Egenerklæring

Teglverksveien 15C, 1610 FREDRIKSTAD

12 Aug 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Teglverksveien 15C	Teglverksveien 15C	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Juli 2024.

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Flyttet inn ved overtakelse i juli.

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49, 78962920

Informasjon om selger

Selger

Lorentsen, Unni-Karin

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2025

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Nytt dekke på terrassen, og nytt rekkverk. Ble utført av borettslaget, kjenner ikke til firmaet som gjorde dette.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Kjenner ikke til firmaet.

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjenner ikke til omfanget. Dette ble utbedret i vår.

6 **Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☐ Ja ☒ Nei

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2024

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Skiftet sikringsskap, taklys på kjøkken, lys under kjøkkenskap, montert varmeovn på kjøkken, byttet taklys i gang, lagt opp noen nye kontakter og gått gjennom alt av det elektriske.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Boligelektrikeren AS og Bravida Norge AS, avd Sarpsborg.

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 95202601

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Lorentsen, Unni-Karin	**2025-08-12**

Identification

bankID Lorentsen, Unni-Karin

Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Lorentsen, Unni-Karin	12/08-2025 15:51:28	BANKID

Du har søkt på aktiv informasjon for orgnr.: 948917564 Andelsnr.: 21

Teglverksveien Borettslag

Registreringsenhet:
Statens kartverk. Oppdatert per: 12.08.2025 kl. 15.05

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

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2024/1764374-1/200
02.08.2024 21:00

HJEMMEL TIL ANDEL

VEDERLAG: NOK
OMSETNINGSTYPE: Fritt salg
LORENTSEN UNNI-KARIN
F.NR: IDEELL: 1/1

HEFTELSER

Heftelser i eiendomsrett:

2024/1764386-1/200
02.08.2024 21:00

PANTEDOKUMENT

BELØP: NOK
PANTHAVER : SPAREBANKEN ØST
ORG.NR: 937 888 937

Rettigheter:

Ingen rettigheter registrert

OPPLYSNINGER FRA BORETTSLAGET

2006/20236-1/201
20.11.2006

REGISTRERING AV
BORETTSLAGSANDEL

Du har søkt på: Knr.: 3107 Gnr.: 300 Bnr.: 1260 Fnr.: Snr.:

Adresse(r):

Gateadresse:	Teglverksveien 15 A
Gatenr:	38900
Kommune:	FREDRIKSTAD
Postkrets:	1610 FREDRIKSTAD

Gateadresse:	Teglverksveien 15 B
Gatenr:	38900
Kommune:	FREDRIKSTAD
Postkrets:	1610 FREDRIKSTAD

Gateadresse:	Teglverksveien 15 C
Gatenr:	38900
Kommune:	FREDRIKSTAD
Postkrets:	1610 FREDRIKSTAD

Gateadresse:	Teglverksveien 15 D
Gatenr:	38900
Kommune:	FREDRIKSTAD
Postkrets:	1610 FREDRIKSTAD

Registreringsenhet:

Statens Kartverk

Oppdatert per:12.08.2025 kl. 15.05

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

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

1981/4714-1/86 19.05.1981	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT VEDERLAG: NOK 0 Omsetningstype: Uoppgitt Teglverksveien Borettslag ORG.NR: 948 917 564 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

PENGEHEFTELSER

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

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

1984/2832-1/86 14.03.1984	FELLESOBL. FOR BOR.INNSK. Beløp: NOK 1 853 600 Panthaver: ANDELSEIERNE I BORETTSLAGET LØPENR: 7298799 ANFØRT PRIORITET: ETTER BYGGELÅN OG SENERE DE FASTE LÅN SOM ER NØDVENDIG
2025/18709-1/200 07.01.2025 11:14	PANTEDOKUMENT Beløp: NOK 9 200 000 Panthaver: OBOS-BANKEN AS ORG.NR: 911 986 884 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE ELEKTRONISK INNSENDT
2025/929932-1/200 11.08.2025 15:22	PANTEDOKUMENT Beløp: NOK 10 200 000 Panthaver: OBOS-BANKEN AS ORG.NR: 911 986 884 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE ELEKTRONISK INNSENDT

SERVITUTTER

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

Ingen servitutter registrert.

GRUNNDATA

1899/900052-1/86 28.03.1899	OPPRETTELSE AV MATRIKKELENHETEN OPPRETTELSE - FRADELT FRA UKJENT HOVEDBRUK. (MÅLEBREV TL. 27 04 1976 MED DBNR. 1516)
1901/900041-2/86 21.05.1901	REGISTRERING AV GRUNN Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 3107 GNR: 300 BNR: 81
1942/901976-2/86 02.10.1942	REGISTRERING AV GRUNN Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 3107 GNR: 300 BNR: 83
1980/6285-1/86 02.07.1980	REGISTRERING AV GRUNN Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 3107 GNR: 300 BNR: 1261
1980/6286-1/86 02.07.1980	REGISTRERING AV GRUNN Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 3107 GNR: 300 BNR: 1262
2020/1306593-1/200 01.01.2020 00:00	OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING Tidligere: KNR: 0106 GNR: 300 BNR: 1260
2024/823994-1/200 01.01.2024 00:00	OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING Tidligere: KNR: 3004 GNR: 300 BNR: 1260

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

Du har søkt på: Knr.: 3107 Gnr.: 300 Bnr.: 1260 Fnr.: Snr.:

Adresse(r):

Gateadresse:	Teglverksveien 15 A
Gatenr:	38900
Kommune:	FREDRIKSTAD
Postkrets:	1610 FREDRIKSTAD

Gateadresse:	Teglverksveien 15 B
Gatenr:	38900
Kommune:	FREDRIKSTAD
Postkrets:	1610 FREDRIKSTAD

Gateadresse:	Teglverksveien 15 C
Gatenr:	38900
Kommune:	FREDRIKSTAD
Postkrets:	1610 FREDRIKSTAD

Gateadresse:	Teglverksveien 15 D
Gatenr:	38900
Kommune:	FREDRIKSTAD
Postkrets:	1610 FREDRIKSTAD

Registreringsenhet:	
Statens Kartverk	Oppdatert per:12.08.2025 kl. 15.05

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

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

1981/4714-1/86 19.05.1981	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT VEDERLAG: NOK 0 Omsetningstype: Uoppgitt Teglverksveien Borettslag ORG.NR: 948 917 564 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

PENGEHEFTELSER

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

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

1984/2832-1/86 14.03.1984	FELLESOBL. FOR BOR.INNSK. Beløp: NOK 1 853 600 Panthaver: ANDELSEIERNE I BORETTSLAGET LØPENR: 7298799 ANFØRT PRIORITET: ETTER BYGGELÅN OG SENERE DE FASTE LÅN SOM ER NØDVENDIG
2025/18709-1/200 07.01.2025 11:14	PANTEDOKUMENT Beløp: NOK 9 200 000 Panthaver: OBOS-BANKEN AS ORG.NR: 911 986 884 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE ELEKTRONISK INNSENDT
2025/929932-1/200 11.08.2025 15:22	PANTEDOKUMENT Beløp: NOK 10 200 000 Panthaver: OBOS-BANKEN AS ORG.NR: 911 986 884 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE ELEKTRONISK INNSENDT

SERVITUTTER

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

Ingen servitutter registrert.

GRUNNDATA

1899/900052-1/86 28.03.1899	OPPRETTELSE AV MATRIKKELENHETEN OPPRETTELSE - FRADELT FRA UKJENT HOVEDBRUK. (MÅLEBREV TL. 27 04 1976 MED DBNR. 1516)
1901/900041-2/86 21.05.1901	REGISTRERING AV GRUNN Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 3107 GNR: 300 BNR: 81
1942/901976-2/86 02.10.1942	REGISTRERING AV GRUNN Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 3107 GNR: 300 BNR: 83
1980/6285-1/86 02.07.1980	REGISTRERING AV GRUNN Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 3107 GNR: 300 BNR: 1261
1980/6286-1/86 02.07.1980	REGISTRERING AV GRUNN Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 3107 GNR: 300 BNR: 1262
2020/1306593-1/200 01.01.2020 00:00	OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING Tidligere: KNR: 0106 GNR: 300 BNR: 1260
2024/823994-1/200 01.01.2024 00:00	OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING Tidligere: KNR: 3004 GNR: 300 BNR: 1260

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

Kartverket

STAVLUND AS
STORGATA 11
1607 FREDRIKSTAD

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Ruth Kristine Haftorn Rostad 192250118
Vår referanse: 3807293/26886867
Bestilling: C3 2025-08-13 (5) 136

Dato
13.08.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
6286	86	2.7.1980	REGISTRERING AV GRUNN

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3107 FREDRIKSTAD	300	1260	0	0

[x] 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

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

Oppmålingsmyndigheten i (Kommunens navn): Fredrikstad

MIDLERTIDIG FORRETNING

J nr: 5/80

Midlertidig forretning for –

G nr	B nr	Festenr

Adresse/Bruksnavn: Tegleverksveien 15 B

Representasjonspunkt: X 4710 Y 820 Z

Koordinatsystem: Fredrikstad

Kartblad: B 15

DAGBOKFØRT
02.JUL.80 06286
FREDRIKSTAD BYRETT
Dagbokstempel

I henhold til delingsloven av 23. juni 1978, nr 70, § 2–6, attesteres at det den –

Rekvisisjonsdato: 21/4 1980

er rekvirert delingsforretning for en parsell/kartforretning over festegrunn av –

G nr - B nr: Tegleverksvn. 15

Forretningen er rekvirert av –

Rekvirentens navn: Eivind Normann Nilsen a/s

Tillatelse er gitt av bygningsrådet/etter delegasjonsinstruks den –

Dato	Sak nr

Beliggenhet og grenser er/er ikke påvist i marken. Midlertidig kart over parsellen er vist på baksiden.

Anslått areal: ca. 700 m²

I gebyr er innbetalt –

Beløp: kr. 590,-

Fullstendig forretning skal være gjennomført ved utstedelse av målebrev senest innen den angitte tidsfrist.

Frist for utstedelse av målebrev: 17/6-1982

Etter søknad kan fylkesmannen forlenge fristen.
Vilkårene for å fullføre forretningen er til stede.

FREDRIKSTAD OPPMÅLINGSVESEN, den 17/6-1980

OPPMÅLINGSSJEFEN FREDRIKSTAD

Tinglysing

Dagbokstempel

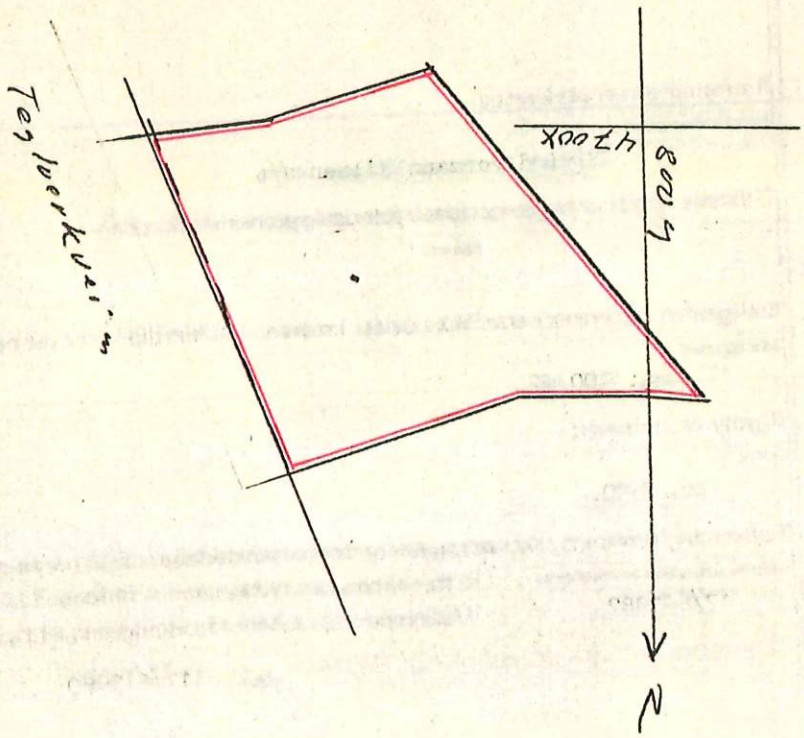
Tinglysingsstempel

Forretningen er fullstendig gjennomført med utstedelse av målebrev den –

Dato	Målebrev nr	Underskrift

Kommunalforvaltningen - Oppmålingsteknisk blankett utarbeidet av Norske Kommuners Sentralforbund

K-blankett 58.34 (formularbeskyttet)
Eiere: Kommunalforlaget AS, Oslo


Teglverkveien
Ø 1000
Ø 800
N

Kartverket

STAVLUND AS
STORGATA 11
1607 FREDRIKSTAD

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Ruth Kristine Haftorn Rostad 192250118
Vår referanse: 3807294/26886872
Bestilling: C3 2025-08-13 (5) 137

Dato
13.08.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
2832	86	14.3.1984	FELLESOBL. FOR BOR.INNSK.

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3107 FREDRIKSTAD	300	1260	0	0

[X] 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

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

BBL

DAGBOKFØRT
14.03.84 02832
FREDRIKSTAD BYRETT

4. 18/5. 18
A/L Norske Boligbyggelags Landsforbund

Fellesobligasjon for borettsinnskudd

Teglverksveien *Borettslag*

erkjenner med dette å være skyldig de fremtidige andelseierne i borettslaget representert ved

Fredrikstad og Omegn Bolibyggelag A/L

tilsammen kr. 1.853.600,-

[illegible] 00/100

(beløpet gjentas med bokstaver)

Beløpet utgjør summen av alle borettsinnskuddene som de fremtidige andelseiere skal betale til borettslaget i henhold til lagets bygge- og finansieringsplan av ...../..... 19....

For borettsinnskuddene vil det bli utstedt lånebevis til de fremtidige andelseiere. Når borettsinnskuddet er endelig fastsatt og fullt innbetalt vil lånebevisene bli byttet ut med partialobligasjoner til hver andelseier. Partialobligasjonene vil lyde på navn og er knyttet til andelsbrev. For borettsinnskuddene gjelder ellers reglene i lov om borettslag av 4. februar 1960, reglene i lagets vedtekter og i kontrakter mellom laget og de fremtidige andelseiere i medhold av loven.

Borettsinnskuddene kan ikke kreves forrentet. De kan heller ikke kreves tilbakebetalt med mindre borettslaget opphører med sin virksomhet, jfr. 13. kapitel i lov om borettslag. I så tilfelle forfaller gjelden i sin helhet til betaling uten oppsigelse.

Til sikkerhet for borettsinnskuddene med eventuelle renter og omkostninger pantsetter borettslaget sin eiendom

NY BETEGNELSE:

Teglverksveien 15 GNR. 300 BNR. 1260

(eiendommens navn, gate- veinr. og gnr., bnr./matr.nr.)

i Fredrikstad *kommune* Fredrikstad

tinglysingsdistrikt.

Pantsettelsen omfatter hele eiendommen med tilhørende rettigheter av enhver art. Videre inngår i pantsettelsen all nåværende og framtidig bebyggelse og alt tilbehør så som ovner, kaminer, komfyrer og anlegg for elektrisk oppvarming og vaskeri, samt enhver erstatningssum for hus og tilbehør. Borettslaget er forpliktet til å holde den pantsatte eiendom tilstrekkelig og betryggende forsikret og å sørge for forsvarlig vedlikehold.

Fellesobligasjonen for borettsinnskuddene har prioritet umiddelbart etter byggelån og senere de faste lån som er nødvendige for gjennomføringen av bygge- og finansieringsplanen. Den skal også kunne ha prioritet etter nødvendige lån til gjennomføring av tiltak vedtatt i samsvar med § 46 annet ledd i lov om borettslag.

Forannevnte representant for andelseierne har fullmakt til å endre obligasjonens pålydende og til å vike prioritet innenfor rammen av foregående ledd.

Dersom gjelden ikke betales ved forfall, har kreditor rett til å la pantet selge ved tvangsauksjon og å inndrive gjelden uten søksmål hos skyldneren og senere eiere av pantet. Kreditor har også rett til å overta eiendommen til brukelig pant.

Som verneting gjelder den rettskrets eiendommen ligger i.

Fredrikstad *den* 6. april 1981

Teglverksveien *Borettslag*

Ragnar Ahlsen Mari Garseg

Ragnar Ahlsen og Mari Garseg

Vi/jeg bekrefter at .....
har underskrevet dokumentet i vårt/mitt nærvær og at underskriverne er over 21 år.

Kr. Johannessen Sigrun Kristiansen

Kr.Johannessen Sigrun Kristiansen.

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Eiendomsrapport

Rapportdato : 12.8.2025

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

Eiendomsrapport for 300 / 1260 / 0 / 0

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

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

Avtalenummer	Type	Status	Plassering	Innhold	Volum

Ingen brenseltanker er registrert på eiendommen

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

Avtalenummer	Varenummer	Varenavn

Ingen tilsynsgebyr er registrert på eiendommen

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

ID	Lokalitet	Registreringsdato	Utforming	Omkrets

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

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

Påvirkningsgrad

Ingen grunnforurensning er registrert på eiendommen

WI30040100 Eiendomsstatus

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 300	**Bnr:** 1260	**Fnr:** 0	Snr: 0
Adresse:	Teglverksveien 15C		
Areal:	ca. 1087.8 m² *	Arealet gjelder for hele eiendommen	
Antall boenheter:	6		

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

Planopplysninger:

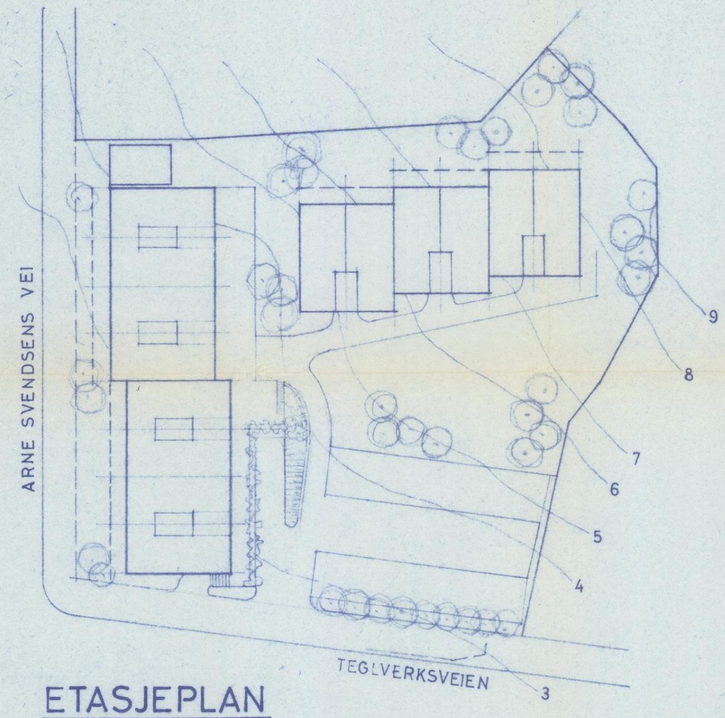
Kommuneplan, navn: Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035 Plandokumenter på kommunens nettsider	**Formål/Hensynssone:** 570 - Hensyn kulturmiljø, H570 1001 - Bebyggelse og anlegg	**Godkjent/vedtatt:** juni 15, 2023
Reguleringsplan, navn: 274 Trosvikberget	**Formål/Hensynssone:** 661 - Bevaring av bygninger 110 - Boliger	**Godkjent/vedtatt:** desember 19, 1988
Reguleringsbestemmelser: Regbest274_130.pdf		

*For matrikkelenhet:

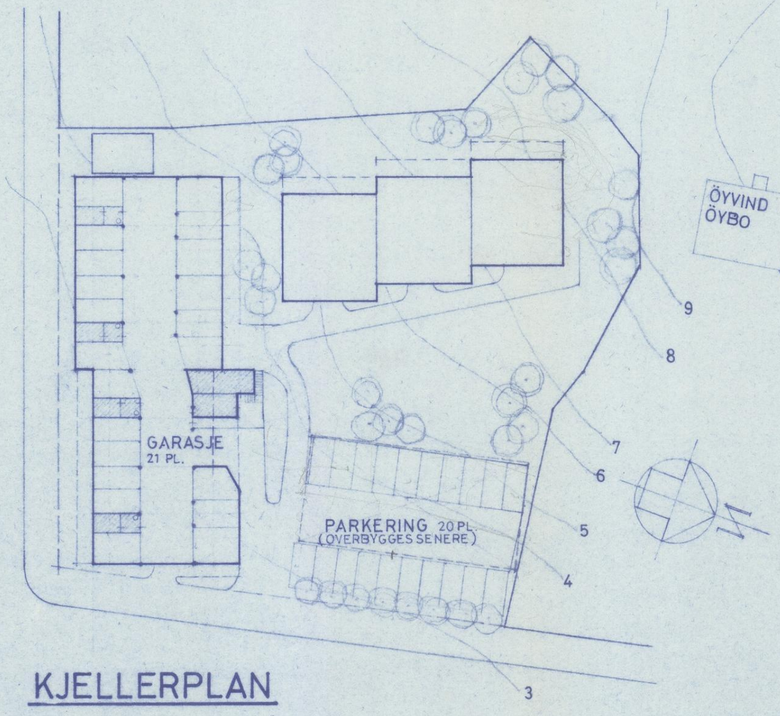
Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelrapporten

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

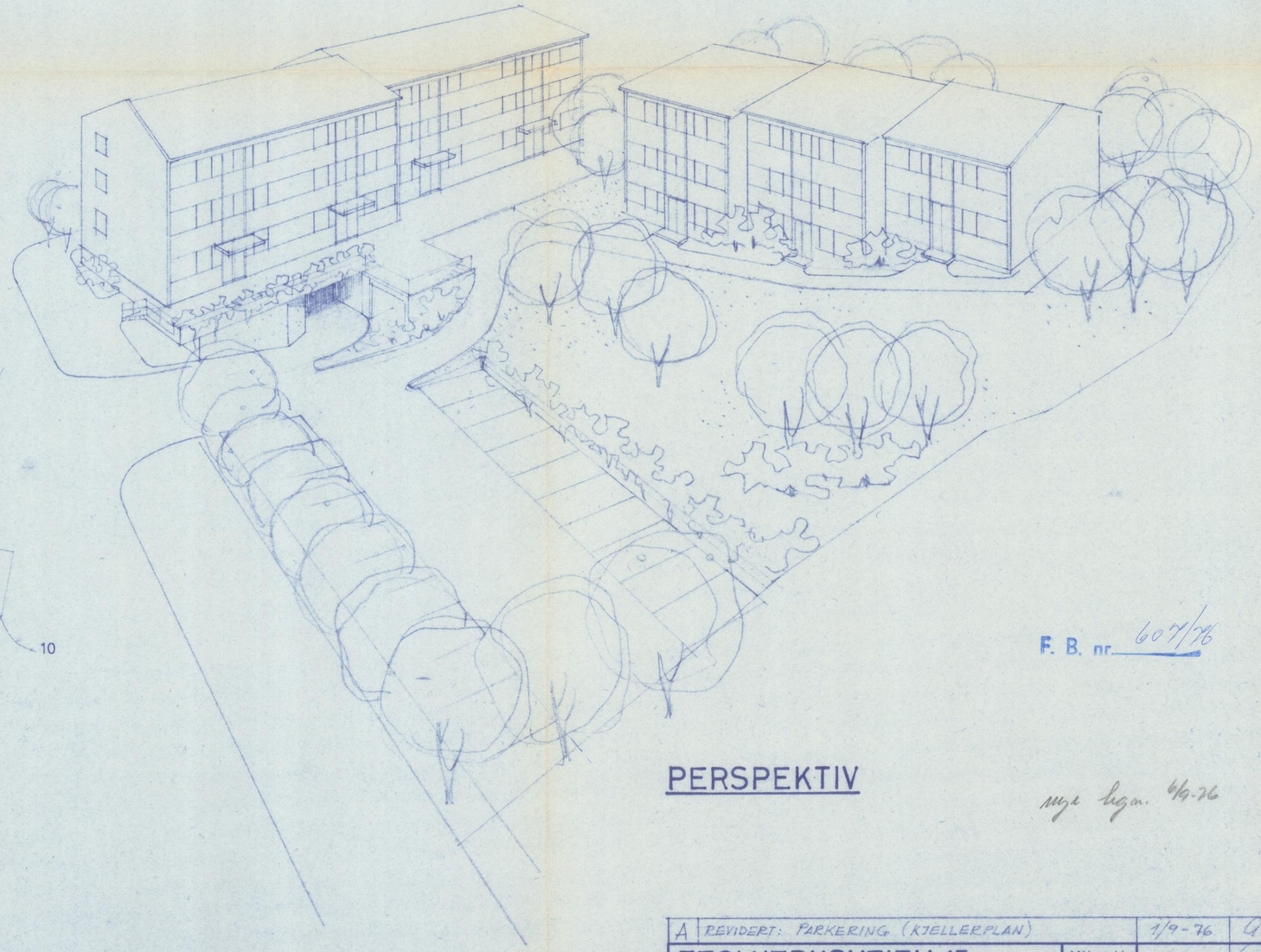
Usikre grenser.
Eiendommen tilfredsstiller ikke dagens krav til stedfesting av eiendomsgrenser. Grensene er usikre og det vil ofte medføre arealavvik i forhold til eksisterende areal i marka. For å få nøyaktig grensebestemmelse anbefales det å rekvirere ny oppmåling.



ETASJEPLAN



KJELLERPLAN



PERSPEKTIV

F. B. nr. 607/76

nye legn. 6/9-76

A	REVIDERT: PARKERING (KJELLERPLAN)	1/9-76	G.S.

