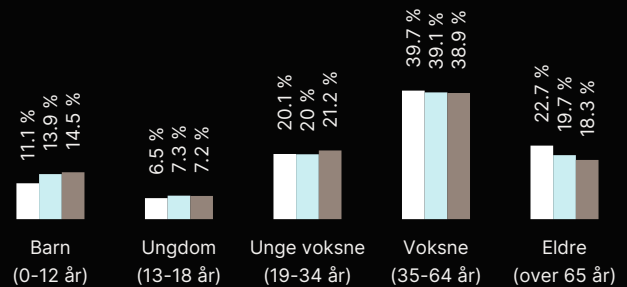
Offentlig transport

Hans Eriksensvei Linje 10, 103, 199	6 min 0.5 km
Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	11 min 5.7 km
Oslo Gardermoen	1 t 38 min

Skoler

Hurrød skole (1-7 kl.) 302 elever, 17 klasser	18 min 1.5 km
Rød skole Onsøy (1-7 kl.) 399 elever, 21 klasser	4 min 2.1 km
Gressvik ungdomsskole (8-10 kl.) 378 elever, 23 klasser	9 min 0.7 km
Frederik II videregående skole 1277 elever	9 min 4.1 km
WANG Toppidrett Fredrikstad 180 elever, 6 klasser	11 min 4.8 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Gressvik søndre/Åle	1 465	730
Fredrikstad/Sarpsborg	117 819	55 660
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Gressvik barnehage (1-5 år) 46 barn	6 min 0.5 km
Bamseby barnehage (0-5 år) 84 barn	19 min 1.6 km
Kilen barnehage (1-5 år) 40 barn	19 min 1.7 km

Dagligvare

Rema 1000 Gressvik Post i butikk, PostNord	16 min 1.4 km
Kiwi Vestkilen PostNord	19 min 1.7 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Bruket 9

Nabolaget Gressvik søndre/Åle - vurdert av 39 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



Offentlig transport

Hans Eriksensvei Linje 10, 103, 199	6 min 0.5 km
Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	11 min 5.7 km
Oslo Gardermoen	1 t 38 min

Skoler

Hurrød skole (1-7 kl.) 302 elever, 17 klasser	18 min 1.5 km
Rød skole Onsøy (1-7 kl.) 399 elever, 21 klasser	4 min 2.1 km
Gressvik ungdomsskole (8-10 kl.) 378 elever, 23 klasser	9 min 0.7 km
Frederik II videregående skole 1277 elever	9 min 4.1 km
WANG Toppidrett Fredrikstad 180 elever, 6 klasser	11 min 4.8 km



Opplevd trygghet
Veldig trygt 76/100

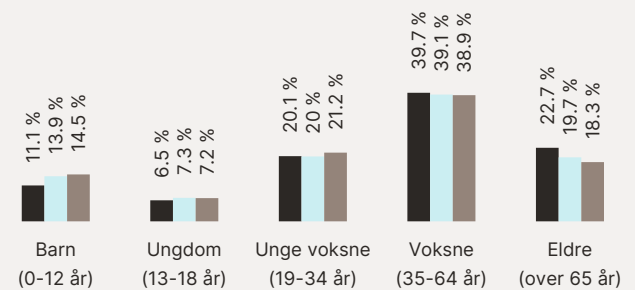


Naboskapet
Godt vennskap 66/100



Kvalitet på skolene
Bra 62/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Gressvik søndre/Åle	1 465	730
Fredrikstad/Sarpsborg	117 819	55 660
Norge	5 425 412	2 654 586


Barnehager


Gressvik barnehage (1-5 år) 46 barn	6 min 0.5 km
Bamseby barnehage (0-5 år) 84 barn	19 min 1.6 km
Kilen barnehage (1-5 år) 40 barn	19 min 1.7 km


Dagligvare


Rema 1000 Gressvik Post i butikk, PostNord	16 min 1.4 km
Kiwi Vestkilen PostNord	19 min 1.7 km


Primære transportmidler

 1. Egen bil



 2. Buss



 Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 80/100



 Gateparkering
Lett 77/100



 Kvalitet på barnehagene
Bra 74/100

Sport

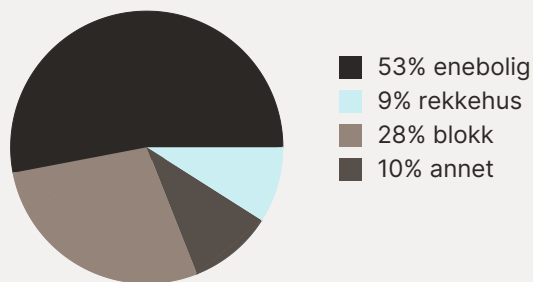
 Onsøy tennis 7 min 
Aktivitetshall, squash, tennis 0.6 km

 Gresvik ungdomsskole 9 min 
Aktivitetshall, ballspill 0.7 km



 Pluss Onsøy Squash & Treningss... 4 min 


 Friskis & Svettis Fredrikstad 22 min 

Boligmasse

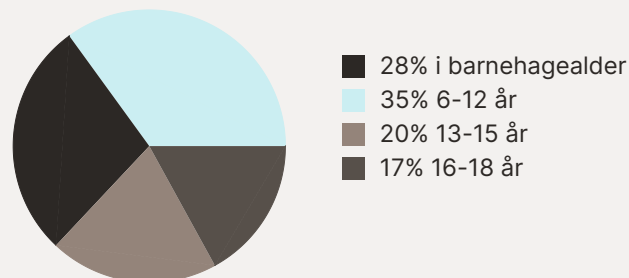


Varer/Tjenester

 Værstetorvet 10 min 

 Apotek 1 Gressvik 4 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 48%

 Gressvik søndre/Åle
 Fredrikstad/Sarpsborg
 Norge

Sivilstand

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