TEGLVERKSVEIEN 15	Målestokk	Tegn. 13/2-75	G.S.
FREDRIKSTAD	1: 500	Trac.	
BOLIGBLOKKER		Kfr.	
PLANSKISSER OG PERSPEKTIV	Erstatning for:		

GREGER ERIKSEN
RÅDG. ING. OG ARKITEKTER MNIF MRIF
PARTNERS OF SCANGROUP
TLF. 031/11226 FREDRIKSTAD, NORWAY

1775-13 A

Erstattet av:

A. S Tertkopi A 2

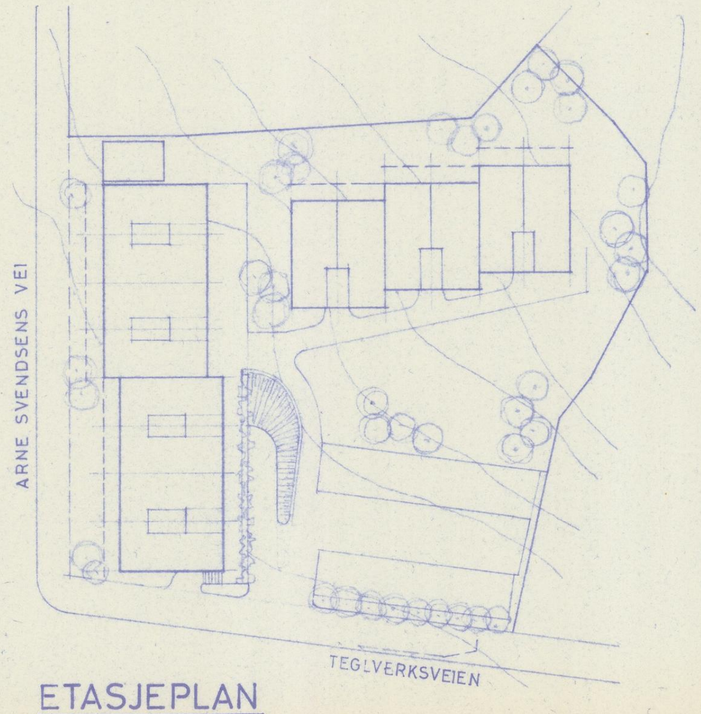
KJELLERPLAN

ETASJEPLAN

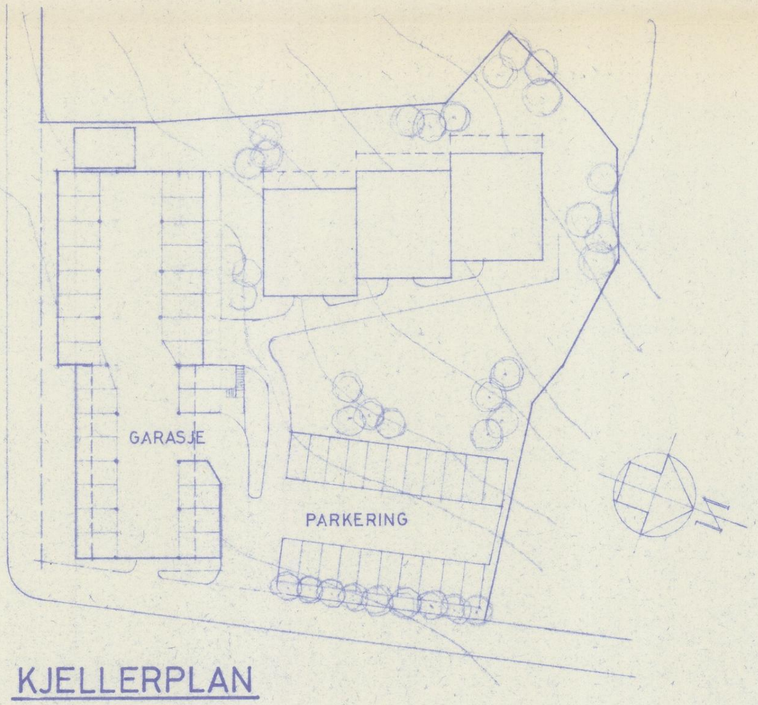
PERSPEKTIV

ARKITEKT MNAL.			
TEGLVERKSVEIEN 15			

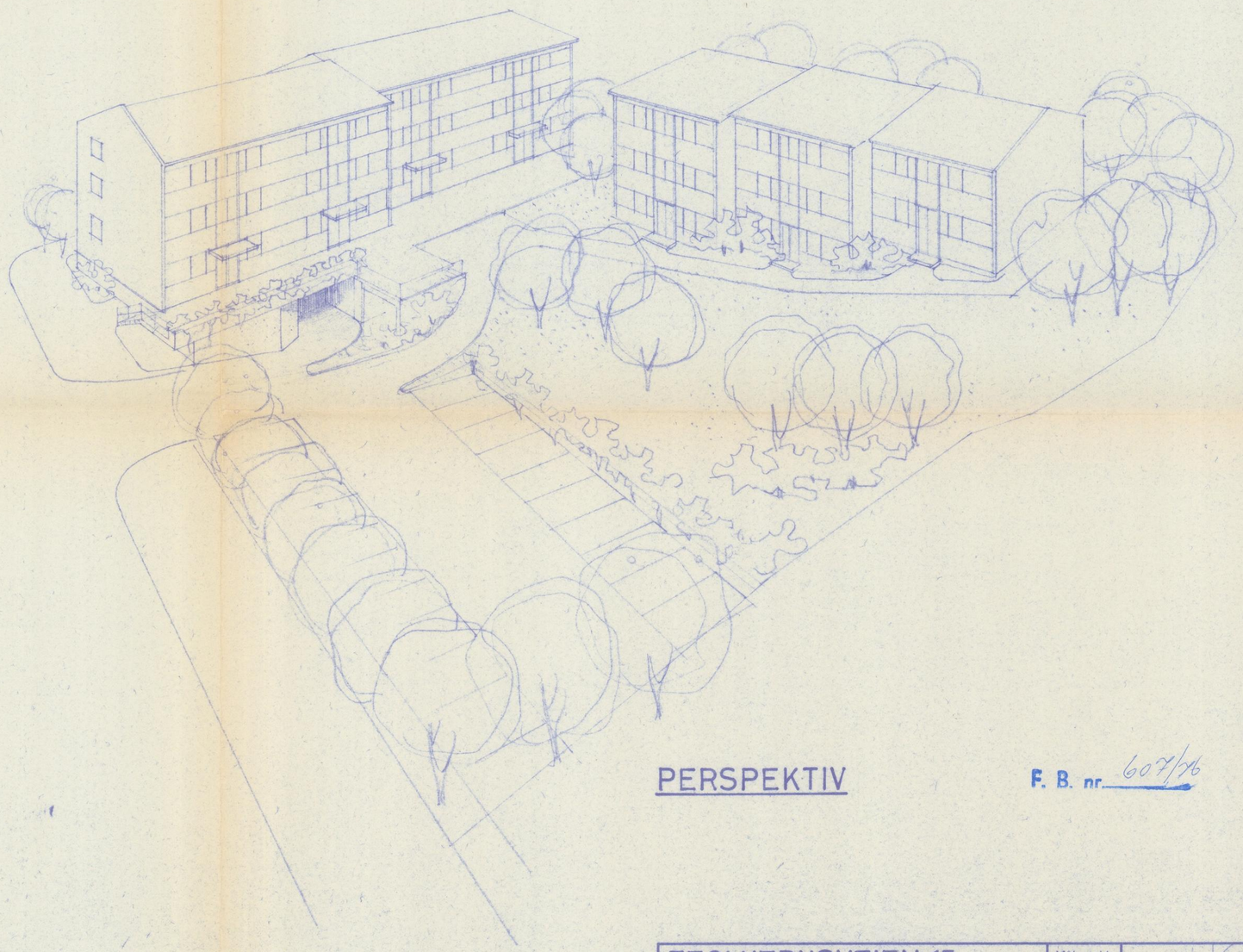
3 SEP. 1976



ETASJEPLAN



KJELLERPLAN



PERSPEKTIV

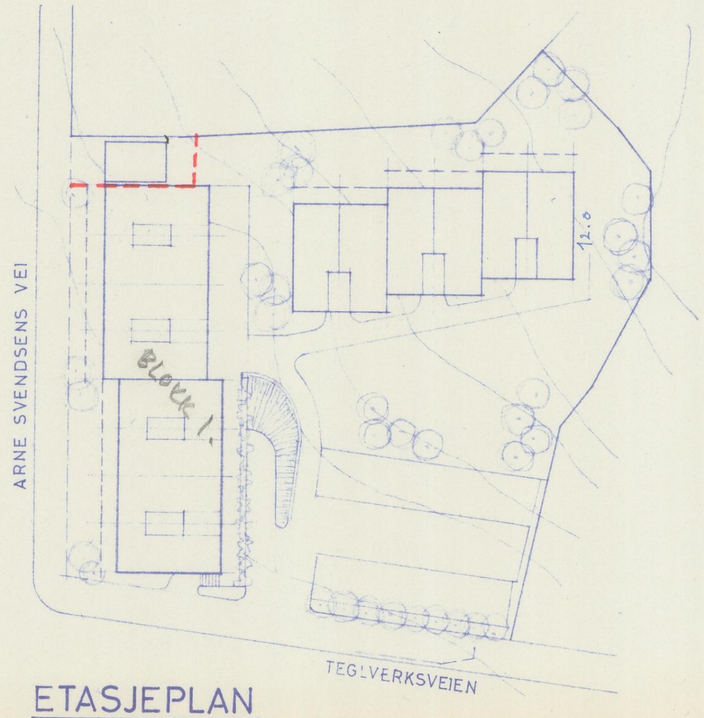
F. B. nr. 607/74

TEGLVERKSVEIEN 15	Målestokk	Tegn. 13/2-75	G.S.
FREDRIKSTAD	1: 500	Trac.	
BOLIGBLOKKER		Kfr.	
PLANSKISSER OG PERSPEKTIV	Erstatning for:		
GREGER ERIKSEN RÅDG. ING. OG ARKITEKTER MNIF MRIF PARTNERS OF SCANGROUP TLF. 031/11226 FREDRIKSTAD, NORWAY	1775-13		
	Erstattet av:		

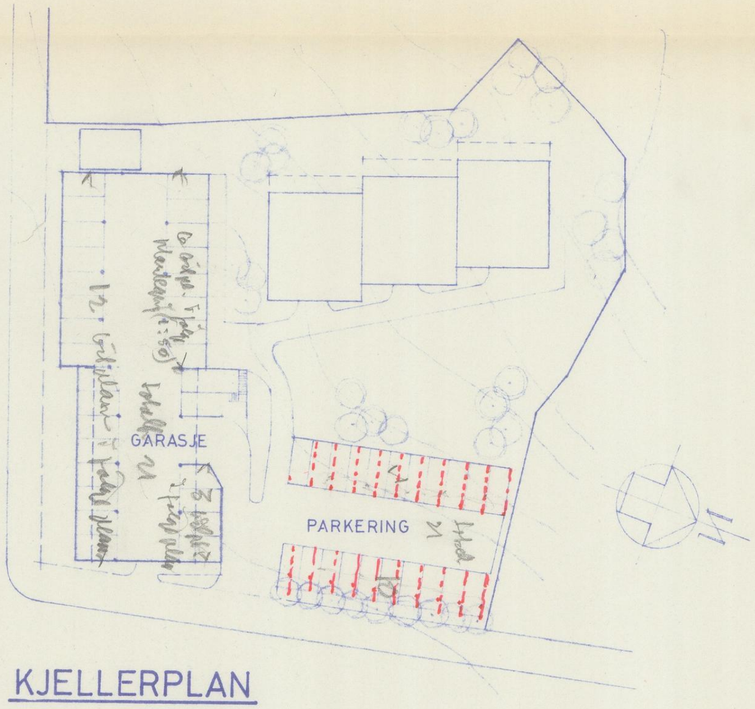
A.S Terrikop: A 2

Reguleringssjefen
15 JUL 1975
Inn. 276 Ant.

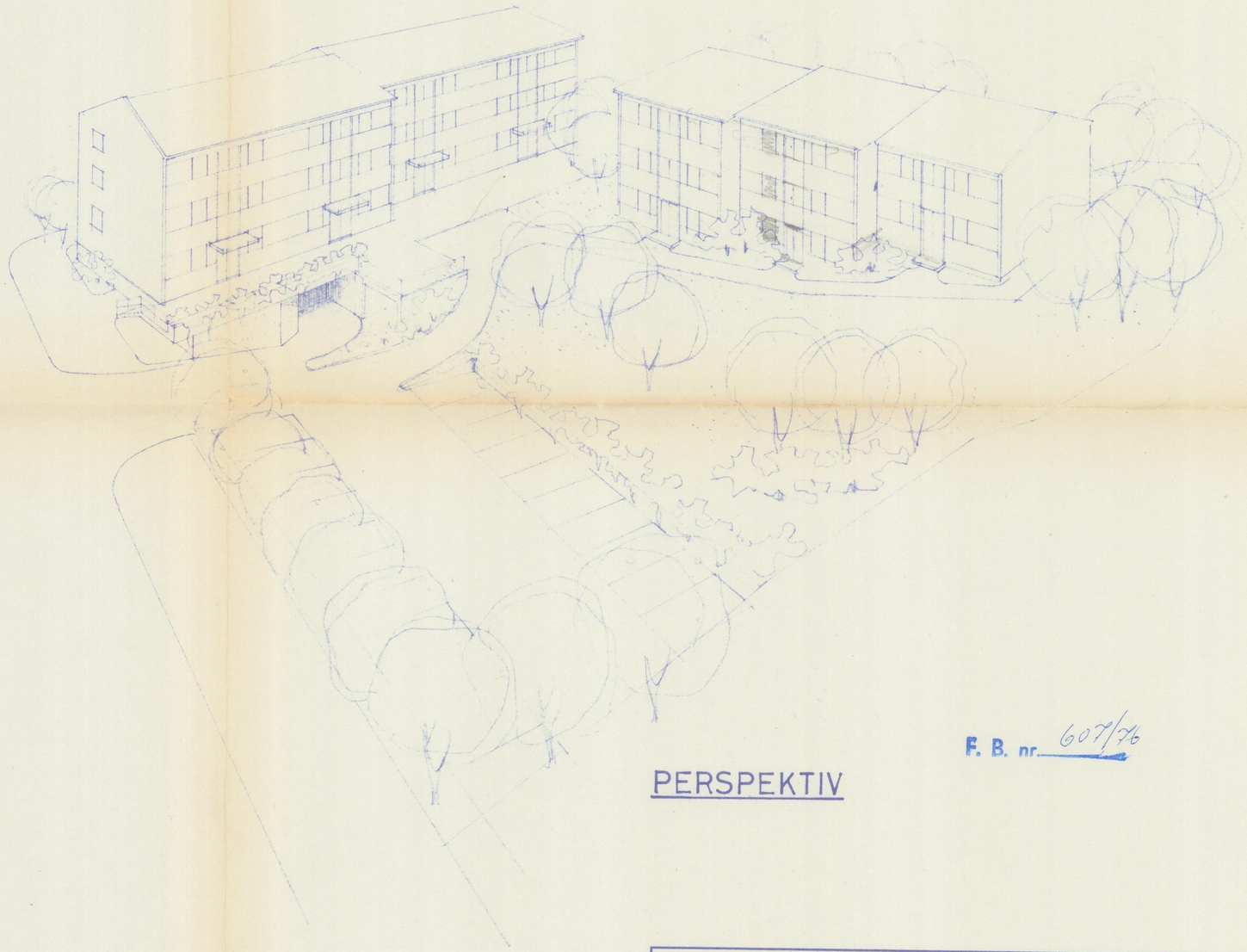
3
10.8
10.9
10.8
38 4



ETASJEPLAN



KJELLERPLAN



PERSPEKTIV

F. B. nr. 607/76

TEGLVERKSVEIEN 15	Målestokk	Tegn. 13/2-75	G.S.
FREDRIKSTAD	1: 500	Trac.	
BOLIGBLOKKER		Kfr.	
PLANSKISSER OG PERSPEKTIV	Erstatning for:		
GREGER ERIKSEN RÅDG. ING. OG ARKITEKTER MNIF MRIF PARTNERS OF SCANGROUP TLF. 031/11226 FREDRIKSTAD, NORWAY	1775-13		
	Erstattet av:		

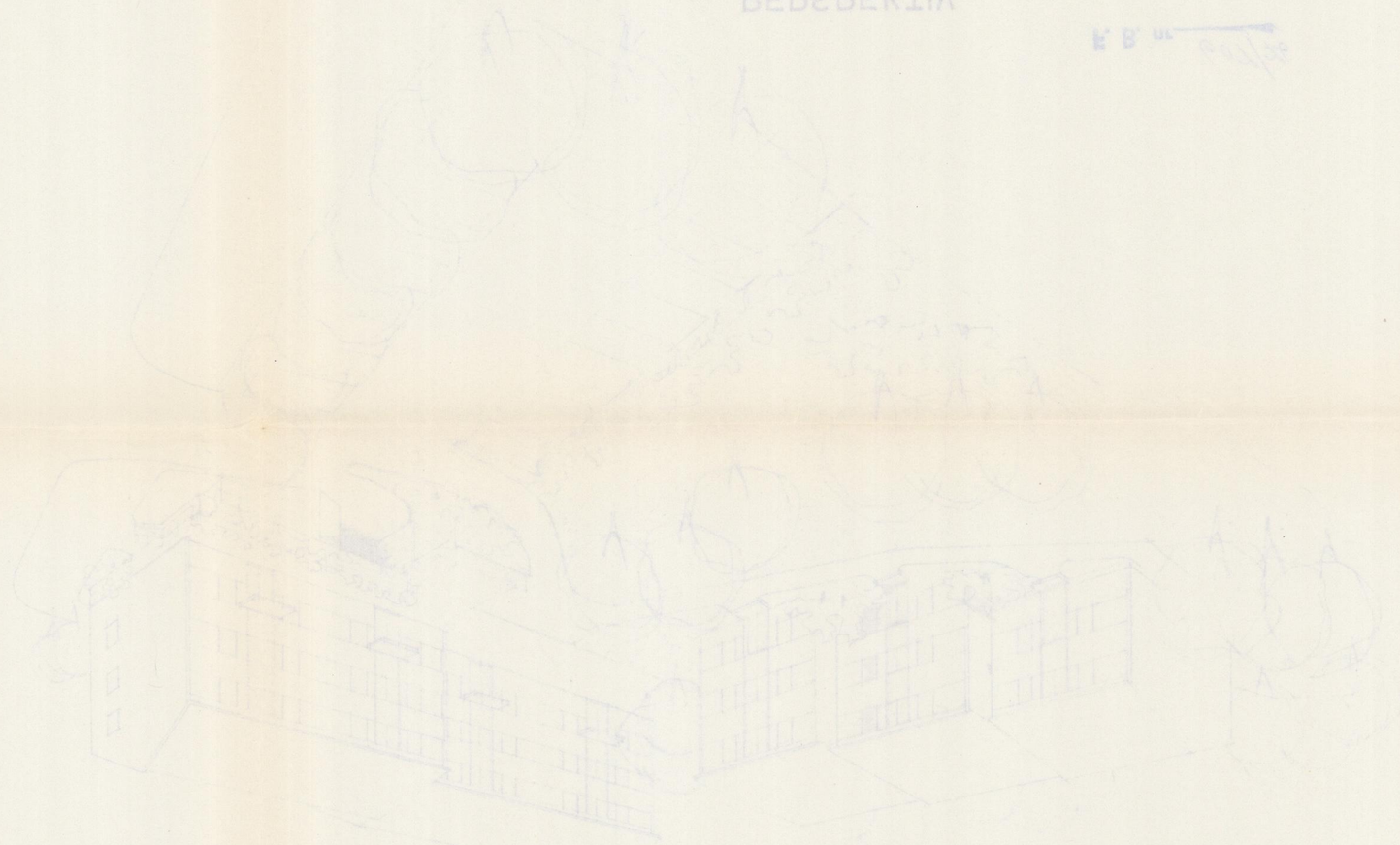
A. S Terkop. A 2

Reguleringssjefen
19. JUL. 1976
Jnr. 616 Ant.

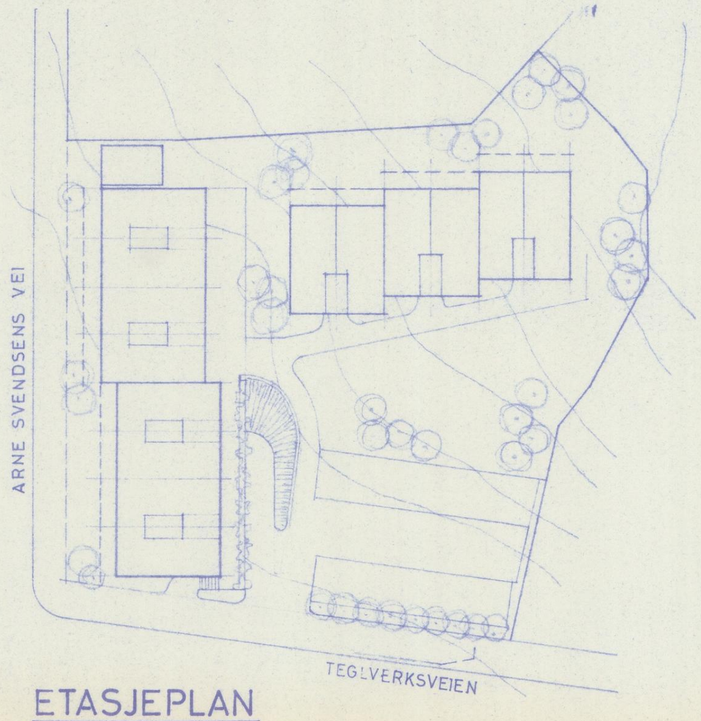
KJELLERPLAN

ETASJEPLAN

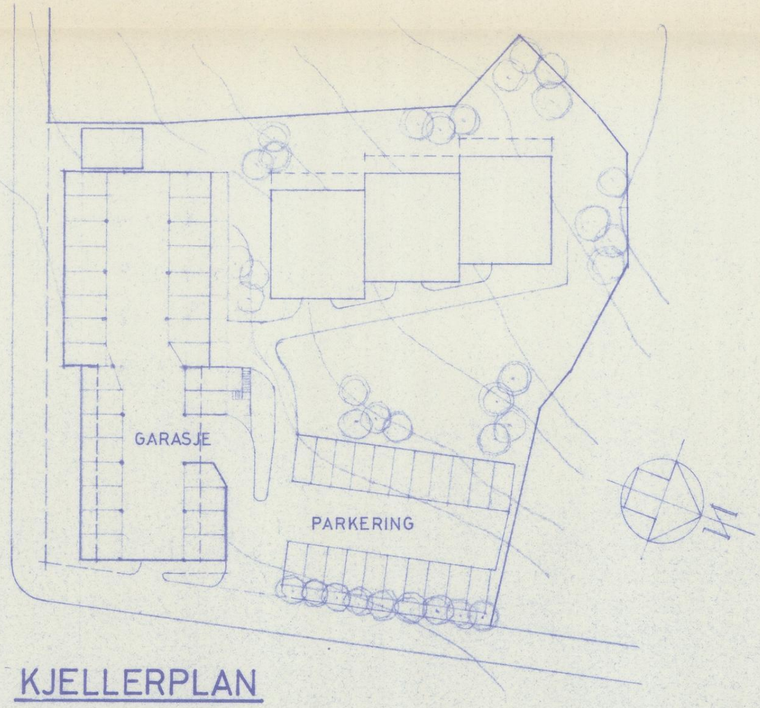
PERSPEKTIV



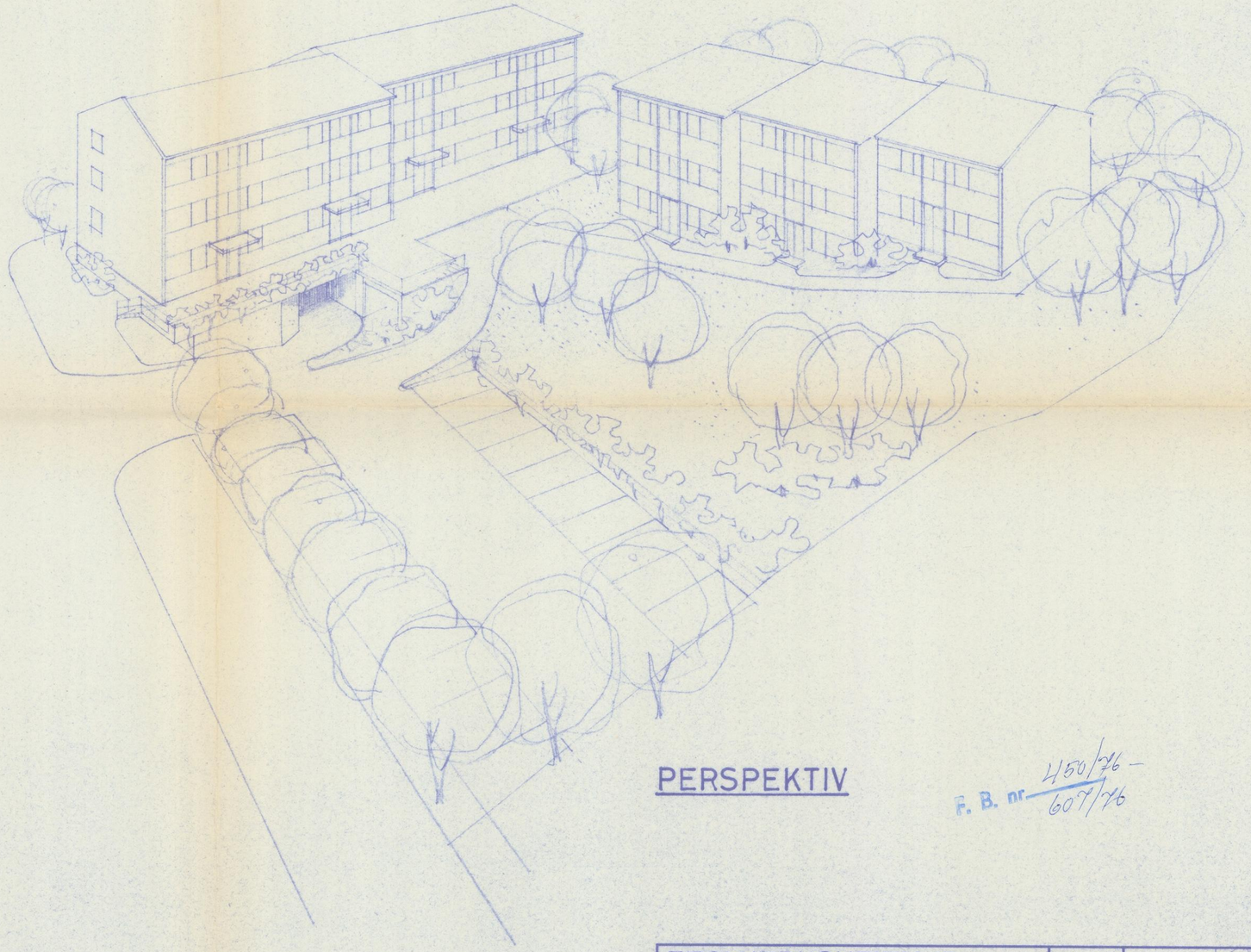
PARTNERS OF SCANDINOVA			1772-13
PLANTEGNING OG PERSPEKTIV			Tegningsnr.
BOLIGBLOKKER		Kontr.	
TREGRINSTAD	1:200	Tegnet	
TEGLVERKSVEIEN 15	Målestokk	Tegningsnr.	



ETASJEPLAN



KJELLERPLAN

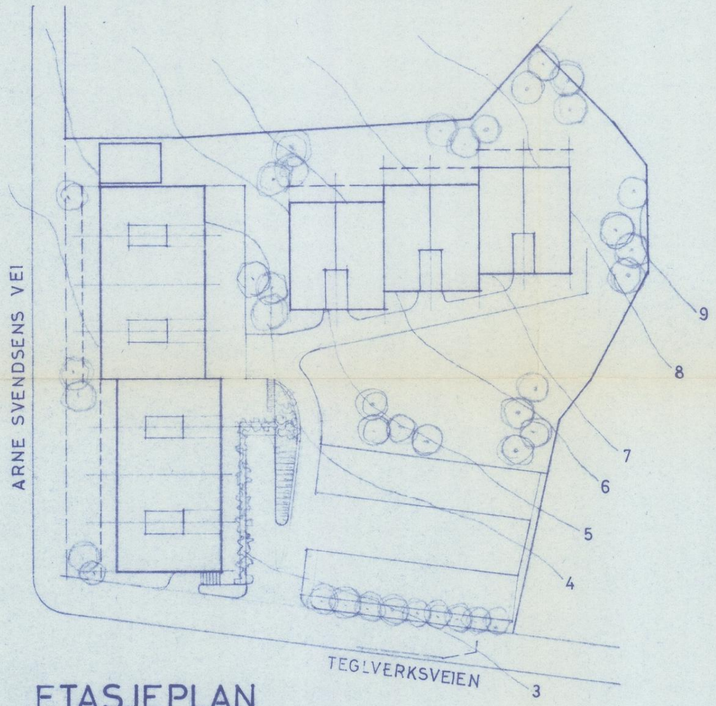


PERSPEKTIV

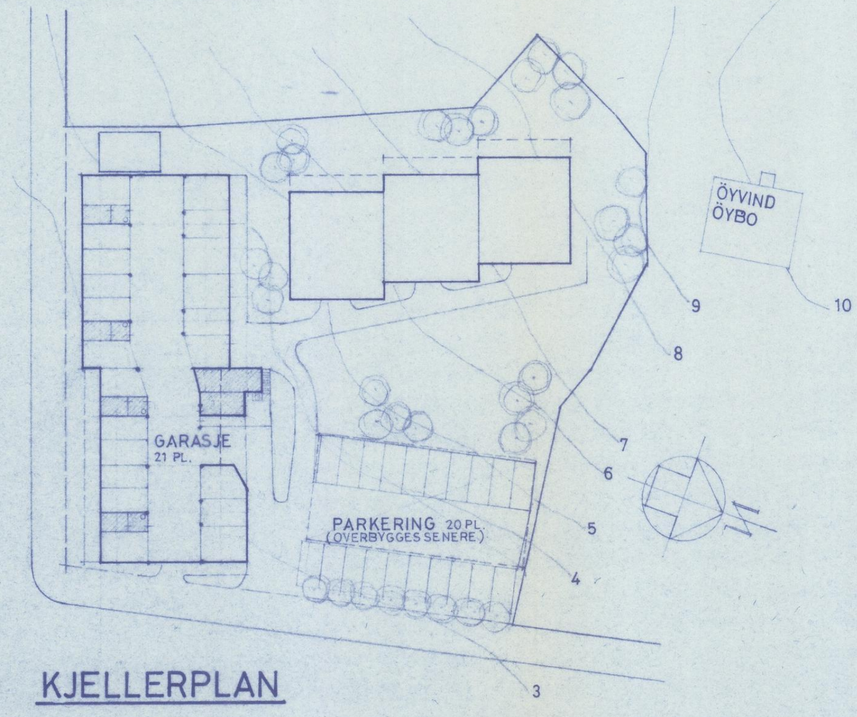
F. B. nr 450/76 - 607/76

TEGLVERKSVEIEN 15	Målestokk	Tegn. 13/2-75	C.S.
FREDRIKSTAD	1:500	Trac.	
BOLIGBLOKKER		Kfr.	
PLANSKISSER OG PERSPEKTIV	Erstatning for:		
GREGER ERIKSEN RÅDG. ING. OG ARKITEKTER MNIF MRIF PARTNERS OF SCANGROUP TLF. 031/11226 FREDRIKSTAD. NORWAY	1775-13		
	Erstattet av:		

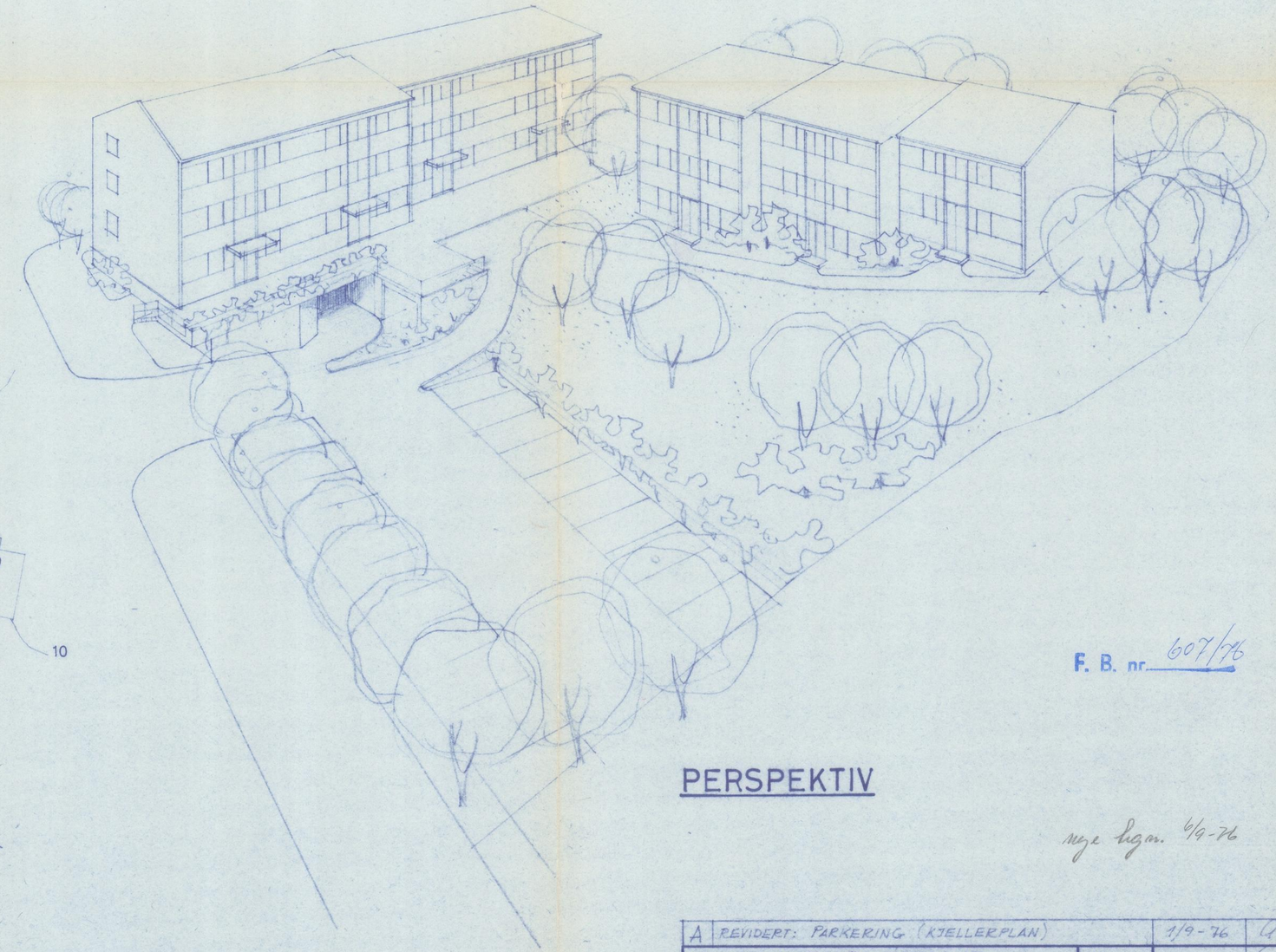
A.S Terkopi A 2.



ETASJEPLAN



KJELLERPLAN



PERSPEKTIV

F. B. nr. 607/76

nye tegn. 6/9-76

A	REVIDERT: PARKERING (KJELLERPLAN)	1/9-76	A.S.
TEGLVERKSVEIEN 15	Målestokk 1:500	Tegn. 13/2-75	A.S.
FREDRIKSTAD		Trac.	
BOLIGBLOKKER		Kfr.	
PLANSKISSER OG PERSPEKTIV	Erstatning for:		
GREGER ERIKSEN RÅDG. ING. OG ARKITEKTER MNIF MRIF PARTNERS OF SCANGROUP TLF. 031/11226 FREDRIKSTAD. NORWAY	1775-13	A	
	Erstattet av:		

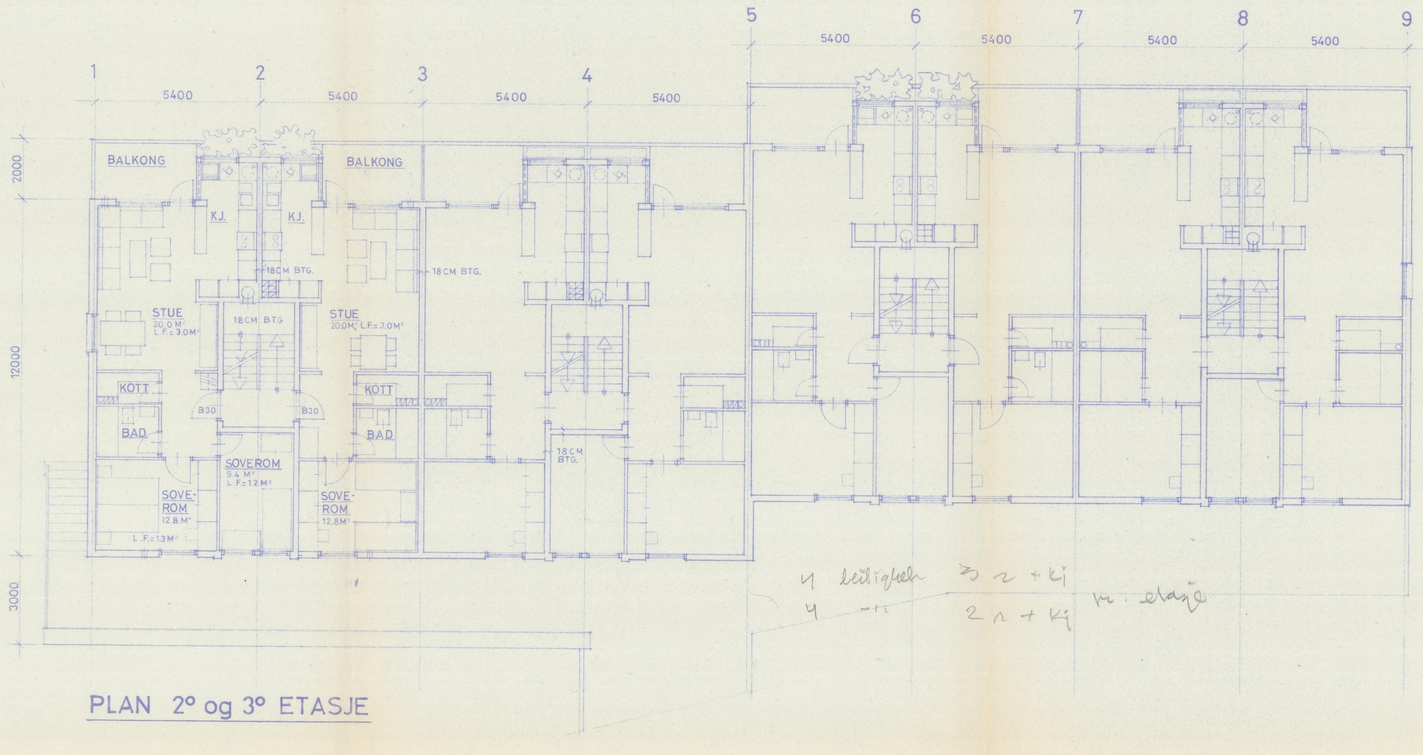
A-S Tørrkopi A2

Registreringsstempel
3 SEP. 1976

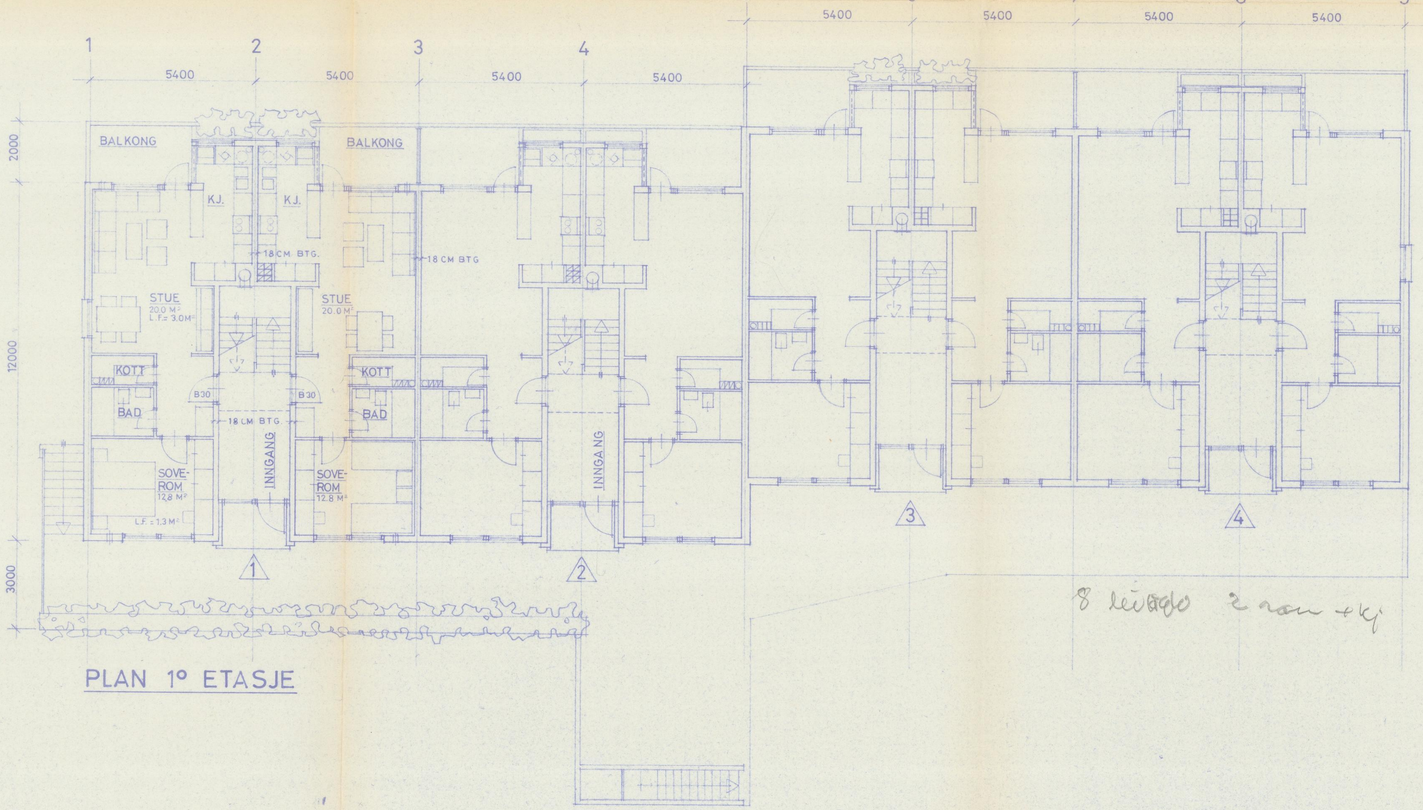
KLEFFERPLAN

ETASJEPLAN

PERSPEKTIV



PLAN 2° og 3° ETASJE



PLAN 1° ETASJE

F. B. nr. 607/76

Blokk I : alt 2 rom + kj. : 16 leiligheter
3 rom + kj. : 8 " "
Sum 24 "

21 vaskerom/tilleggsplass i kjelleren

TEGLVERKSVEIEN 15	MÅL: 1:100	2/7-76	O.S.
BLOKK I			
NYBYGG			
PLANER 1°, 2° OG 3° ETASJE			

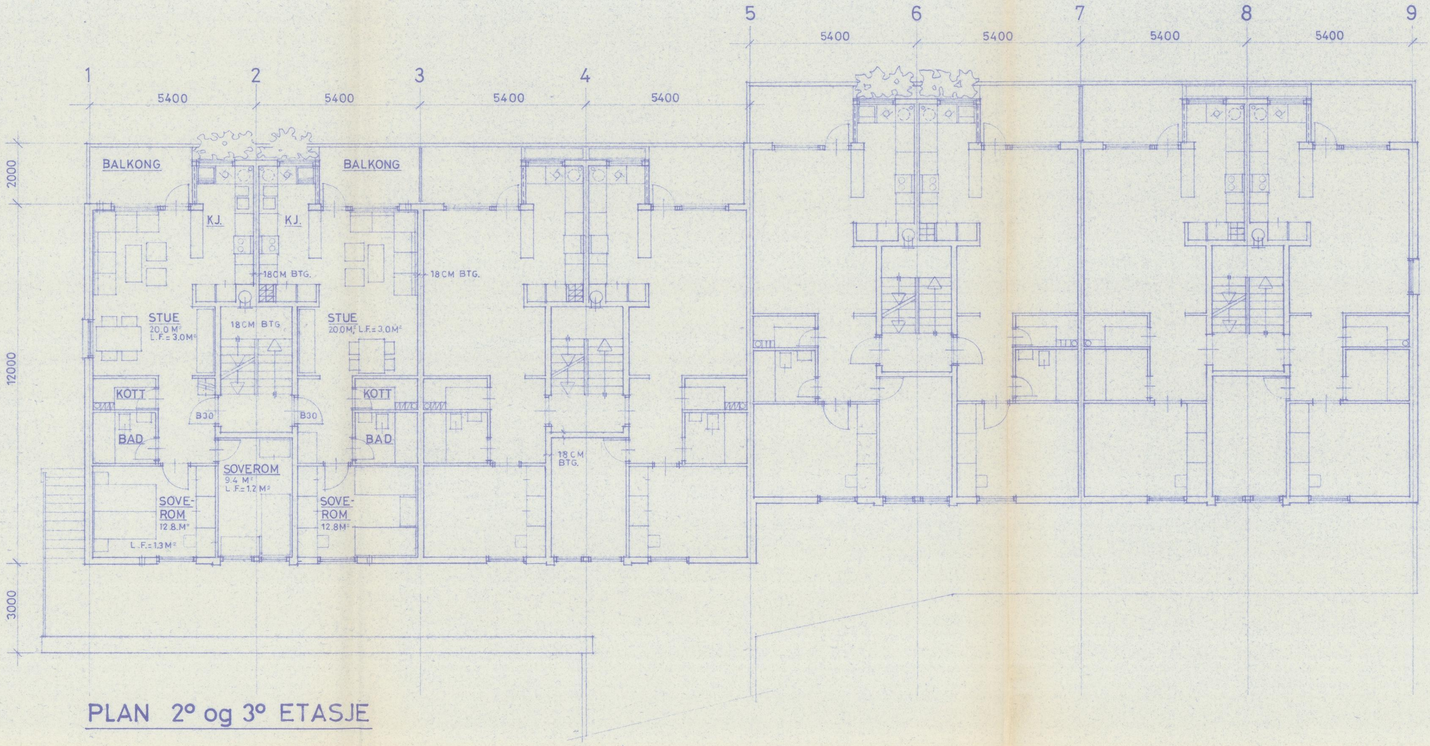
GREGER ERIKSEN
RÅDG. ING. OG ARKITEKTER MNIF MRIF
PARTNERS OF SCANGROUP
TLF. 031/11226 FREDRIKSTAD, NORWAY

1775-16

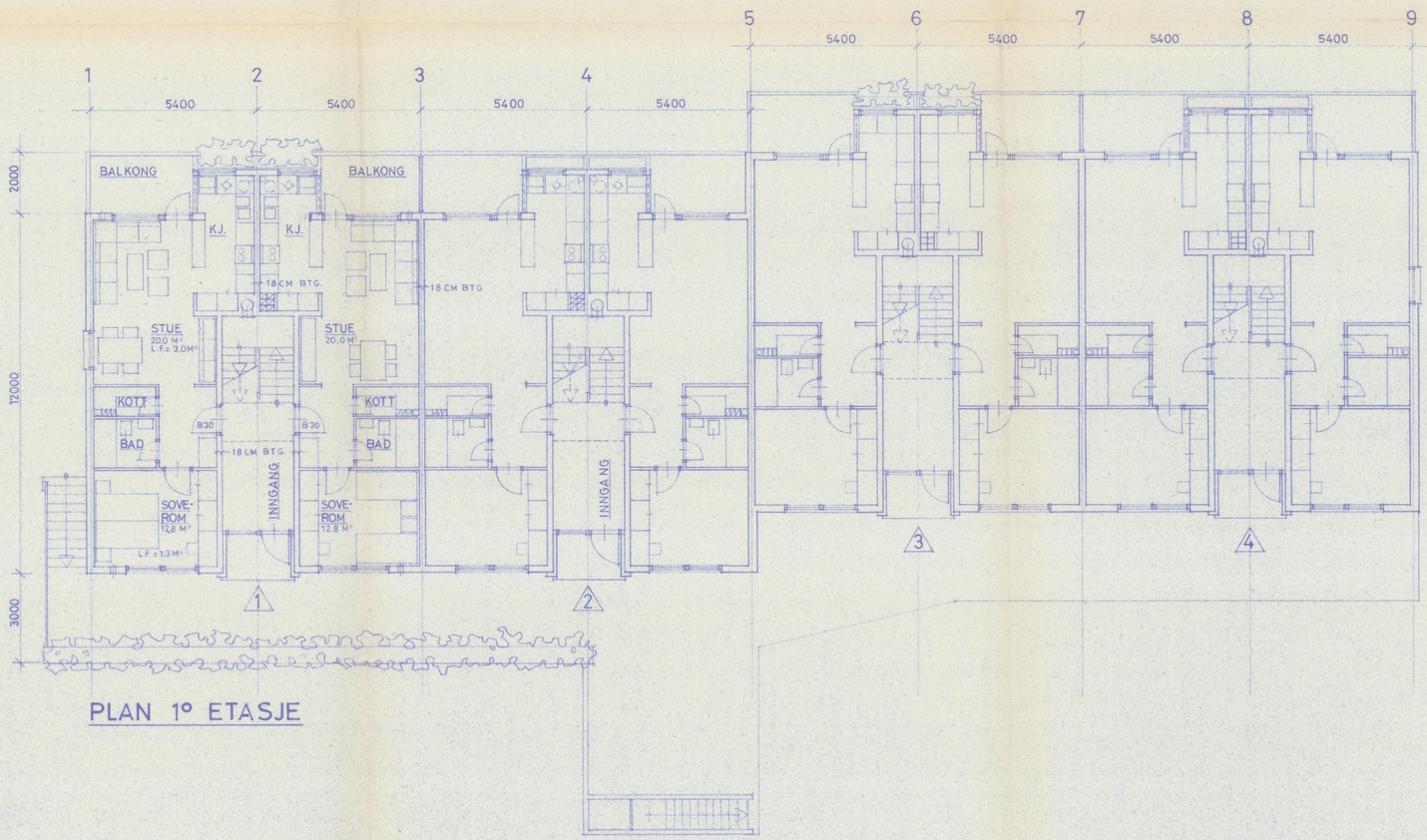
Registreringsstempel
19. JUL. 1976
Ant.

PLAN 1. ETASJE

PLAN 2. OG 3. ETASJE



PLAN 2° og 3° ETASJE



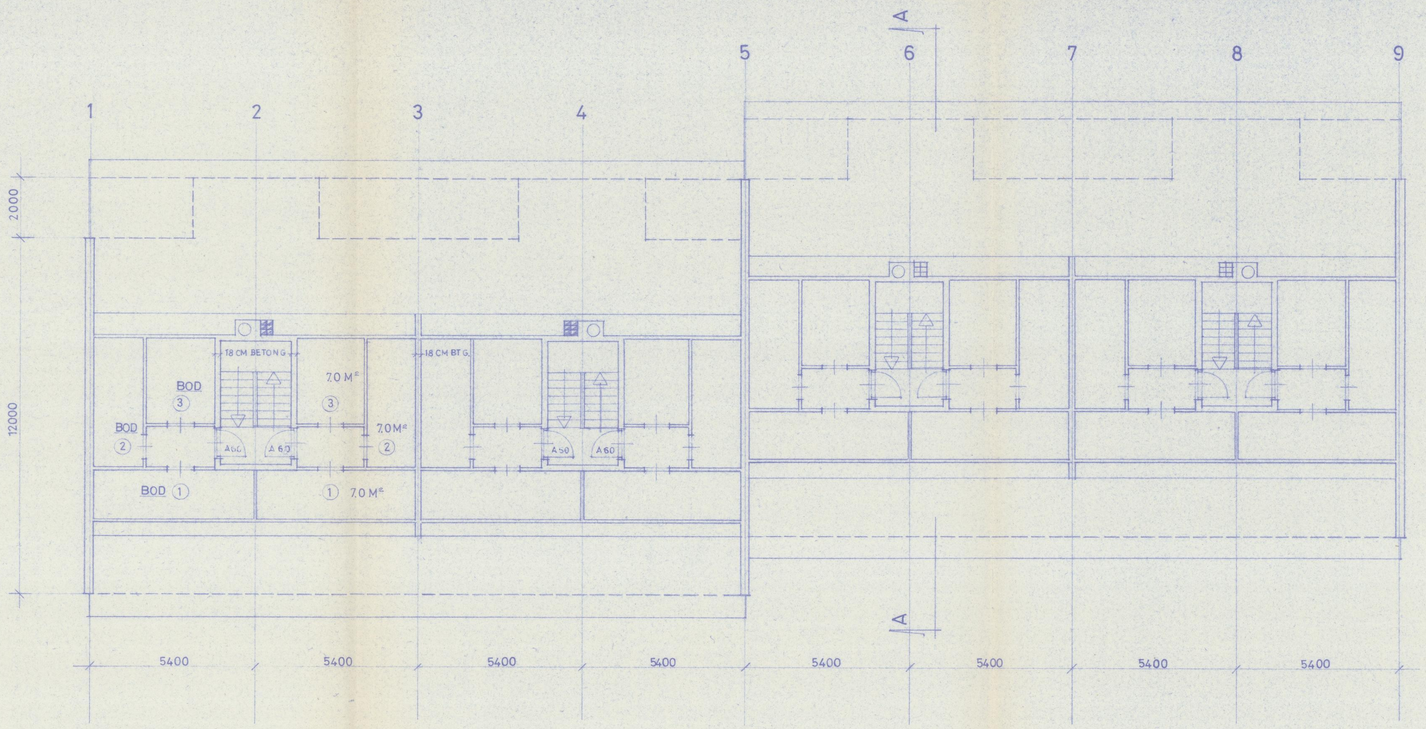
PLAN 1° ETASJE

F. B. nr. 450/76 – 607/76

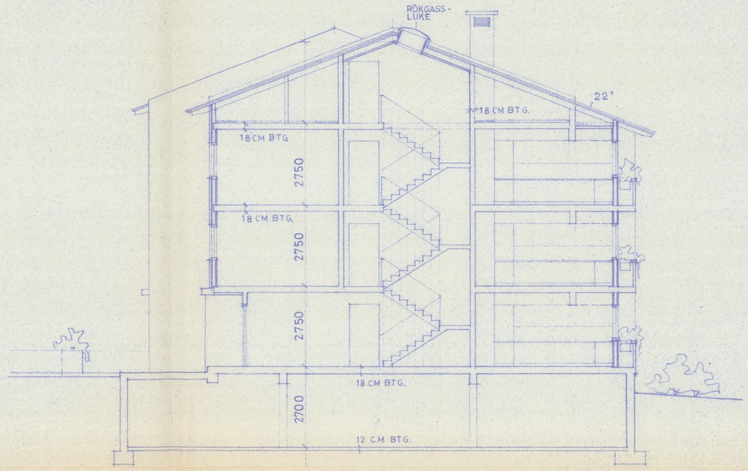
TEGLVERKSVEIEN 15	MÅL:	2/7-76	O.S.
BLOKK I	1:100		
NYBYGG			
PLANER 1°, 2° OG 3° ETASJE			

GREGER ERIKSEN
RÅDG. ING. OG ARKITEKTER MNIF MRIF
PARTNERS OF SCANGROUP
TLF. 031/11226 FREDRIKSTAD, NORWAY

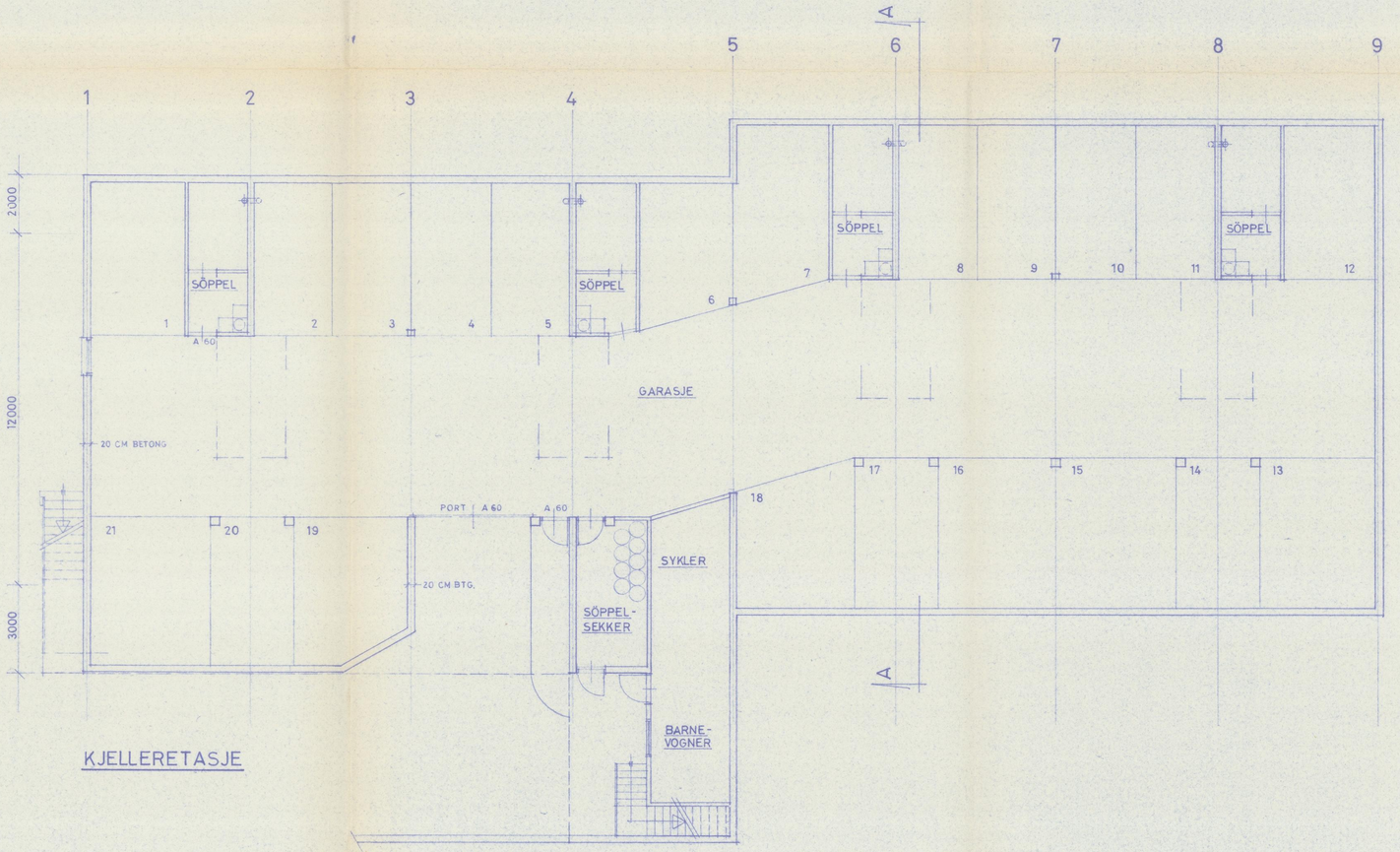
1775-16



LOFTETASJE



SNITT A-A



KJELLERETASJE

ANMERKNINGER:

1) GAVLVEGGER UTFØRES I 15 CM BETONG (ISOLERT).
LANG-YTTERVEGGER UTFØRES I TRE OG 10 CM ISOLASJON MED KORR. METALLPLATER / SUPERETERNITPLATER SOM FASADEKLEDNING OG 13 MM GIPSPLATER SOM INDRE KLEDNING.

2) TAK UTFØRES I TRE MED 3/4" RUPANEL OG TO LAG PAPP.

3) BALKONGBRYSTNING UTFØRES MED STÅL-STENDERVERK OG KORR. METALLPLATER PÅ YTTERSIDEN.

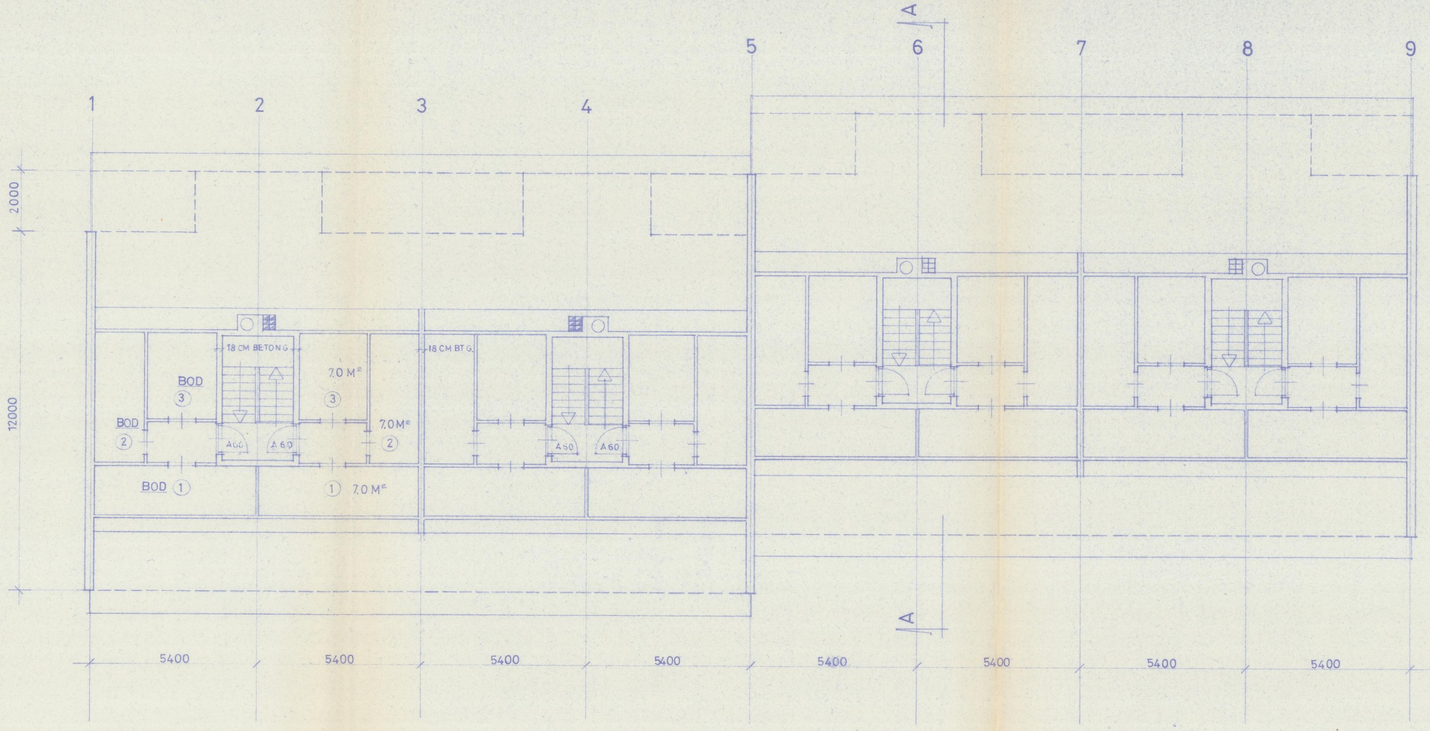
4) HIMLING I TRAPPEROM KLES MED 2 LAG 13 MM GIPSPLATER.

F. B. nr. 450/76 – 607/76

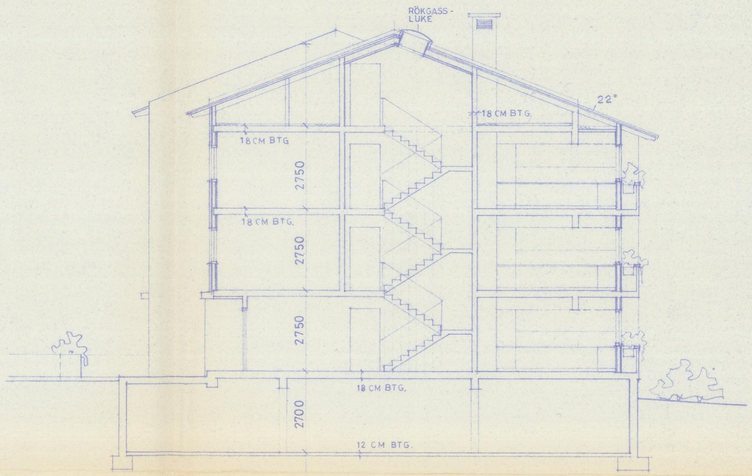
TEGLVERKSVEIEN 15	MÅL: 1:100	2/7-76	CS
BLOKK I			
NYBYGG			
LOFTETASJE OG KJELLERETASJE			

GREGER ERIKSEN
RÅDG. ING. OG ARKITEKTER MNIF MRIF
PARTNERS OF SCANGROUP
TLF. 031/11226 FREDRIKSTAD, NORWAY

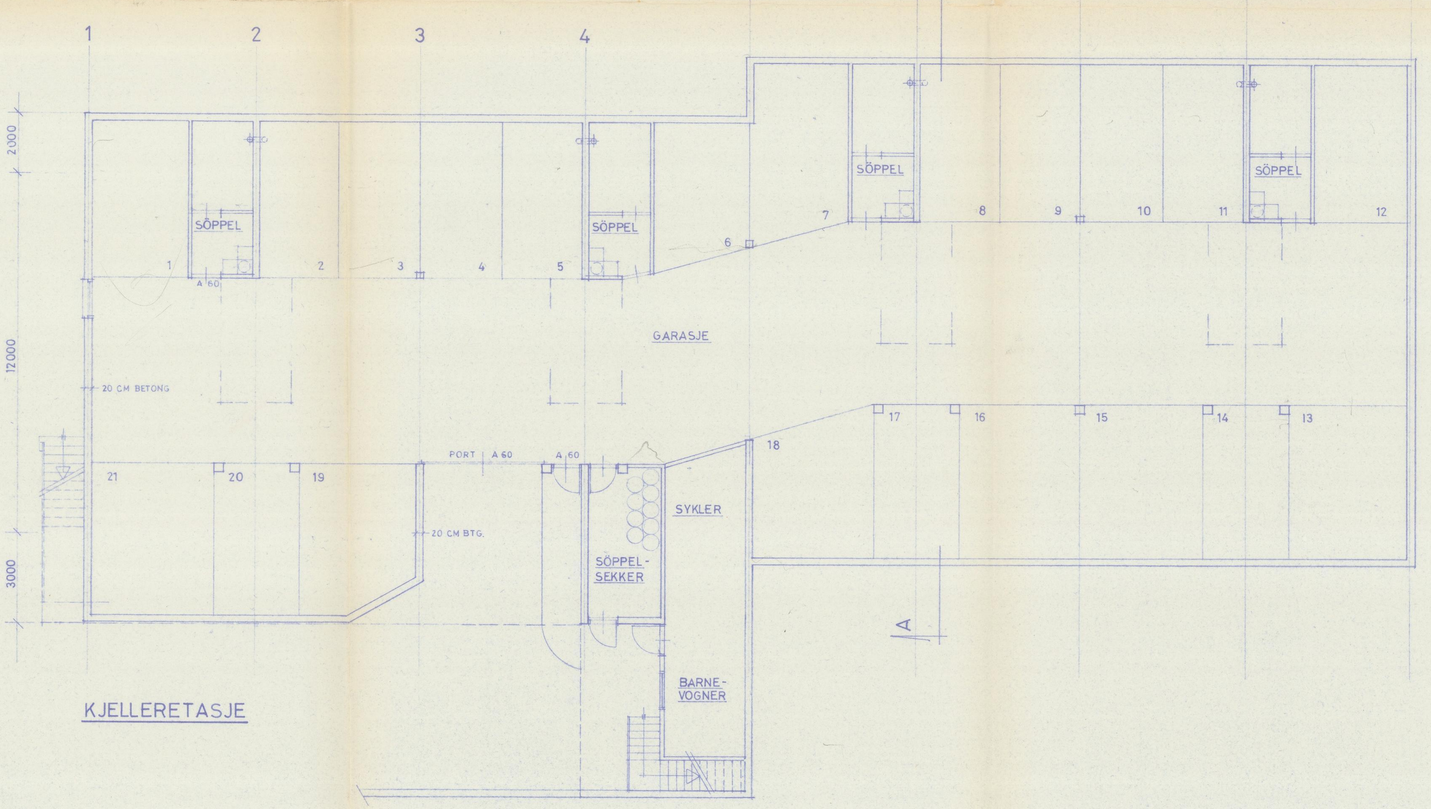
1775 - 17



LOFTETASJE



SNITT A-A



KJELLERETASJE

ANMERKNINGER:

1) GAVLVEGGER UTFØRES I 15 CM BETONG (ISOLERT.)
LANG-YTTERVEGGER UTFØRES I TRE OG 10 CM ISOLASJON MED KORR. METALLPLATER / SUPERETERNITPLATER SOM FASADEKLEDNING OG 13 MM GIPSPLATER SOM INDRE KLEDNING.

2) TAK UTFØRES I TRE MED 3/4" RUPANEL OG TO LAG PAPP.

3) BALKONGBRYSTNING UTFØRES MED STÅL-STENDERVERK OG KORR. METALLPLATER PÅ YTTERSIDEN.

4) HIMLING I TRAPPEROM KLES MED 2 LAG 13 MM GIPSPLATER.

F. B. nr. 607/76

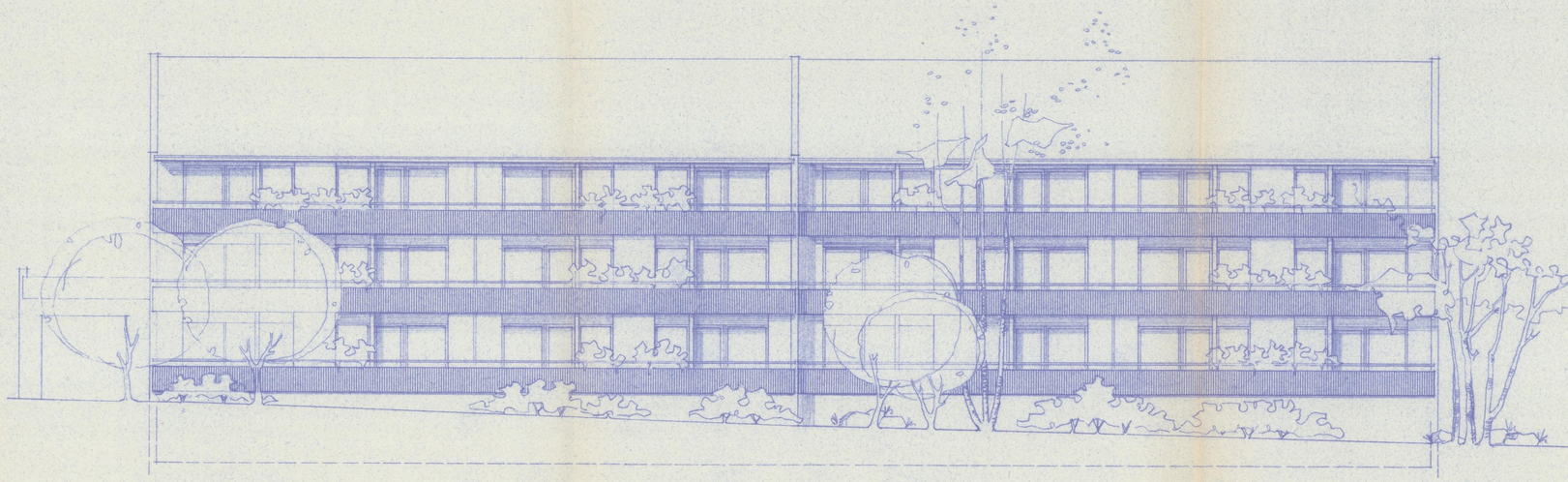
TEGLVERKSVEIEN 15	MÅL: 1:100	2/9-76	CB
BLOKK I			
NYBYGG			
LOFTETASJE OG KJELLERETASJE			

GREGER ERIKSEN
RÅDG. ING. OG ARKITEKTER MNIF MRIF
PARTNERS OF SCANGROUP
TLF. 031/11225 FREDRIKSTAD, NORWAY

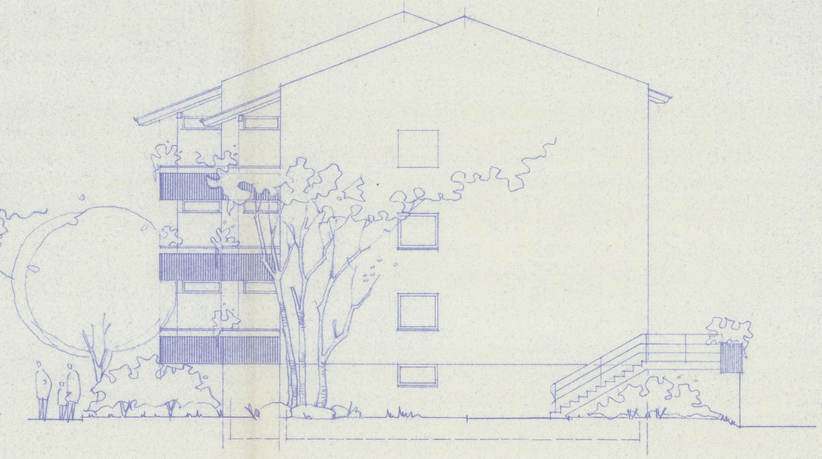
1775 - 17

Reguleringssjefen
19. JUL. 1976
J.nr. 516 Bnr.

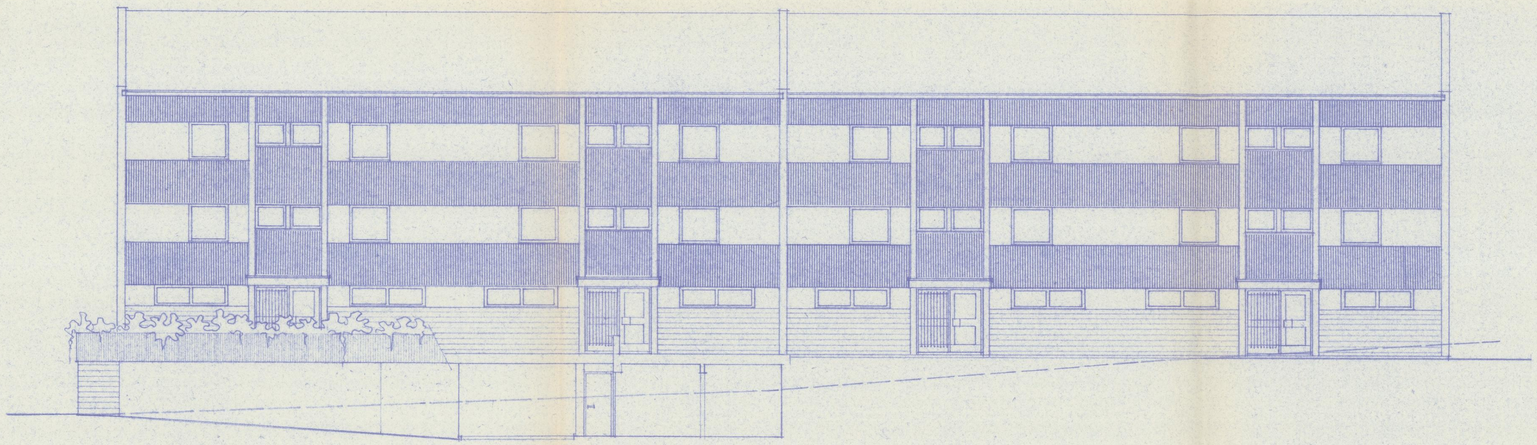
TEGLVERKSVEIEN 15
BLOKK 1
NYBYGG
LOFTETASJE OG KJELLERETASJE
1:100
17/5 - 17
GREGER ERIKSEN
PARTNERS OF SCANDIPUR



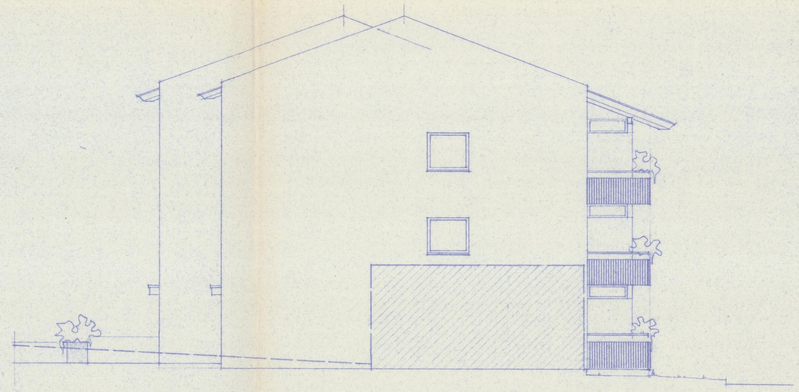
FASADE MOT SYD



MOT ÖST



MOT NORD



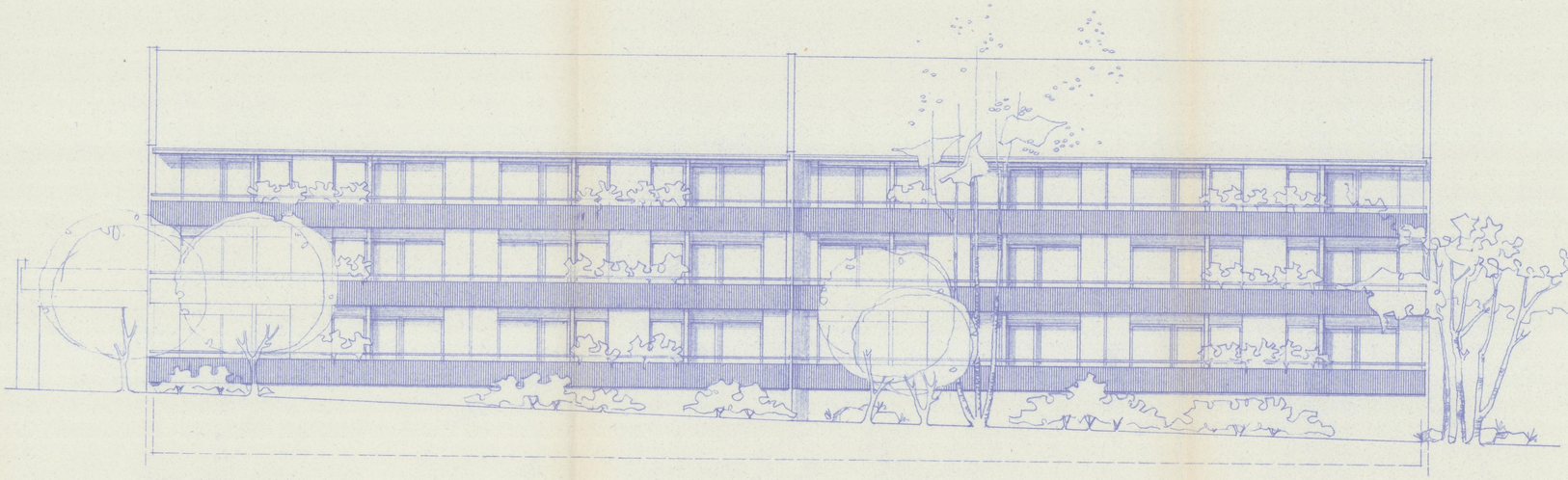
MOT VEST

F. B. nr. 607/76

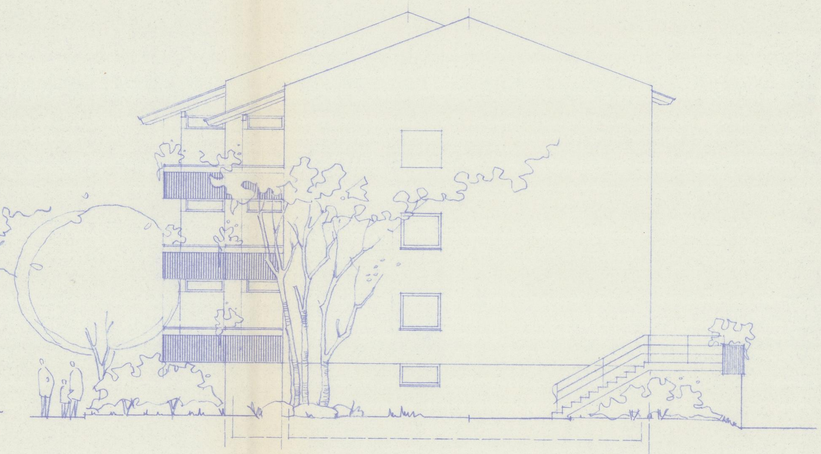
TEGLVERKSVEIEN 15	MÅL:	2/9-76	CB
BLOKK I	1:100		
NYBYGG			
FASADER			

GREGER ERIKSEN
RÅDG. ING. OG ARKITEKTER MNIF MRIF
PARTNERS OF SCANGROUP
TLF. 031/11226 FREDRIKSTAD, NORWAY

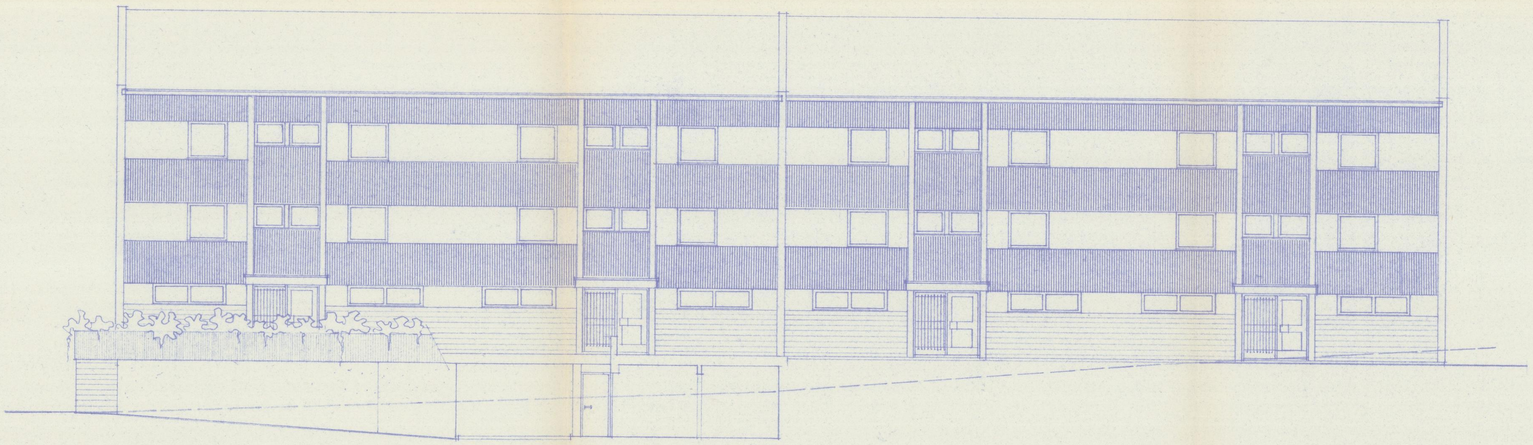
1775-18



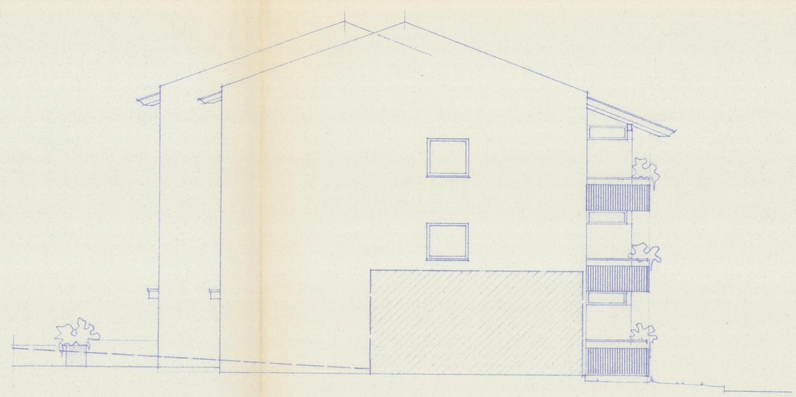
FASADE MOT SYD



MOT ÖST



MOT NORD



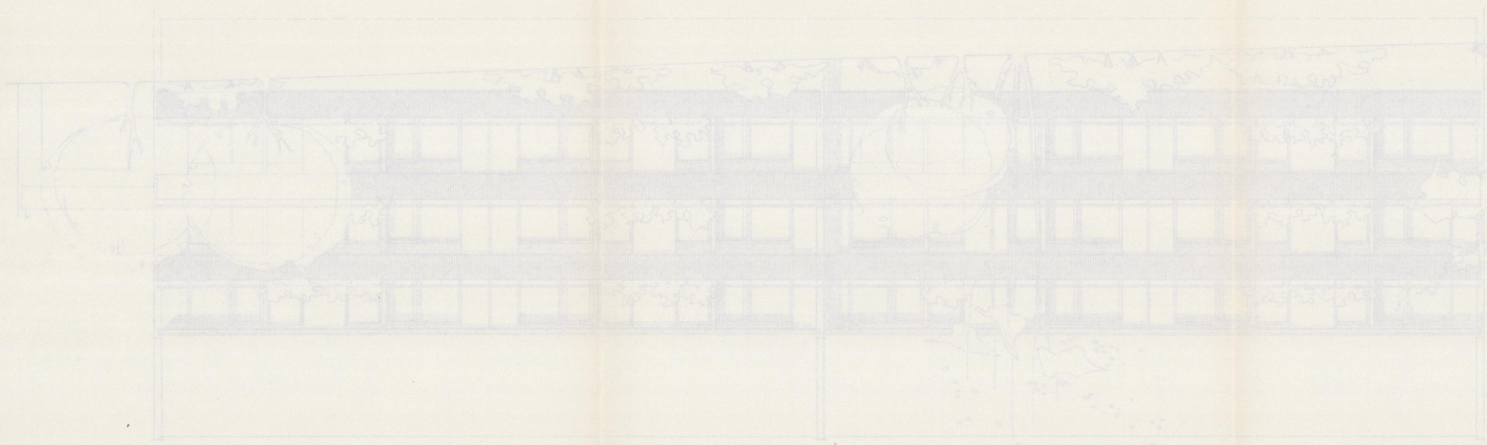
MOT VEST

F. B. nr. 607/76

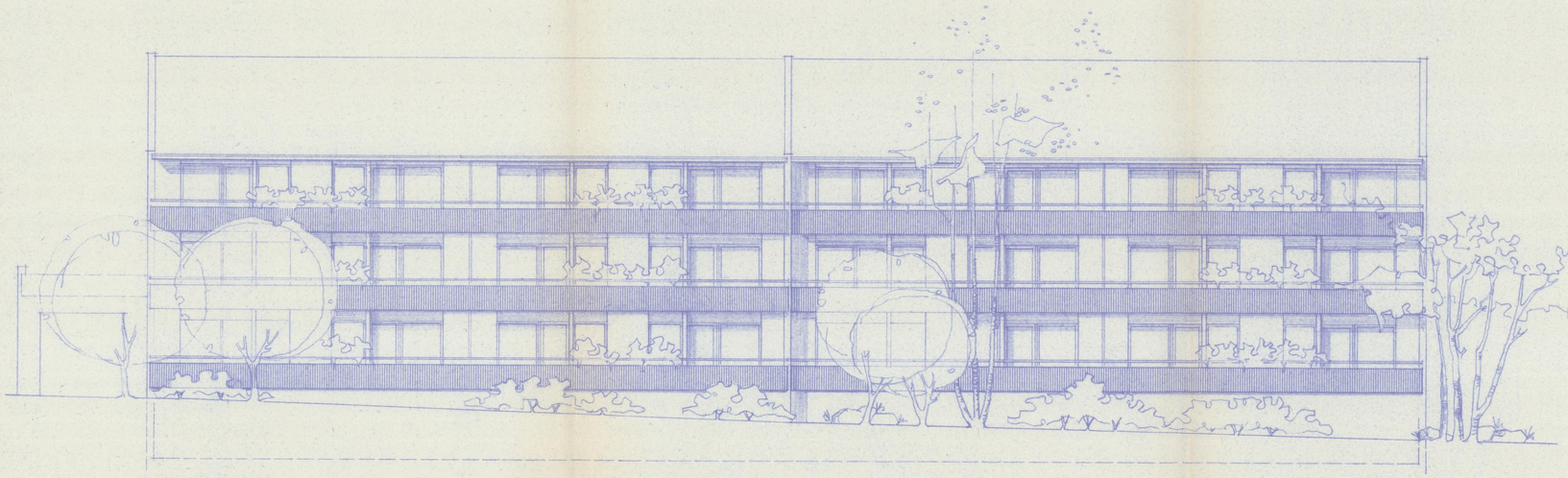
TEGLVERKSVEIEN 15	M&L:	24-76	08
BLOKK I	1:100		
NYBYGG			
FASADER			

GREGER ERIKSEN
RÅDG. ING. OG ARKITEKTER MNIF MRIF
PARTNERS OF SCANGROUP
TLF. 031/11226 FREDRIKSTAD, NORWAY

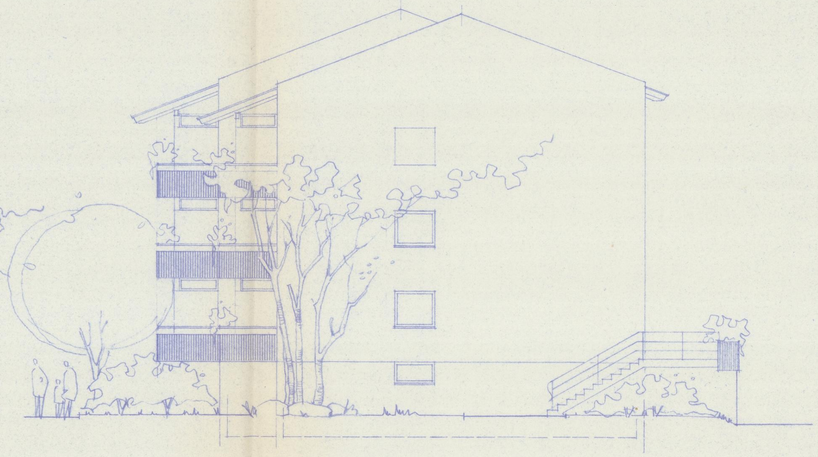
1775-18



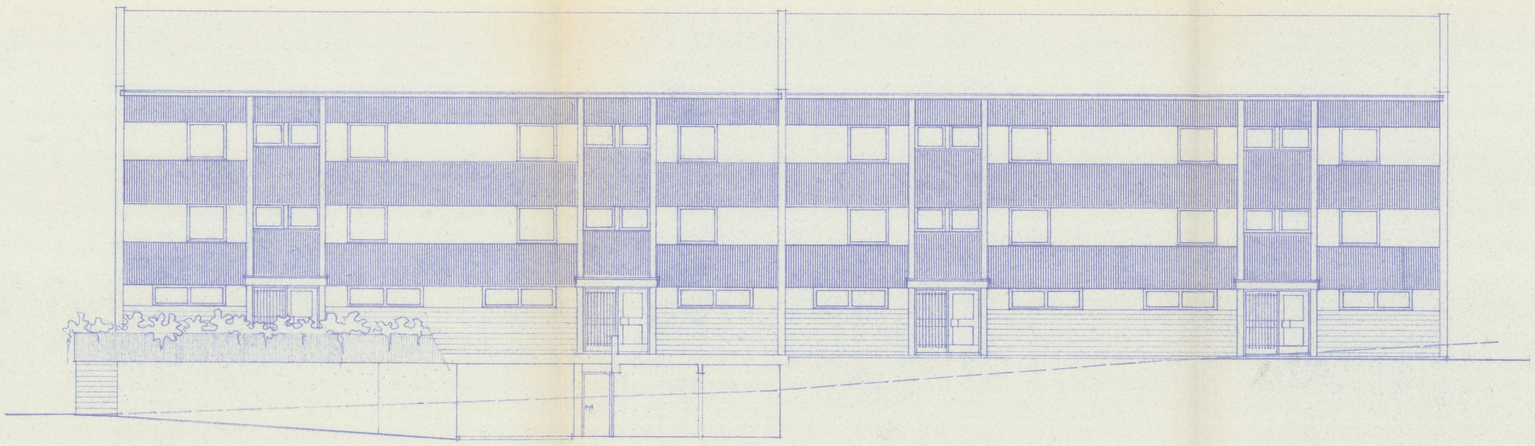
Reguleringssjefen
19. JUL. 1976
Jnr. 616 Arkiv



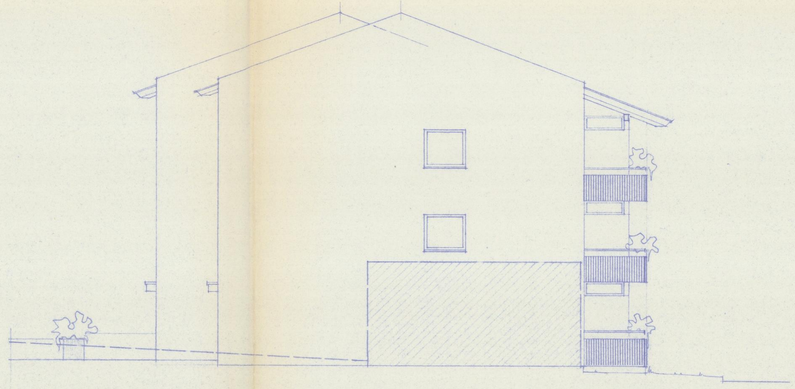
FASADE MOT SYD



MOT ÖST



MOT NORD



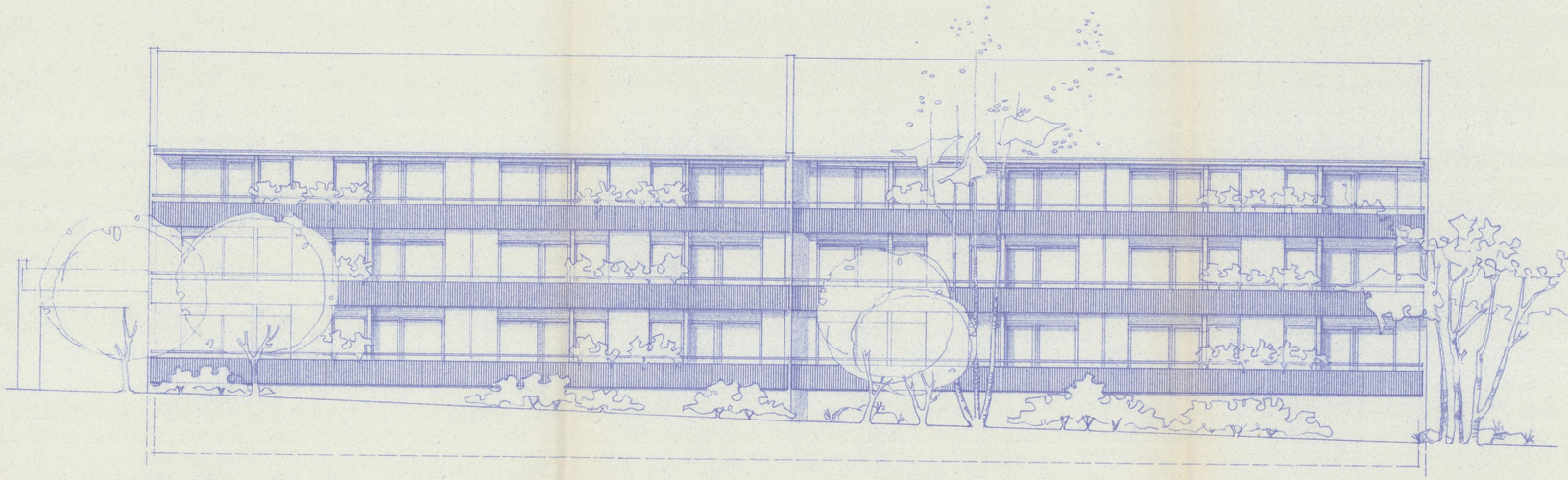
MOT VEST

F. B. nr. 607/76

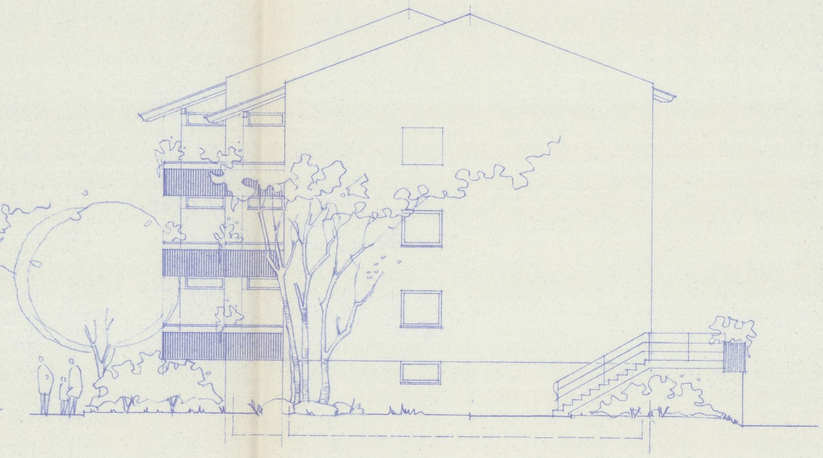
TEGLVERKSVEIEN 15	MÅL:	2/9-76	GS
BLOKK I	1:100		
NYBYGG			
FASADER			

GREGER ERIKSEN
RÅDG. ING. OG ARKITEKTER MNIF MRIF
PARTNERS OF SCANGROUP
TLF. 031/11226 FREDRIKSTAD, NORWAY

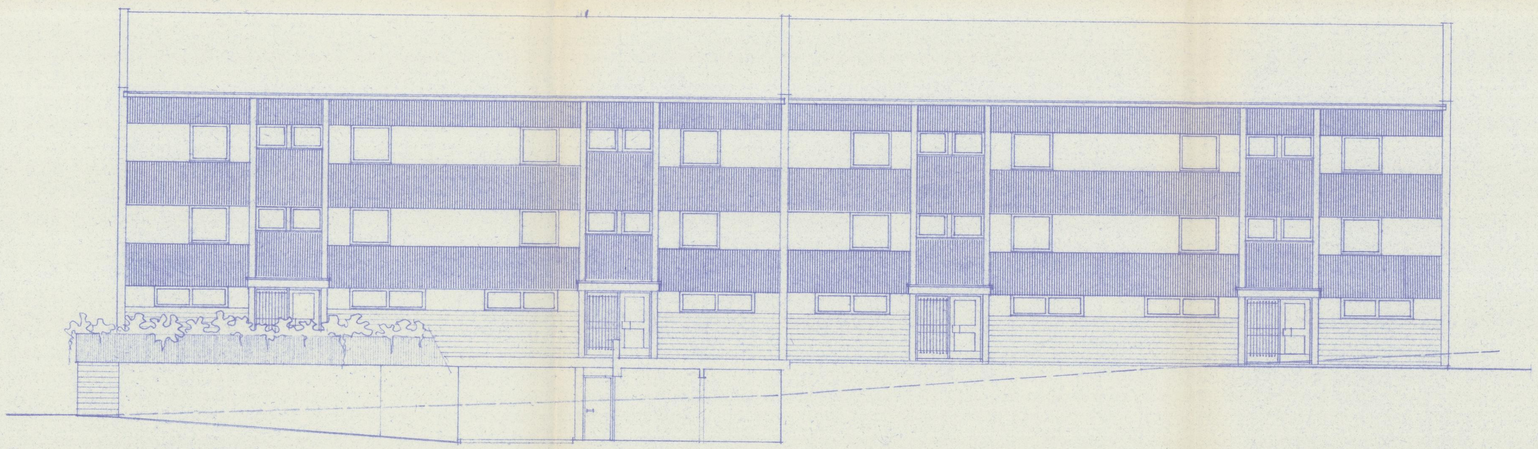
1775-18



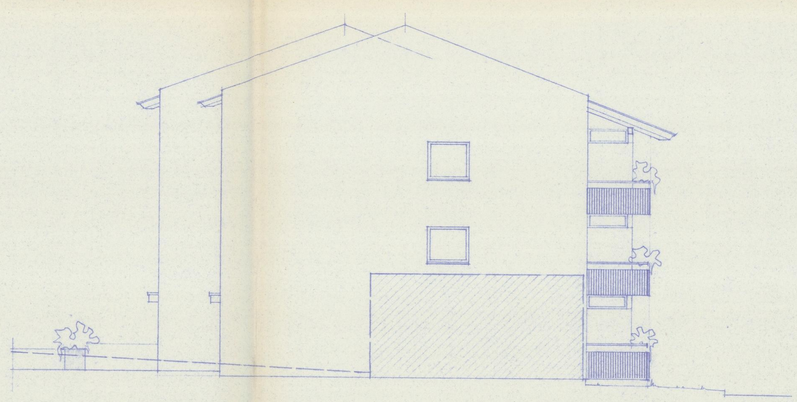
FASADE MOT SYD



MOT ÖST



MOT NORD



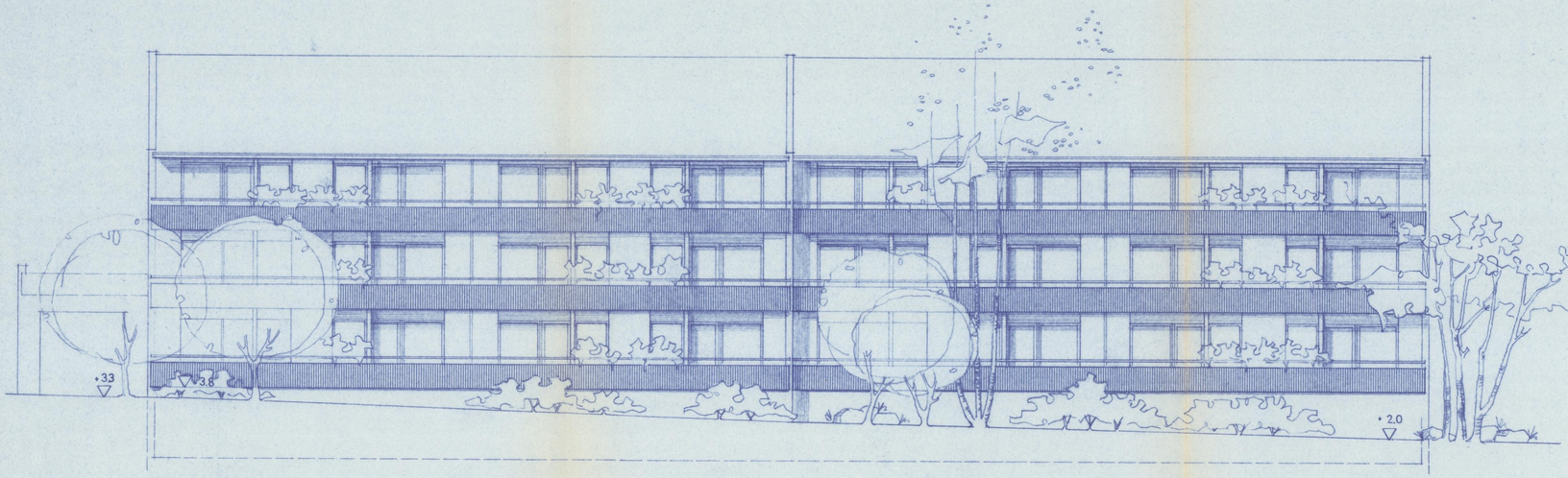
MOT VEST

F. B. nr. 450/76
609/76

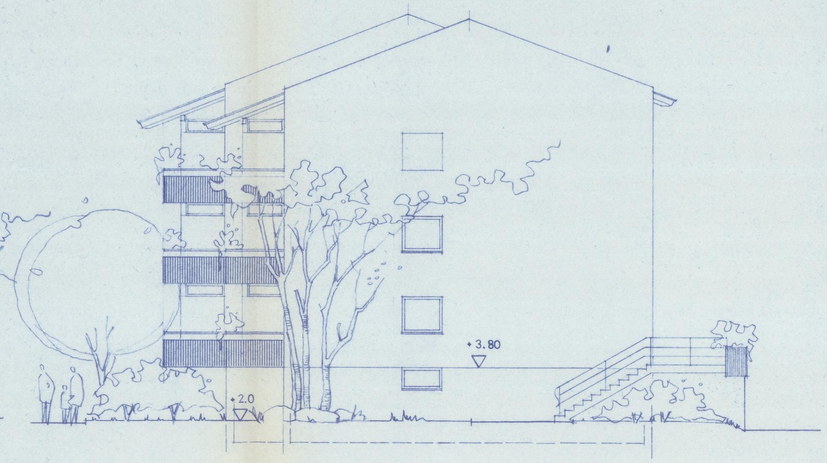
TEGLVERKSVEIEN 15	M&L:	29-76	08
BLOKK I	1:100		
NYBYGG			
FASADER			

GREGER ERIKSEN
RÅDG. ING. OG ARKITEKTER MNIF MRIF
PARTNERS OF SCANGROUP
TLF. 031/11226 FREDRIKSTAD, NORWAY

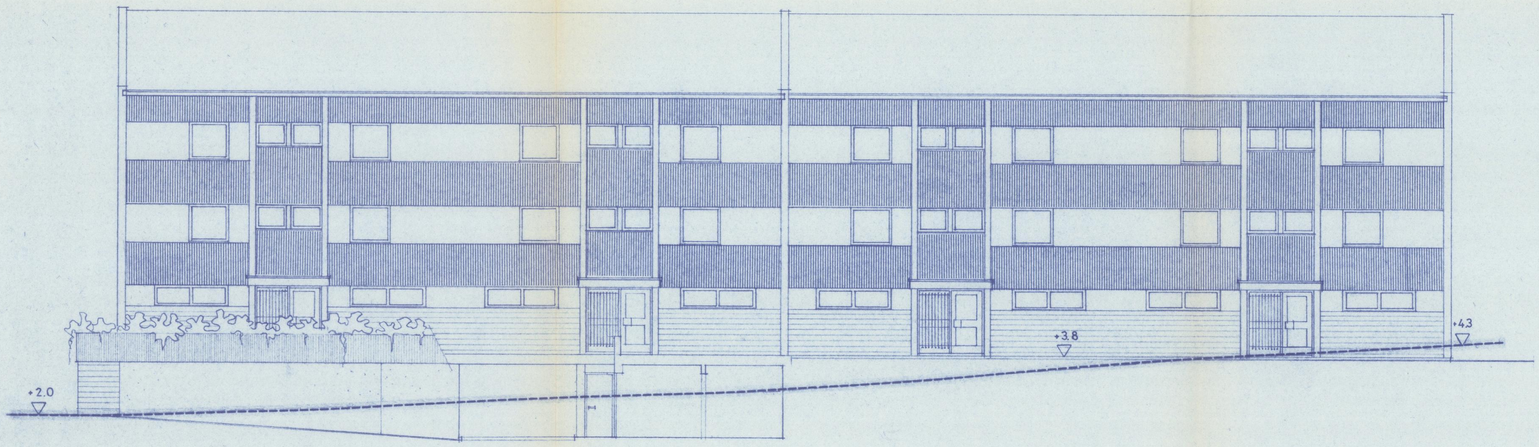
1775-18



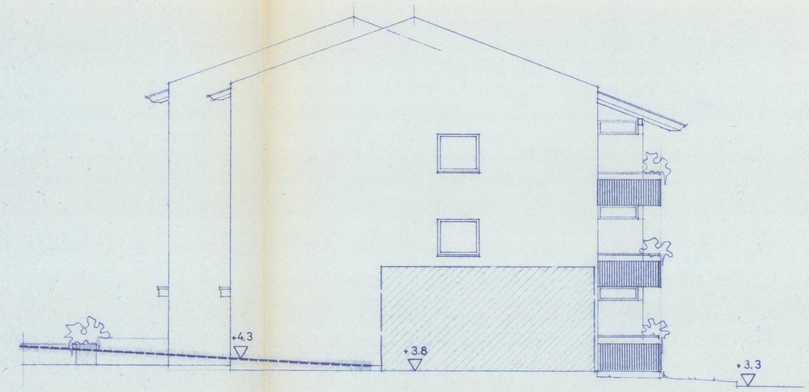
FASADE MOT SYD



MOT ÖST



MOT NORD



MOT VEST

F. B. nr. 607/76

nye lign. 6/9-76

A	MARKERT HØYDEKOTER	2/9-76	GJ.
TEGLVERKSVEIEN 15	MÅL: 1:100	2/7-76	GJ
BLOKK I			
NYBYGG			
FASADER			

GREGER ERIKSEN
RÅDG. ING. OG ARKITEKTER MNIF MRIF
PARTNERS OF SCANGROUP
TLF. 031/11226 FREDRIKSTAD. NORWAY

1775-18 A

Reguleringssjefen
3 SEP. 1976
Lnr. 6021 Akt

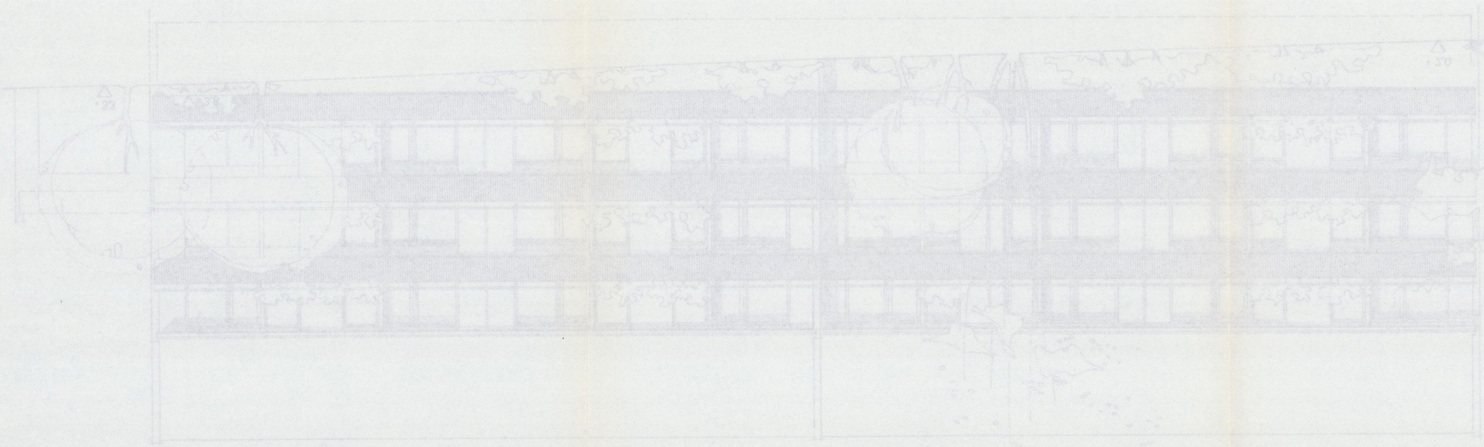
GREGER ERIKSEN ARKITEKTER MNAL
ARKITEKTER OG SIVILINGENIØRER MNAL

1772-18	A		
LAFYDEN			
HAVNIA			
BLOKK I	1:100		
TEGLVERKSVEIEN 15	MÅL:		
A HAVNIASEL MØDEHOVED			

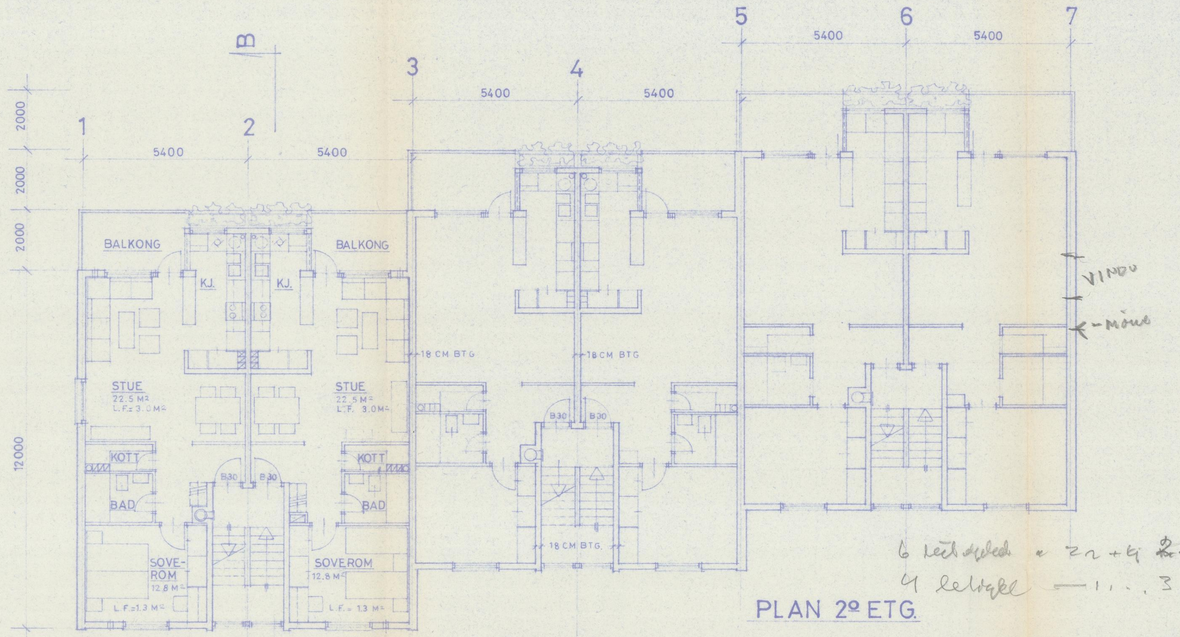
MOT NORD

MOT VEST

FASADE MOT SYD

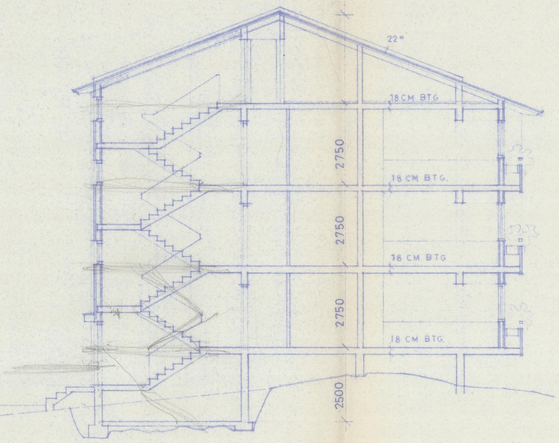


MOT ØST



PLAN 2º ETG.

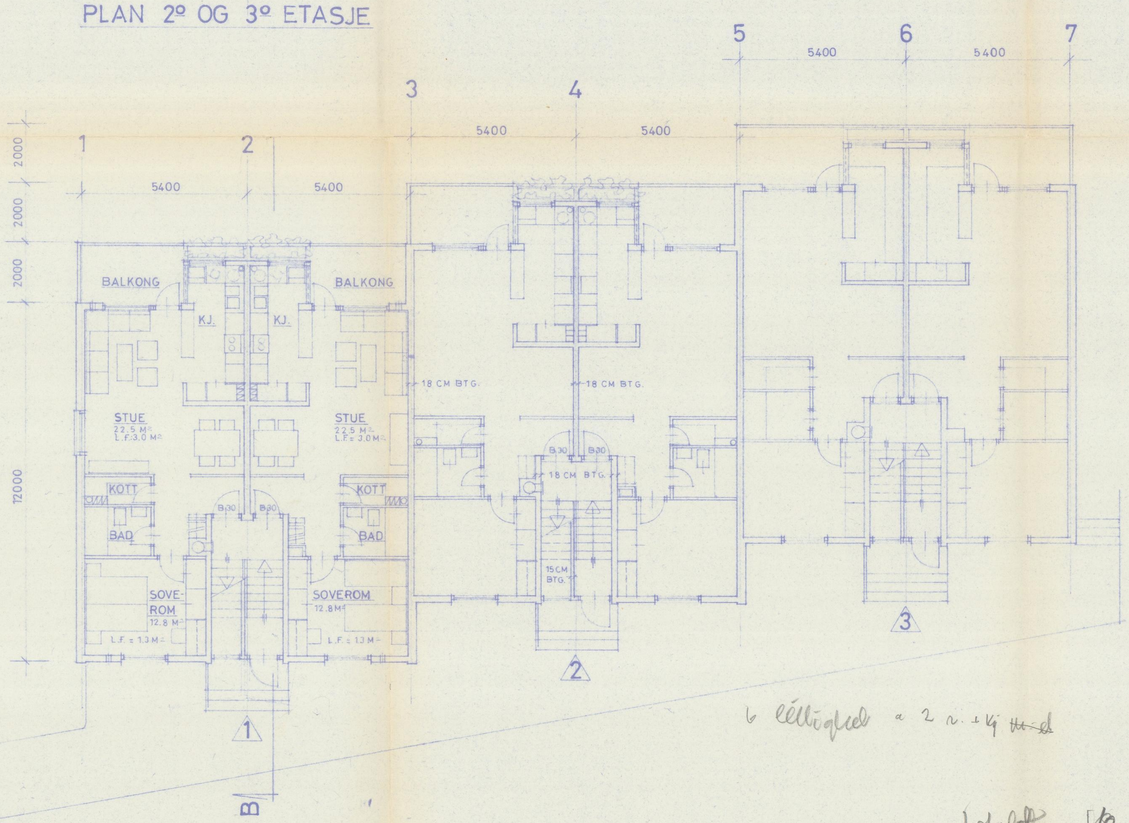
PLAN 2º OG 3º ETASJE



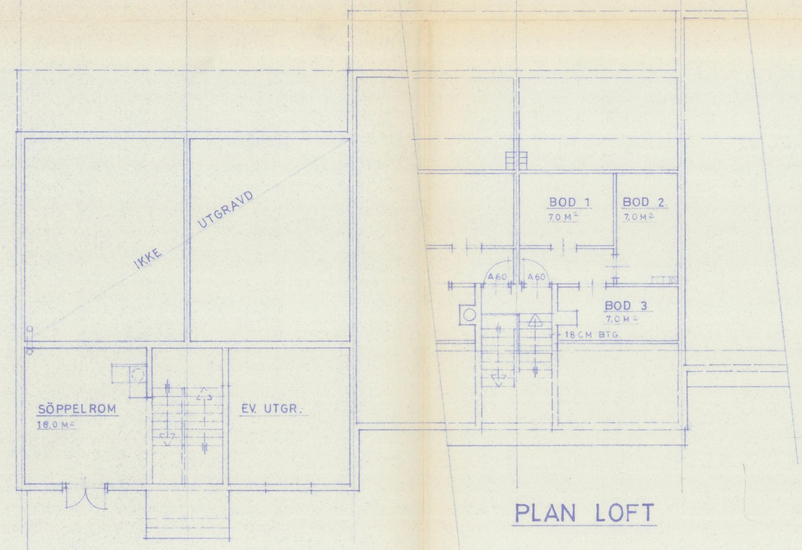
SNITT B-B

ANMERKNINGER:

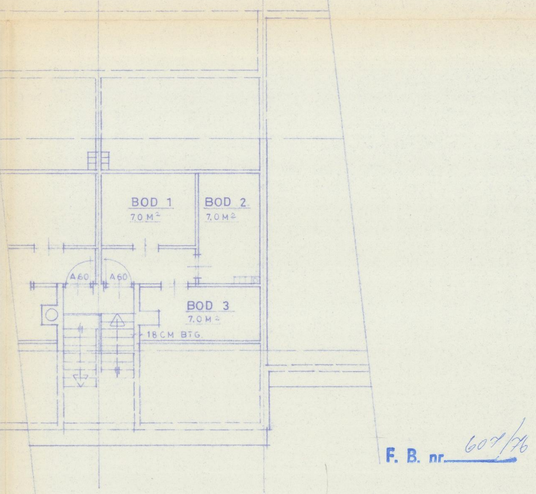
1) GAVLVEGGER UTFØRES I 15 CM BTG. (ISOLERT)
2) LANG-YTTERVEGGER UTFØRES I TRE OG 10 CM ISOLASJON MED KORR. METALLPLATER / SUPER-ETERNIT SOM FASADEKLEDNING OG 13 MM GIPSPLATER SOM INDRE KLEDNING.
3) TAK UTFØRES I TRE MED 3/4" RUPANEL OG 2 LAG PAPP.
4) BALKONGBRYSTNING UTFØRES MED STÅLSTENDERVERK OG KORR. METALLPLATER PÅ YTTERSIDEN
5) HIMLING I TRAPPEROM KLES MED 2 LAG 13 MM GIPSPLATER.



PLAN 1º ETASJE



PLAN KJELLER



PLAN LOFT

F. B. nr. 607/76

TEGLVERKSVEIEN 15	Målestokk 1:100	Tegn. 2/9-76 CS.
BLOKK II		Trac.
NYBYGG		Kfr.
PLANER OG SNITT	Erstatning for:	
GREGER ERIKSEN RÅDG. ING. OG ARKITEKTER MNIF MRIF PARTNERS OF SCANGROUP TLF. 031/11220 FREDRIKSTAD, NORWAY	1775-19	
	Erstattet av:	

Reguleringssjefen
19. JUL. 1976
Jnr. 515 Anr.

SNITT B-B

PLAN 2º ETG

PLAN 2º OG 3º ETASJE

PLAN LOFT

PLAN KJELLER

PLAN 1º ETASJE

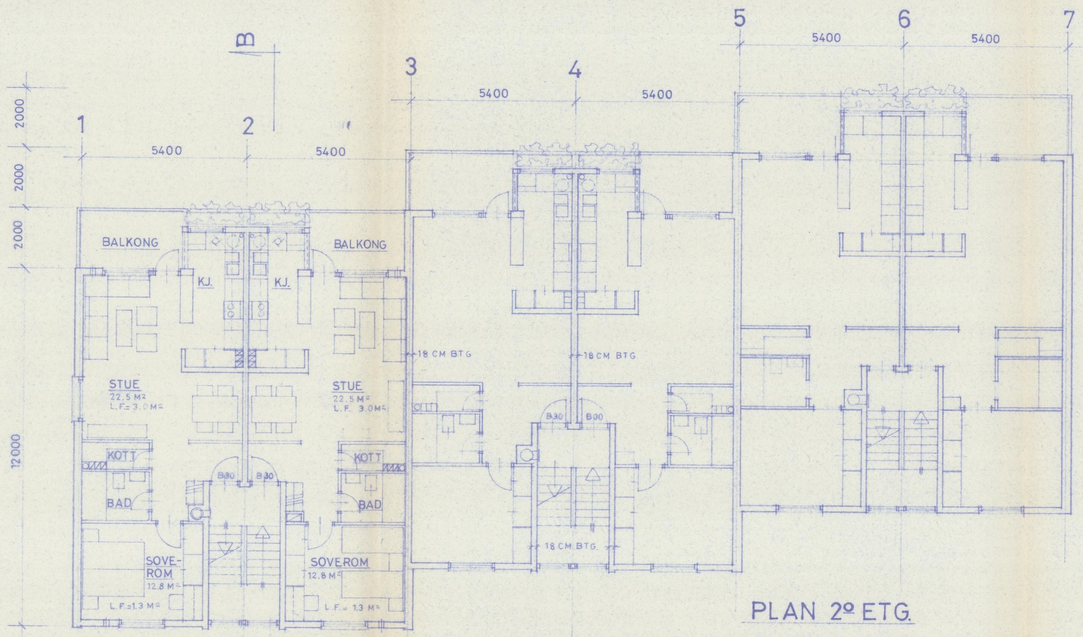
TECLVERKSVEIEN 15

BLOKK 2

GREGER ERIKSEN

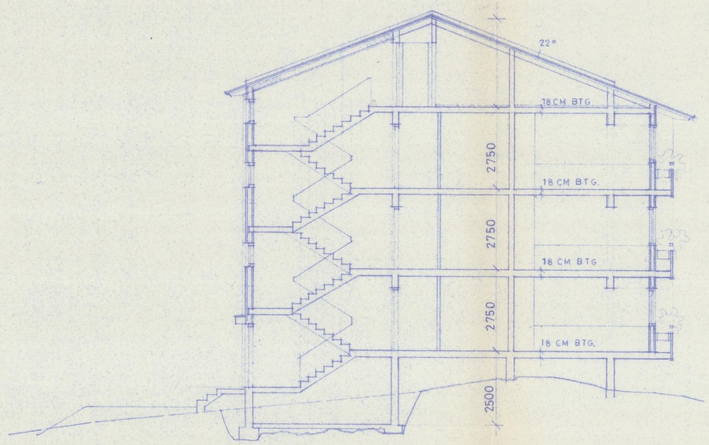
PARTNERS OF SCANDIARUP

1775-19



PLAN 2º ETG.

PLAN 2º OG 3º ETASJE



SNITT B-B

ANMERKNINGER:

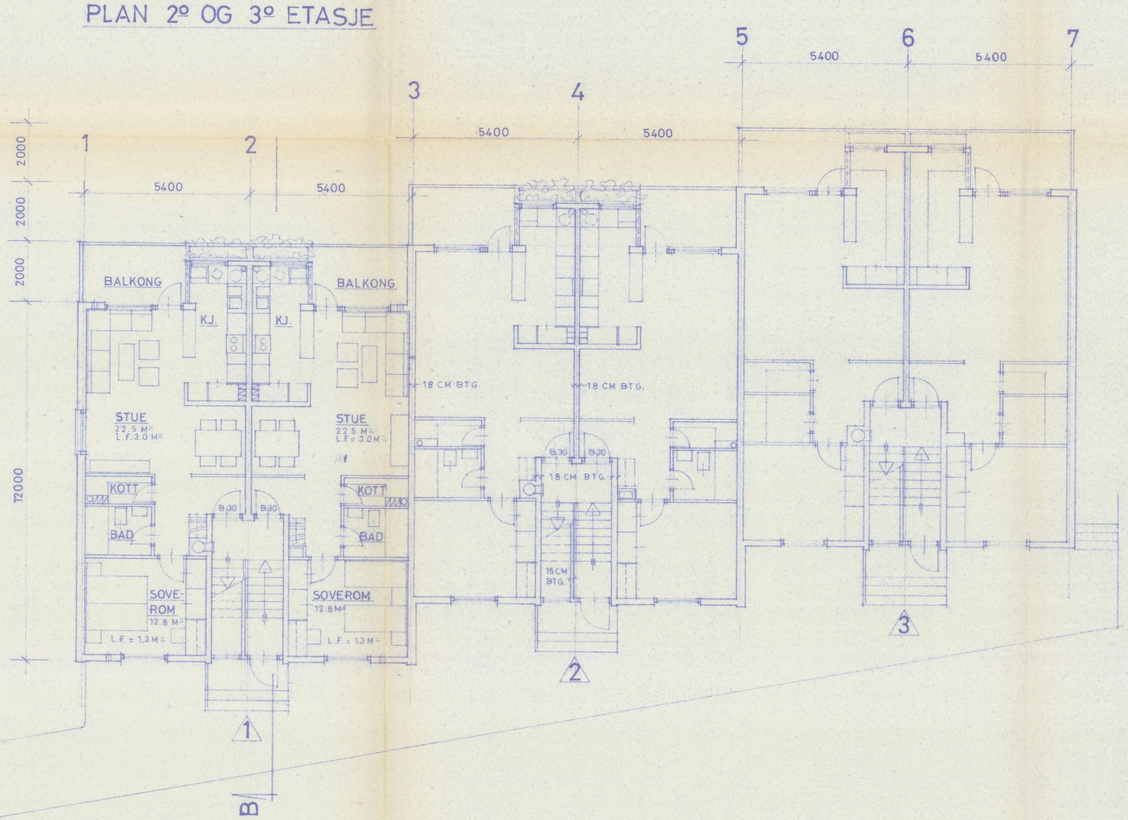
1) GAVLVEGGER UTFØRES I 15 CM BTG. (ISOLERT)

2) LANG-YTTERVEGGER UTFØRES I TRE OG 10 CM ISOLASJON MED KORR. METALLPLATER / SUPER-ETERNIT SOM FASADEKLEDNING OG 13 MM GIPSPLATER SOM INDRE KLEDNING.

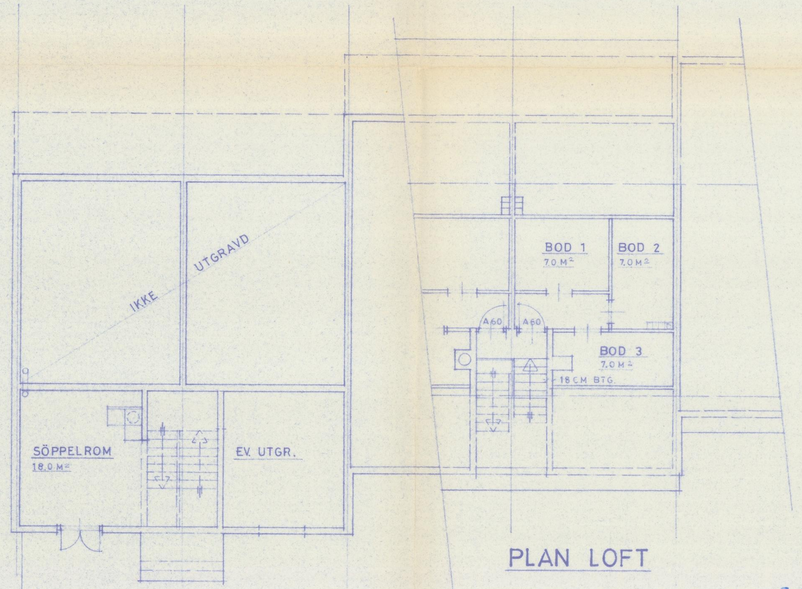
3) TAK UTFØRES I TRE MED 3/4" RUPANEL OG 2 LAG PAPP.

4) BALKONGBRYSTNING UTFØRES MED STÅLSTENDERVERK OG KORR. METALLPLATER PÅ YTTERSIDEN

5) HIMLING I TRAPPEROM KLES MED 2 LAG 13 MM GIPSPLATER.



PLAN 1º ETASJE



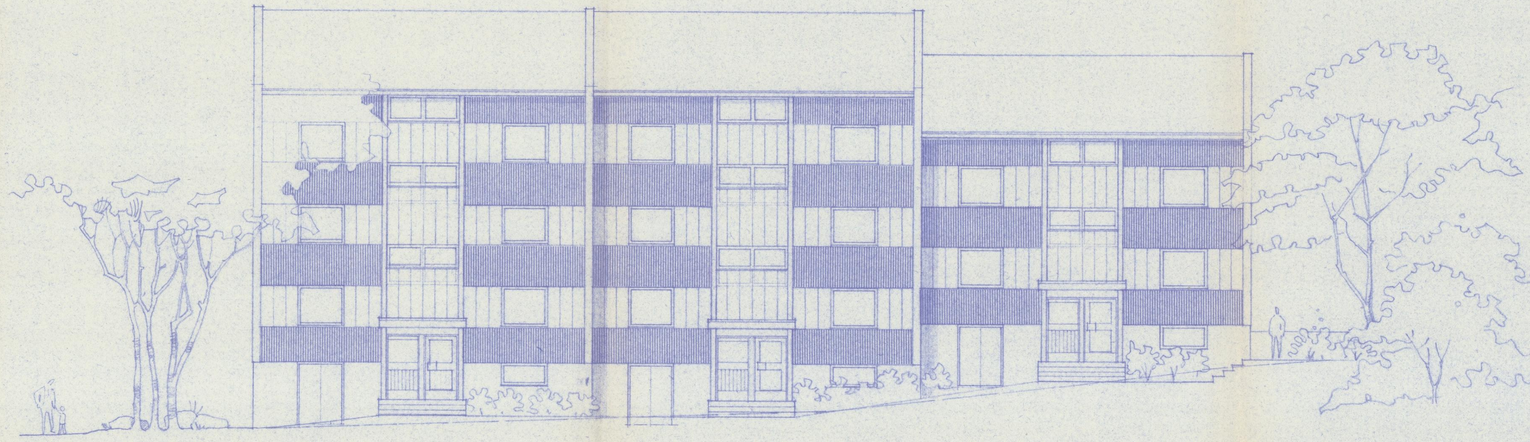
PLAN KJELLER

PLAN LOFT

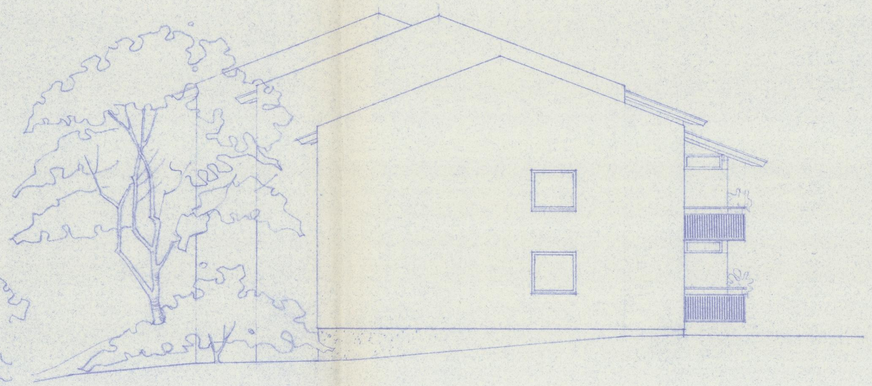
F. B. nr. 457/76 — 607/76

TEGLVERKSVEIEN 15	Målestokk 1:100	Tegn. 2/9-76 CAS
BLOKK II		Trac.
NYBYGG		Kfr.
PLANER OG SNITT	Erstatning for:	
GREGER ERIKSEN RÅDG. ING. OG ARKITEKTER MNIF MRIF PARTNERS OF SCANGROUP TLF. 031/11226 FREDRIKSTAD, NORWAY	1775-19	
	Erstattet av:	

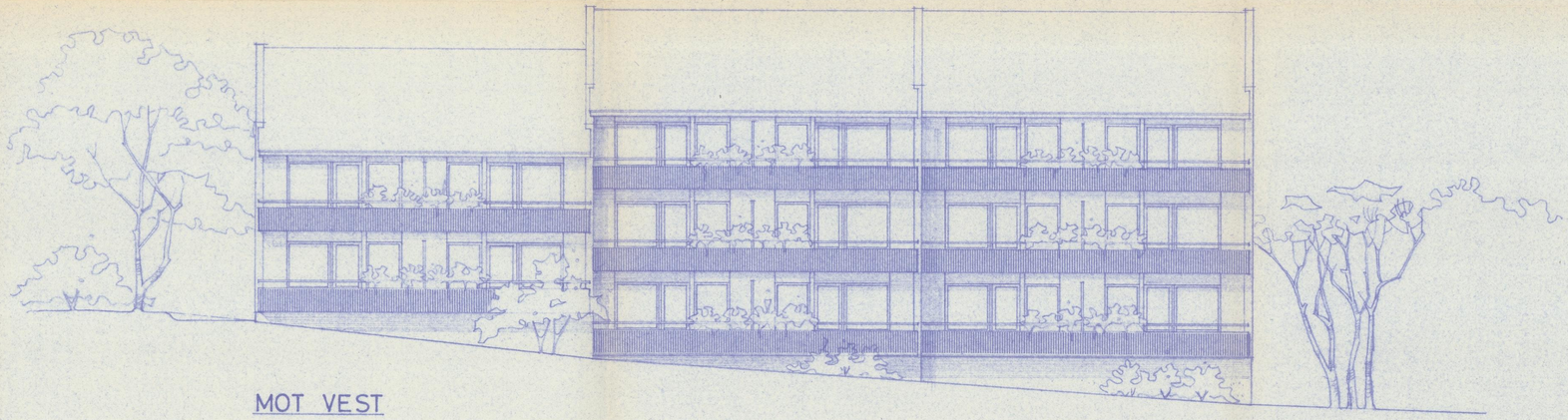
A.S Tanbobl. A1



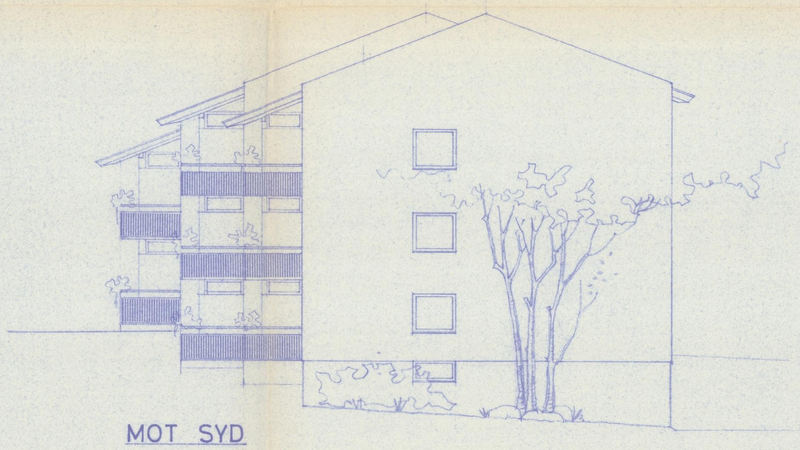
FASADE MOT ÖST



MOT NORD



MOT VEST

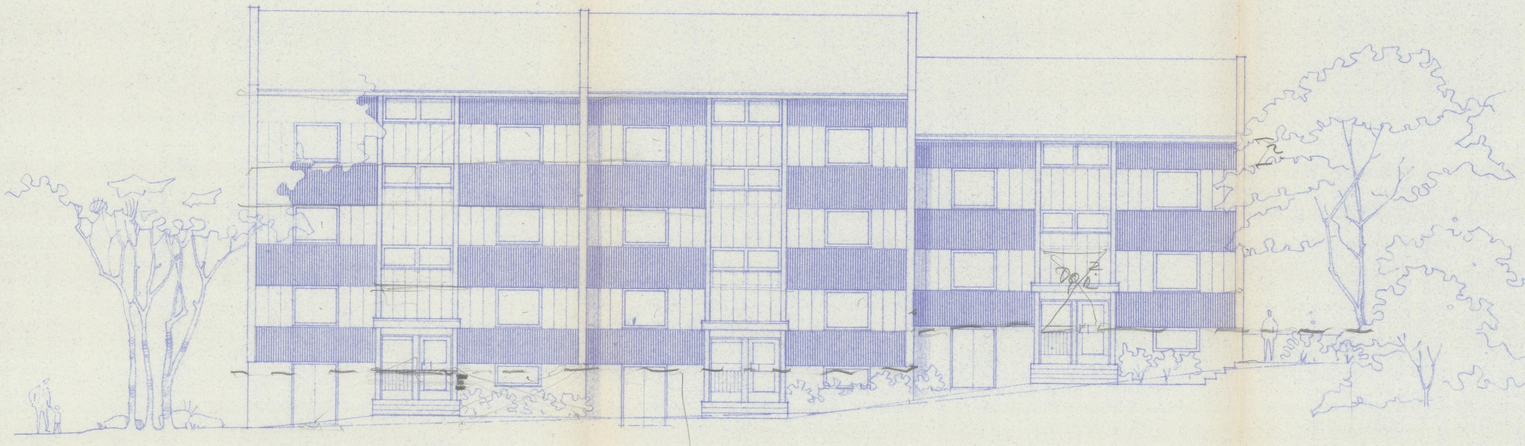


MOT SYD

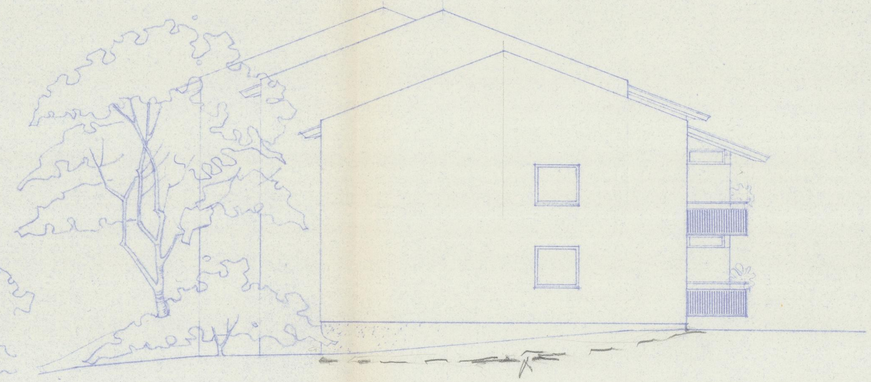
F. B. nr. 450/76 - 607/76

TEGLVERKSVEIEN 15	Målestokk 1:100	Tegn. 2/7-76 GE	
BLOKK II		Trac:	
NYBYGG		Klr.	
FASADER	Erstatning for:		
GREGER ERIKSEN RÅDG. ING. OG ARKITEKTER MNIF MRIF PARTNERS OF SCANGROUP TLF. 031/11226 FREDRIKSTAD, NORWAY	1775 - 20		
	Erstattet av:		

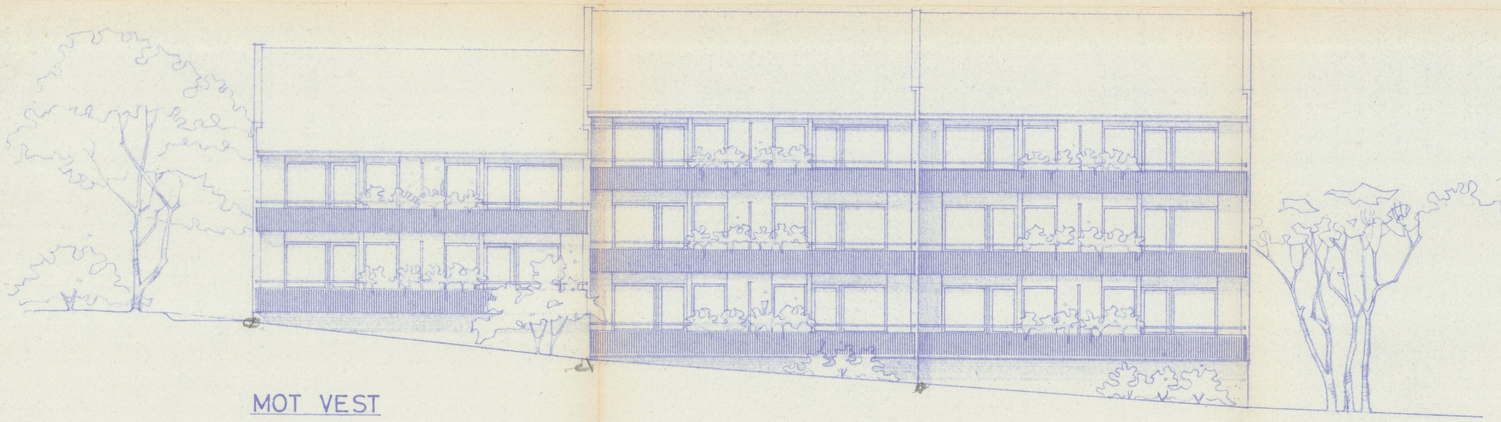
A.S Tertrop. A1



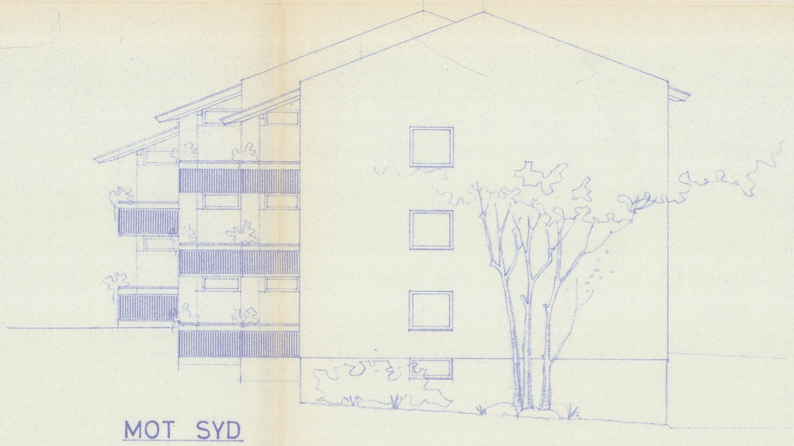
FASADE MOT ÖST



MOT NORD



MOT VEST



MOT SYD

F. B. nr. 607/76

TEGLVERKSVEIEN 15	Målestokk 1:100	Tegn. 2/7-76	
BLOKK II		Trac.	
NYBYGG		Kfr.	
FASADER	Erstatning for:		
GREGER ERIKSEN RÅDG. ING. OG ARKITEKTER MNIF MRIF PARTNERS OF SCANGROUP TLF. 031/11226 FREDRIKSTAD, NORWAY	1775 - 20		
	Erstattet av:		

A.S Tientrykk A1

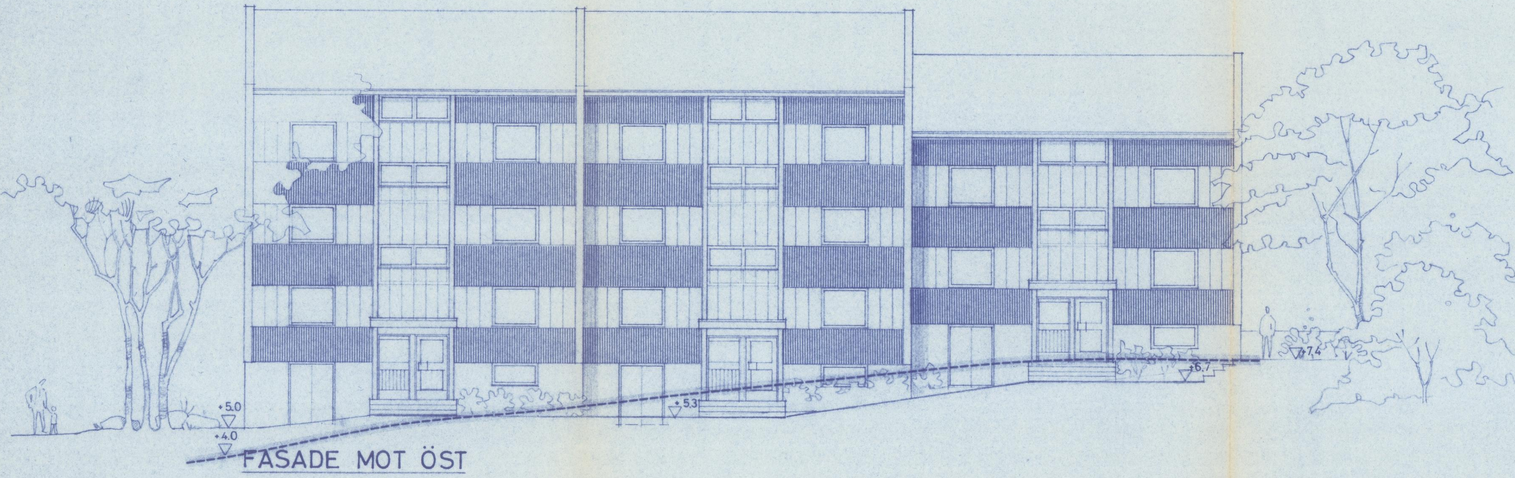
Reguleringssjefen
19. JUL. 1976
J.nr. 515 Anr.

MOT NORD

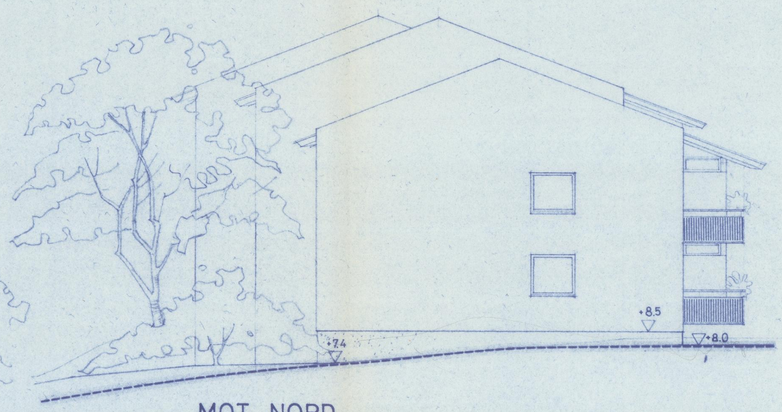
FASADE MOT ØST

MOT SYD

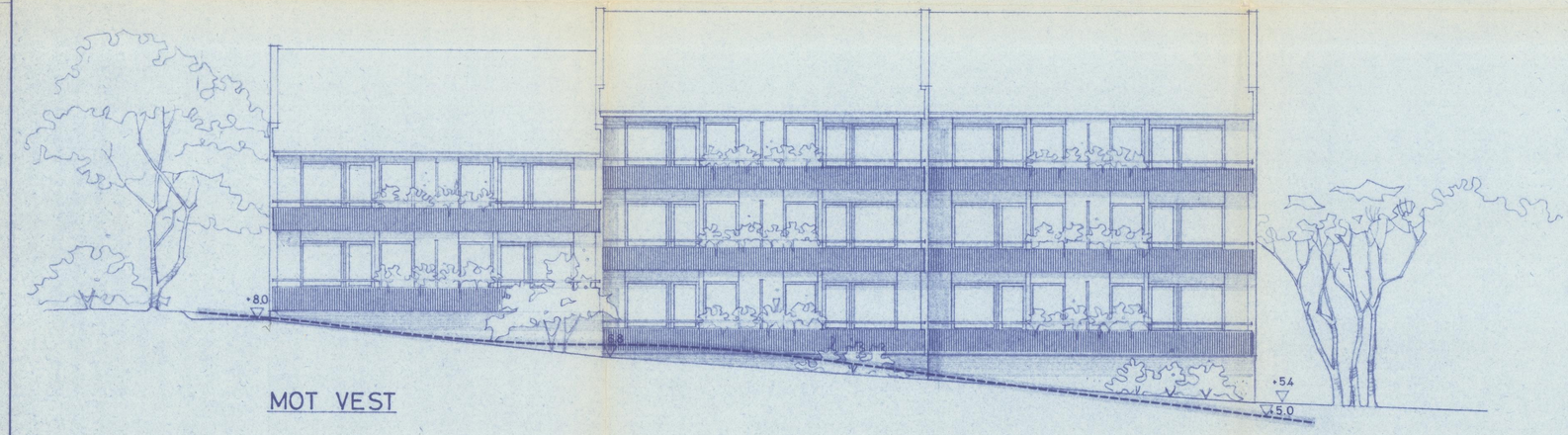
MOT VEST



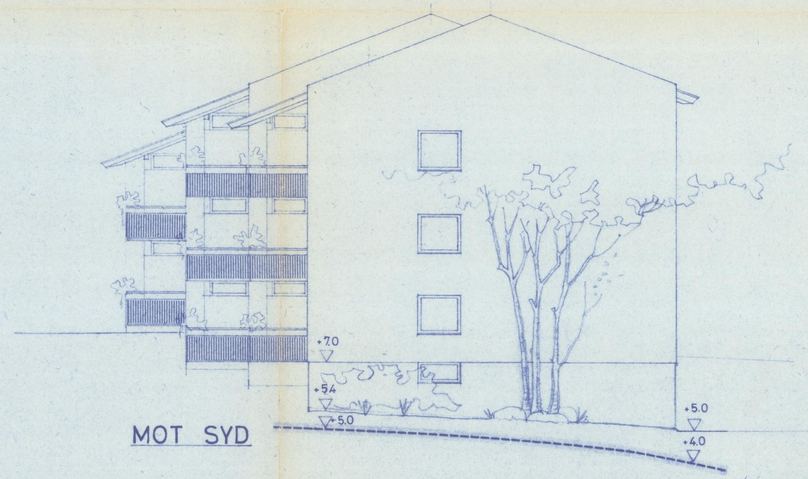
FASADE MOT ÖST



MOT NORD



MOT VEST



MOT SYD

F. B. nr. 607/76

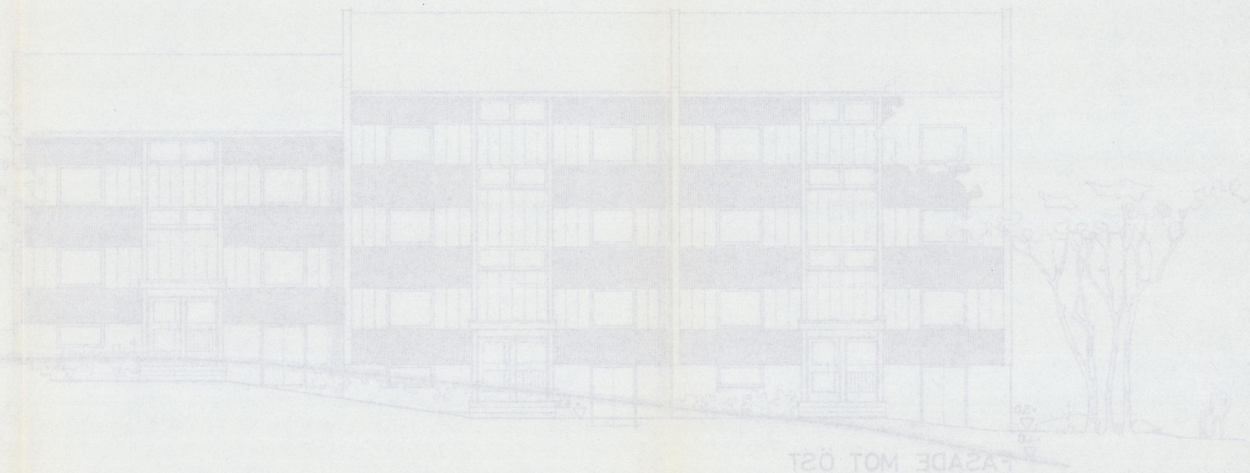
nye lign. 6/9-76

A	MARKERT HØYDEKOTER	2/9-76	GS
TEGLVERKSVEIEN 15	Målestokk 1:100	Tegn. 2/9-76	GS
BLOKK II		Trac.	
NYBYGG		Kfr.	
FASADER	Erstatning for:		
GREGER ERIKSEN RÅDG. ING. OG ARKITEKTER MNIF MRIF PARTNERS OF SCANGROUP TLF. 031/11226 FREDRIKSTAD, NORWAY	1775 - 20	A	
	Erstattet av:		

A.S Tertopl. A1

Reguleringsgsjefen
3 SEP. 1976
j.nr. 602 Anr.

MOT NORD

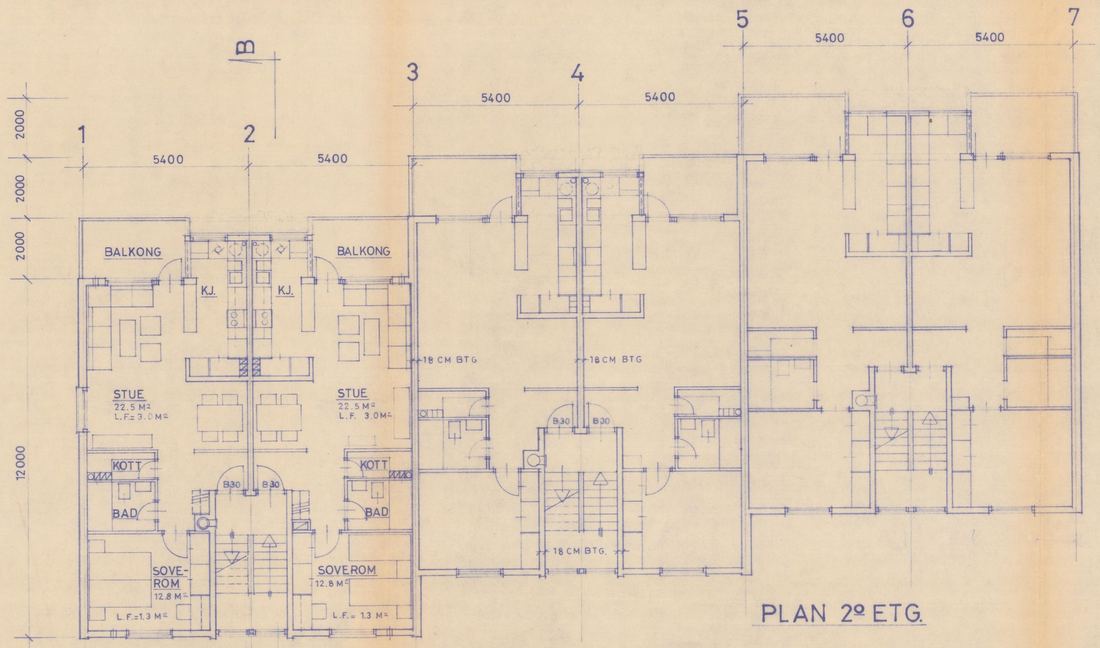


FASADE MOT ØST

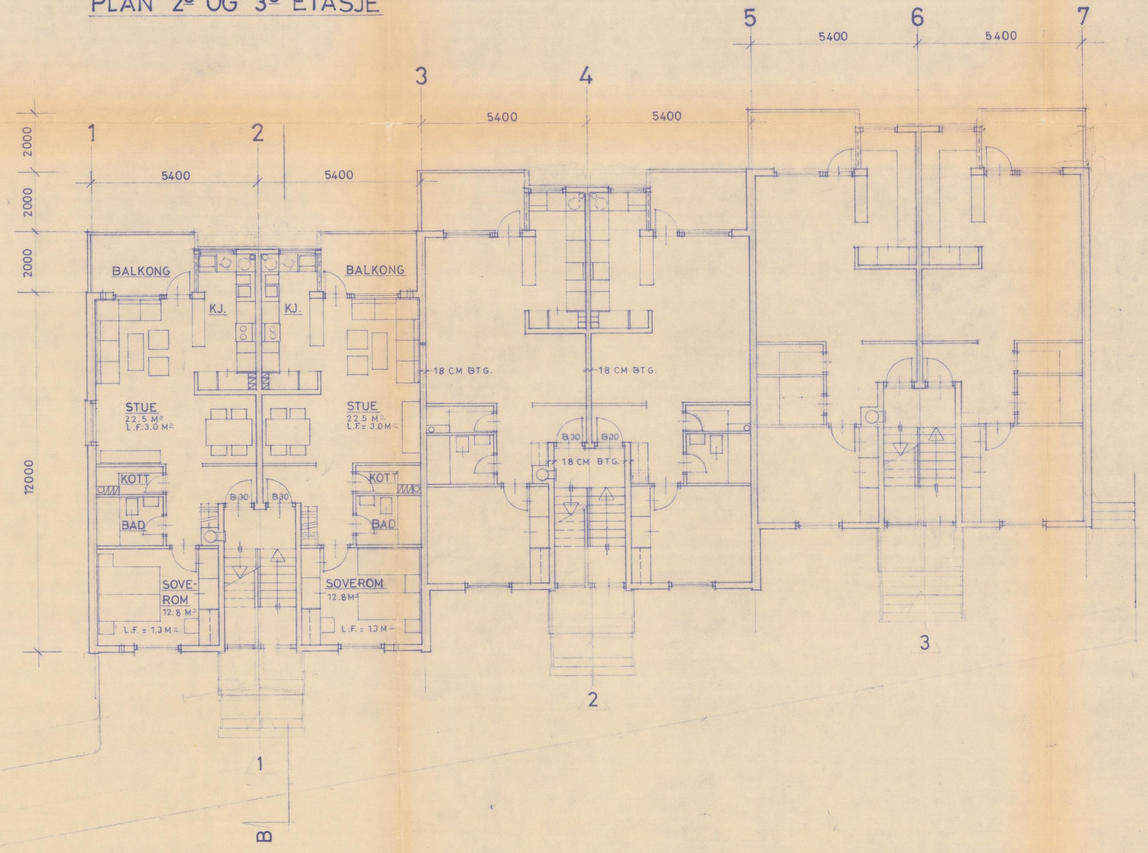
MOT SYD

MOT VEST

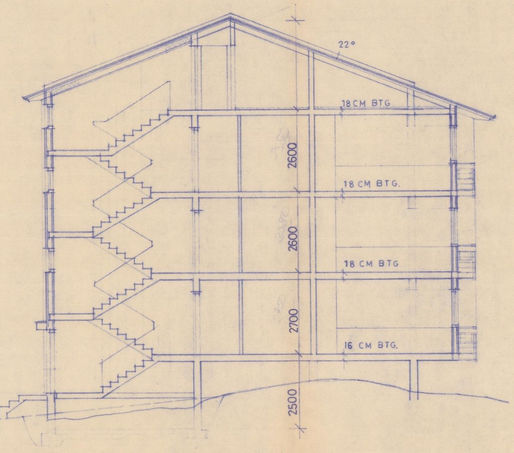
A	ENDRET I KONSTRUKSJON			
	TEGLVERKSVEIEN 16	Målestokk 1:100		
	BRØNNØYSUND			
	FASADER			
	GRØGER ERIKSEN	1775-20		A



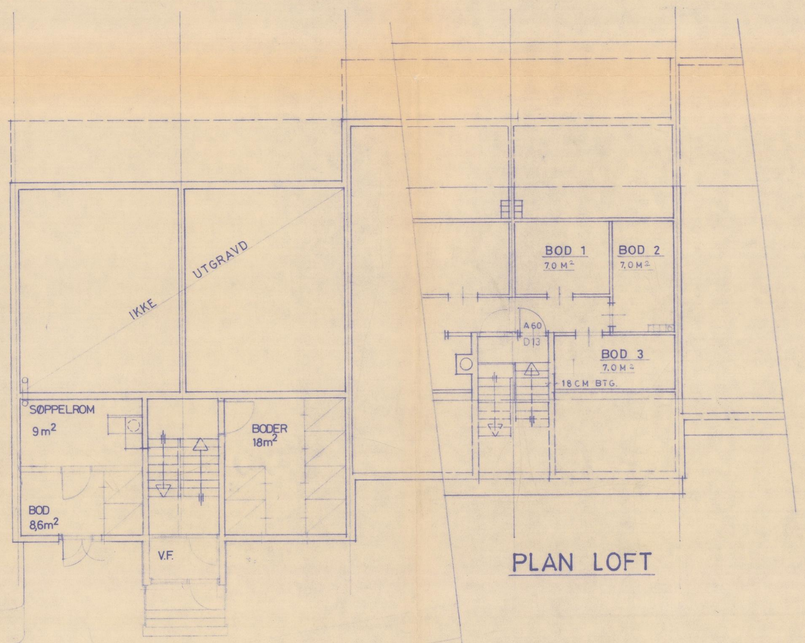
PLAN 2º OG 3º ETASJE



PLAN 1º ETASJE



SNITT B-B



PLAN KJELLER

PLAN LOFT

GODKJENT AV
BYGNINGSRADET
F.B. nr. 839/78-240/81

B	Endret fasthet, inntegning av balkonger		4/10-78
A	1stk. dør til loft, snitt B-B	JAp	9/6-78

TEGLVERKSVEIEN 15
FREDRIKSTAD
BOLIGBLOKKER
PLANER OG SNITT

Målestokk 1:100
Tegn. 28/6-78 CS
Trac.
Kfr.
8/26

Erstatning for:

GREGER ERIKSEN
RÅDG. ING. OG ARKITEKTER MNIF MRIF
PARTNERS OF SCANGROUP
TLF. 033/11226 FREDRIKSTAD, NORWAY

1775-26 B

Erstattet av:

A.S Tenkato A1

Reguleringssjefen
30. OKT. 1978
883 Aar

SNITT B-B

PLAN 2º ETG

PLAN 2º OG 3º ETASJE

PLAN LOFT

PLAN KJELLER

PLAN 1º ETASJE

GODKJENT AV
BYGNINGSRÅDET

F.E. DT.

TEGLVERKSVEIEN 15

FREDRIKSTAD

BOLIGBEBYGGELSE

PLANER OG SNITT

Målestokk 1:100

Dato

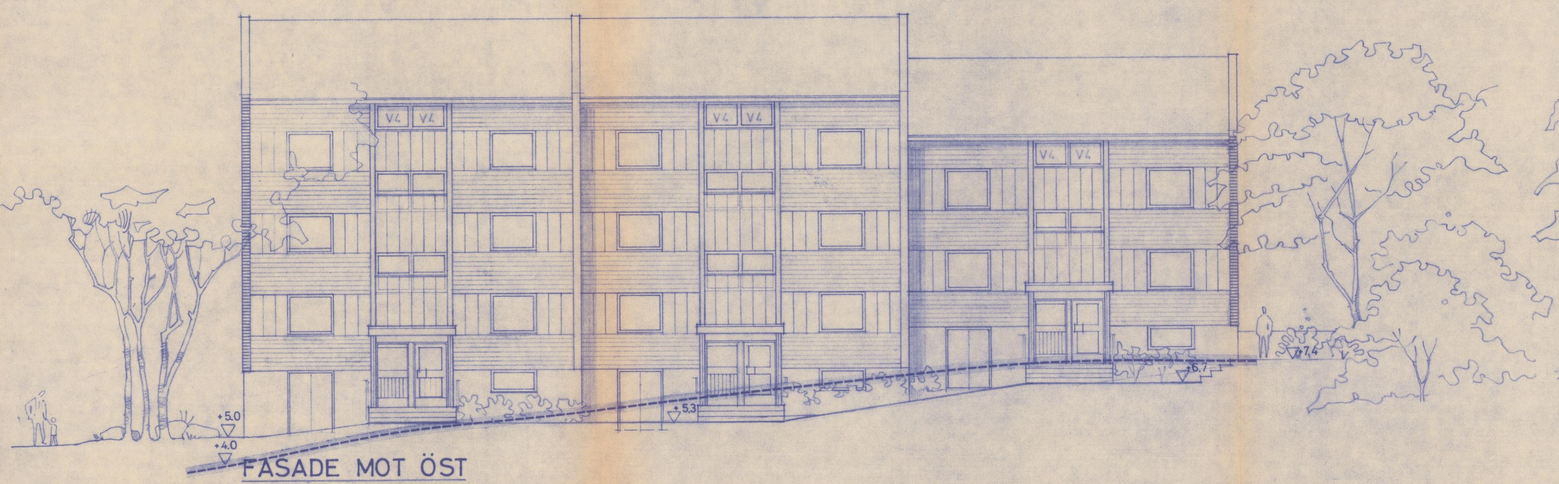
Tegnet av

Kontrollert av

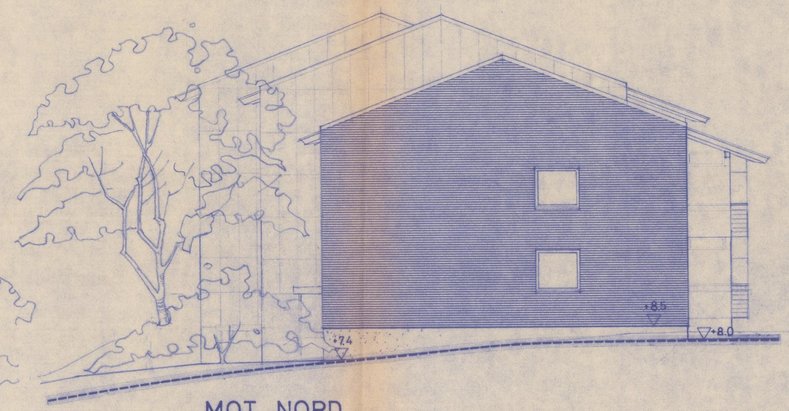
GREGER ERIKSEN
RÅDG. ING. OG ARKITEKTER MAA MNAL
ARCHITECTS AND ENGINEERS
SARPSBORG FREDRIKSTAD

1775-26

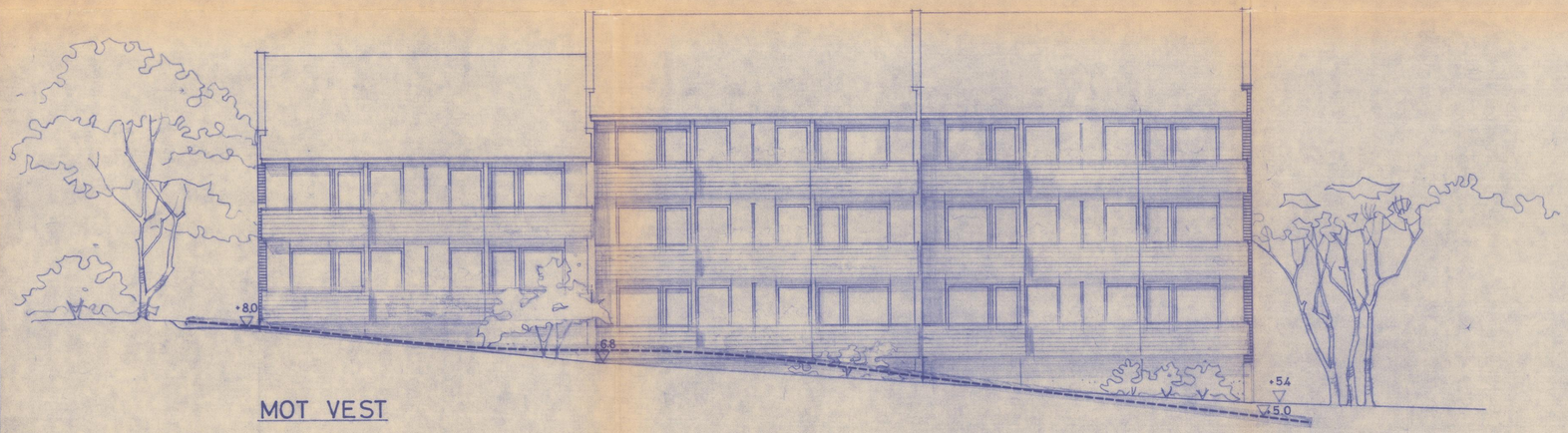
B



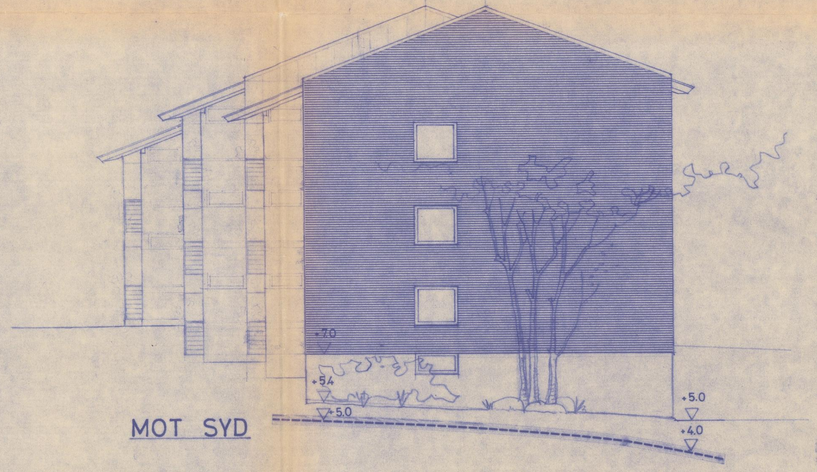
FASADE MOT ÖST



MOT NORD



MOT VEST



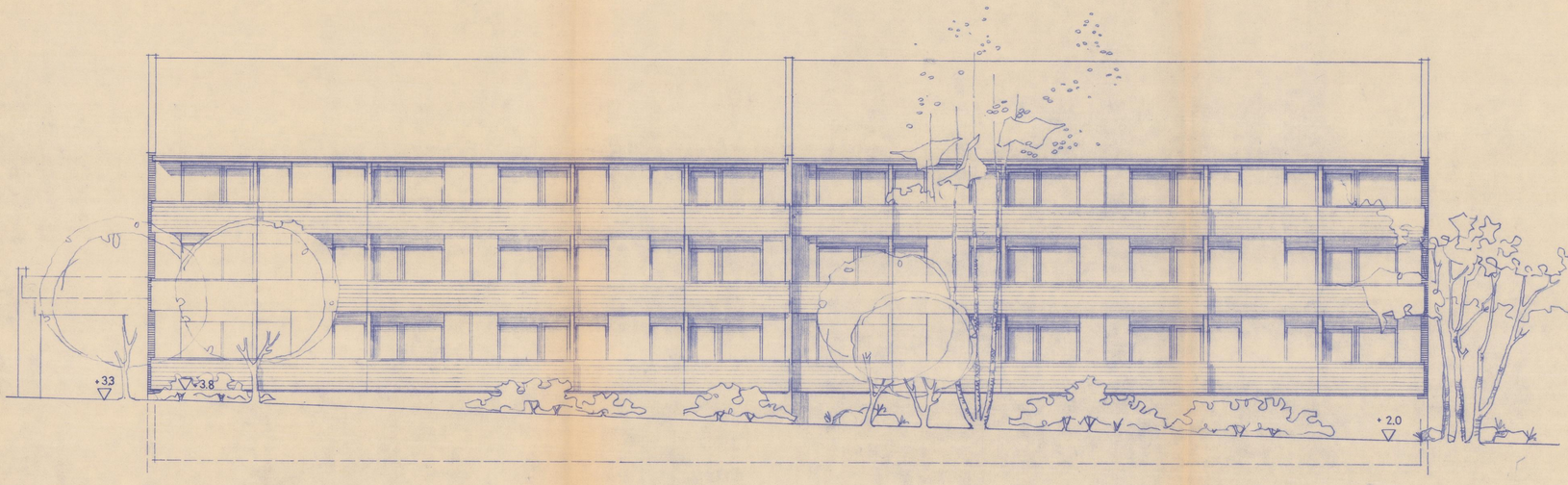
MOT SYD

F. B. nr. 839/78.240/81
GODKJENT AV
BYGNINGSRÅDET

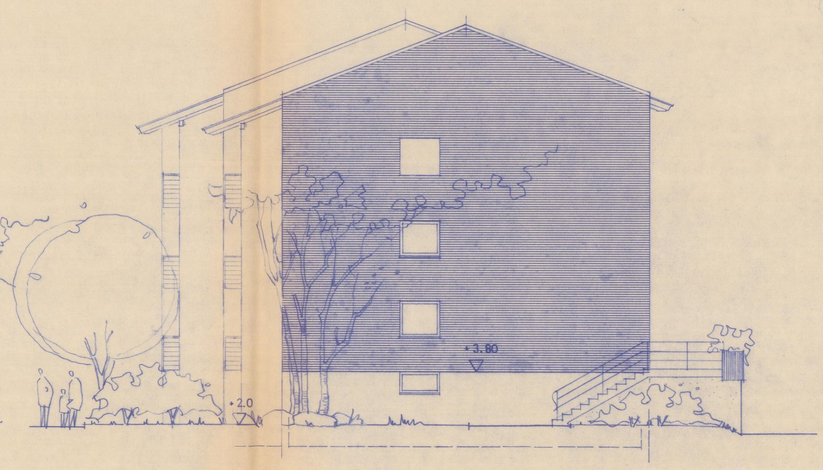
LEILIGHETER MED GARASJE ER MERKET Ⓖ 9 STK.

A Endret fasadene		11/10-78	EB
TEGLVERKSVEIEN 15	Målestokk 1:100	Tegn/B 5-78	CB
BLOKK II		Trac.	
NYBYGG		Kfr. .	B/27
FASADER		Erstatning for:	
GREGER ERIKSEN RÅDG. ING. OG ARKITEKTER MNIF MRIF PARTNERS OF SCANGROUP TLF. 032/11225 FREDRIKSTAD, NORWAY		1775 - 27	A
		Erstattet av:	

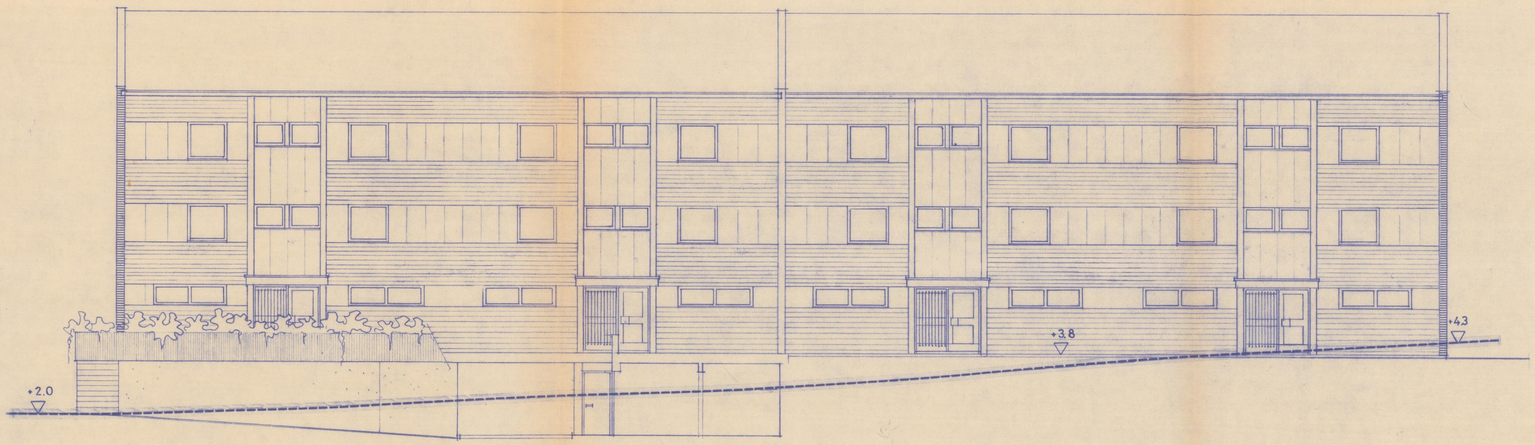
A.S Tørrodt, A1



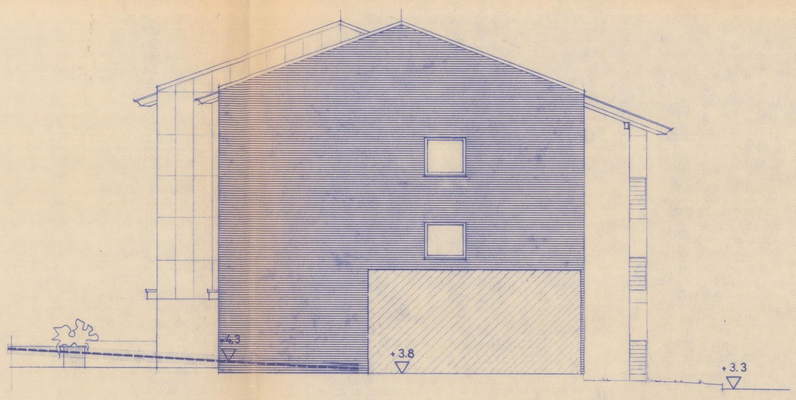
FASADE MOT SYD



MOT ÖST



MOT NORD



MOT VEST

GODKJENT AV
BYGNINGSRÅDET
F. B. nr. 339/78-240/81

LEILIGHETER MED GARASJE ER MERKET (G) 12 STK.

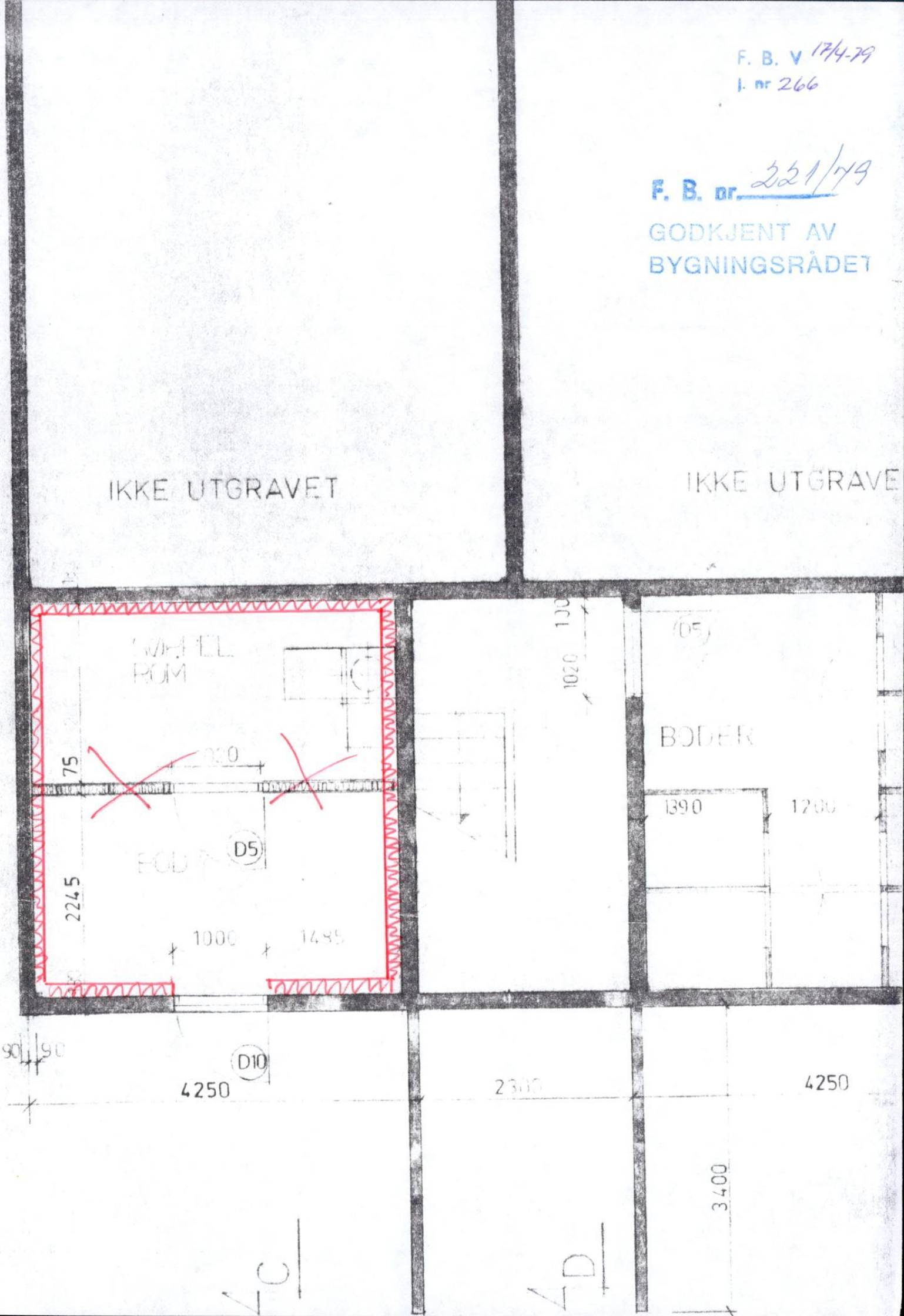
A	Fasade endret	EB	11.10.78
TEGLVERKSVEIEN 15	MÅL: 1:100	okt. 76	OS
BLOKK I			
NYBYGG			8/5
FASADER			

GREGER ERIKSEN
RÅDG. ING. OG ARKITEKTER MNIF MRIF
PARTNERS OF SCANGROUP
TLF. 032/11226 FREDRIKSTAD, NORWAY

1775-05 A

F. B. V 17/4-79
J. nr 266

F. B. nr. 221/79
GODKJENT AV
BYGNINGSRÅDET



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 13. august 2025

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

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 300 **Bruksnr.:** 1260 **Festenr.:** 0 **Seksjonsnr.:** 0
Adresse: Teglverksveien 15C, 1610 FREDRIKSTAD

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

Standard abonnementsvilkår gjelder for alle abonnenter.

Generelt pålegg om utkobling av private septiktanker

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

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

Forbehold ved utlevering av informasjon i forbindelse med eiendomsforespørsler

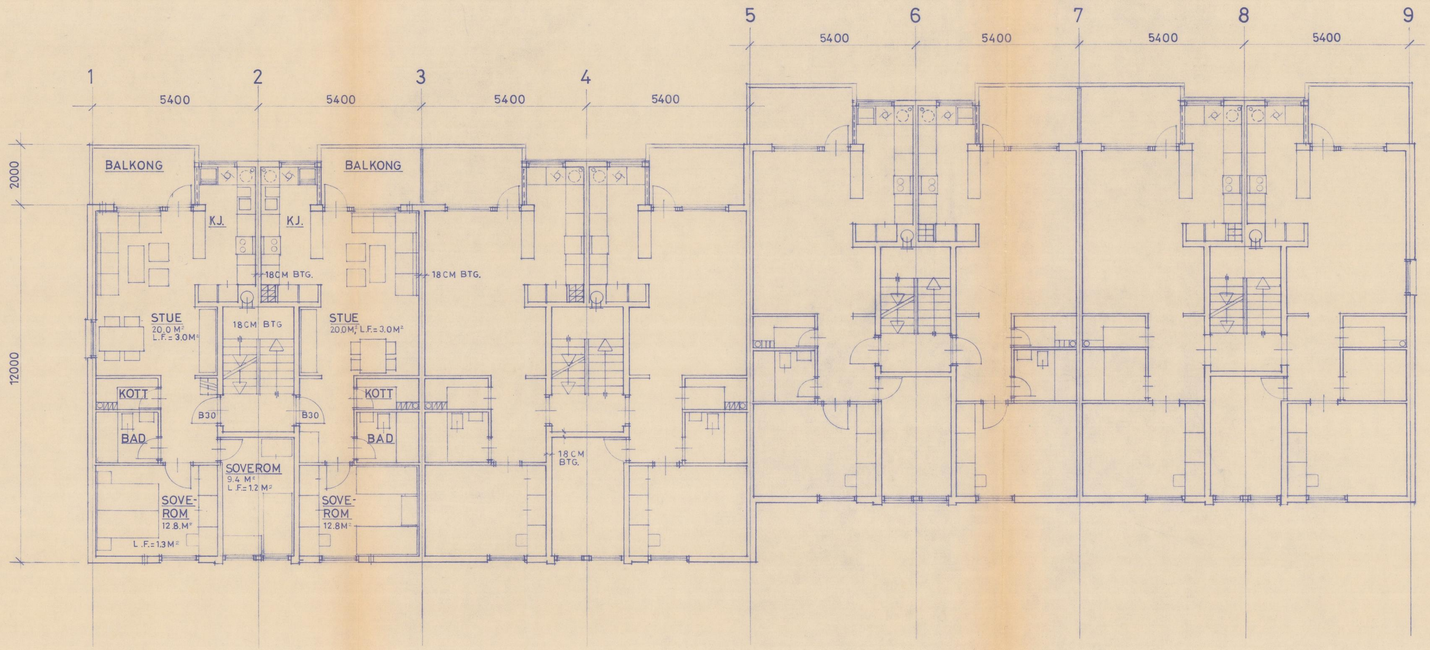
Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke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

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

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

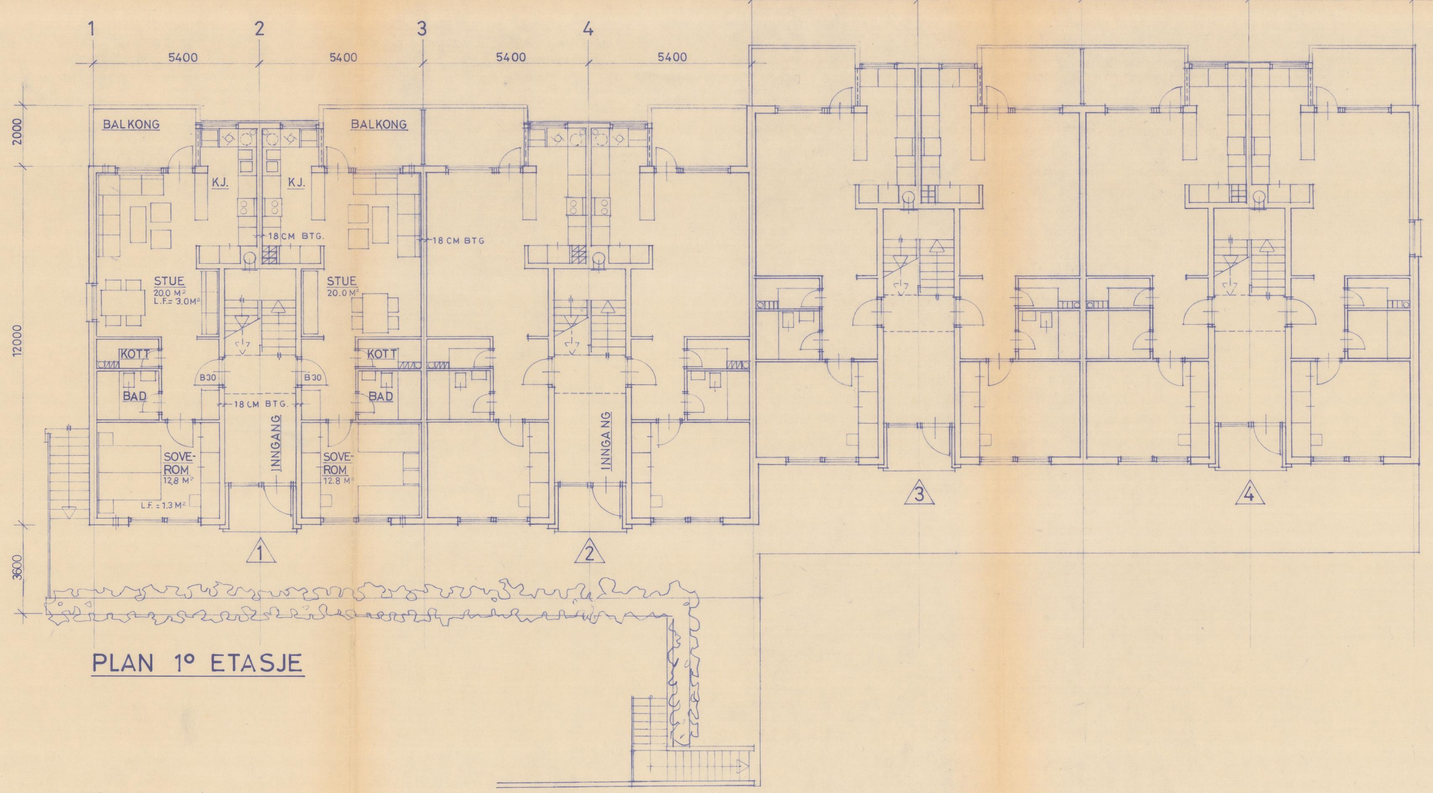
Fredrikstad kommune
Vann- og avløp
Postboks 1405
1605 Fredrikstad

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



PLAN 2º og 3º ETASJE

Total lengde ca 43.20



PLAN 1º ETASJE

GODKJENT AV
BYGNINGSRÅDET
F. B. nr. 839/78-24/81

A ENDRING AV BALKONGER		ØB	16/10-78
TEGLVERKSVEIEN 15	MÅL: 1:100	Tegn. PP/S	18.5.76
BLOKK I		Trac.	
NYBYGG		Kfr.	
PLANER 1º, 2º OG 3º ETASJE		Ark.	KB/3

GREGER ERIKSEN
RÅDG. ING. OG ARKITEKTER MNIF MRIF
PARTNERS OF SCANGROUP
TLF. 032/11225 FREDRIKSTAD, NORWAY

1775-03 A

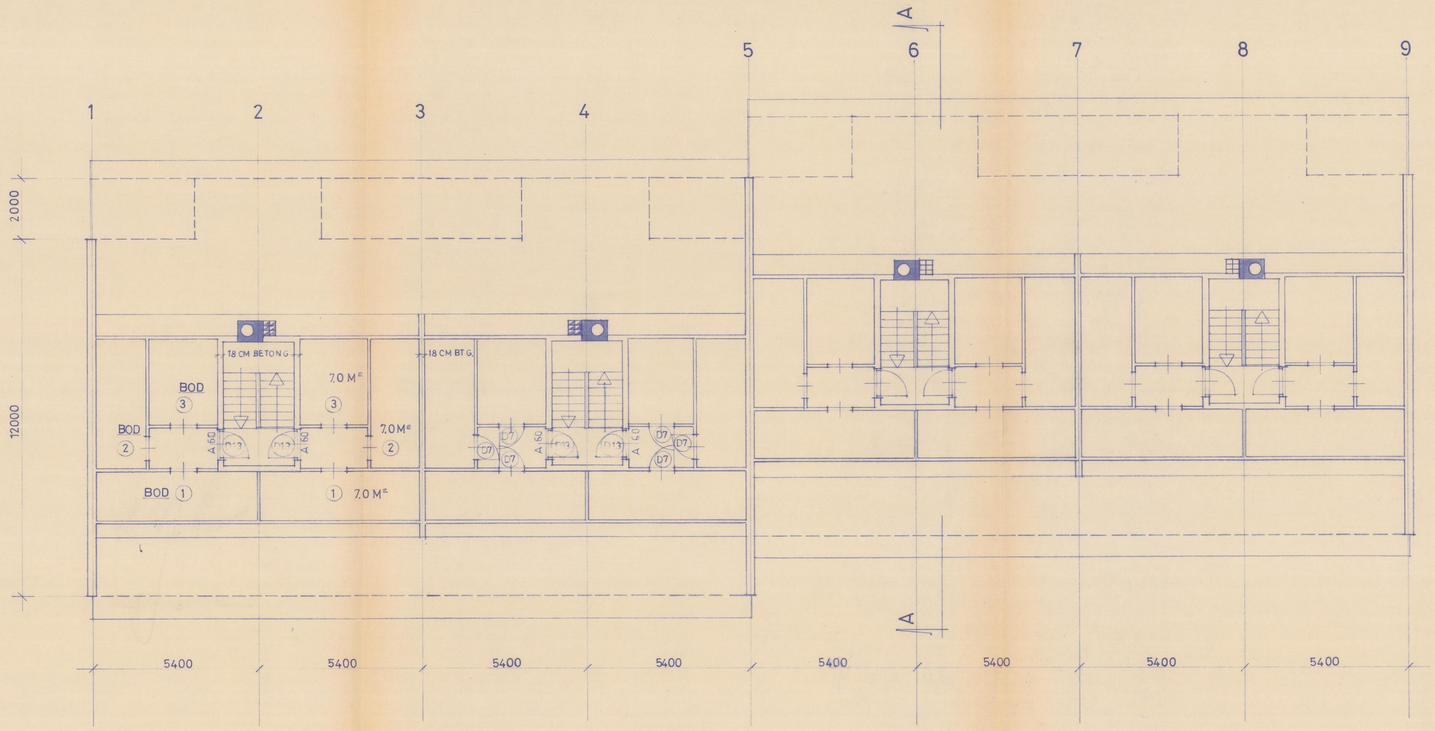
PANTHEAS OF SCANDROS
GREGERS ERIKSEN
1172-03 A

TEGLVERKSVEIEN 12
MARKET
1:100
MAY
DRAWING NO.
REVISION
DATE
SIGN

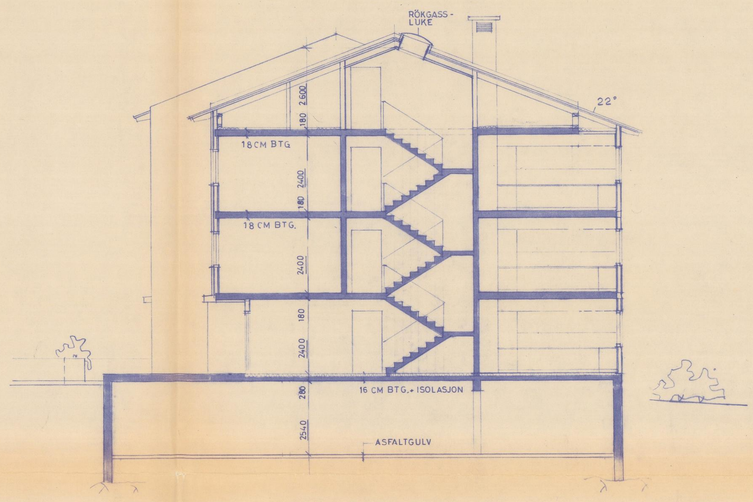
PLAN 1. ETASJE

PLAN 2. og 3. ETASJE

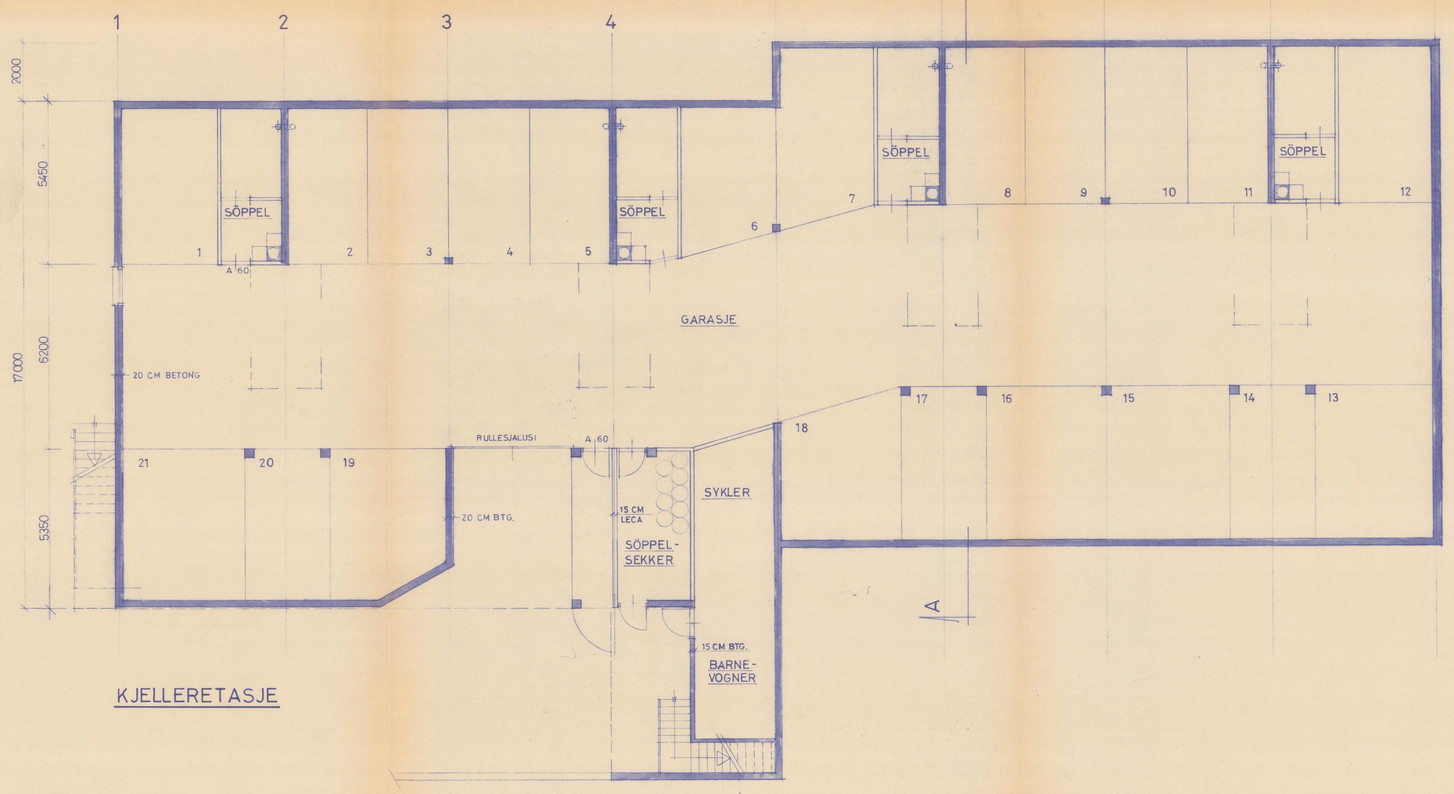
Registreringsstempel
30.OKT 1978
883



LOFTETASJE



SNITT A-A



KJELLERETASJE

F.B. nr. 839/78-240/81

GODKJENT AV BYGNINGSRÅDET

B	Skaverenn, endret etasjehøyder, flyttet kjeller	LE	19.10.78
A	Div. endringer, vegger kjeller, snitt A-A	Ulp	9.6.78

TEGLVERKSVEIEN 15
BLOKK I

MÅL: 1:100

Tegn.	R.S 18.5.78
Trac.	
Kfr.	
Ark.	B/4

NYBYGG

LOFTETASJE OG KJELLERETASJE

GREGER ERIKSEN
RÅDG. ING. OG ARKITEKTER MNIF MRIF
PARTNERS OF SCANGROUP
TLF. 032/11226 FREDRIKSTAD, NORWAY

1775 -04 B

1 2 3 4

5400 5400 5400 5400

2000

12000

3600

BALKONG BALKONG

KJ. KJ.

18 CM BTG. 18 CM BTG

STUE
20.0 M²
L.F.= 3.0M²

STUE
20.0 M²

KOTT KOTT

B30 B30

BAD BAD

18 CM BTG.

INNGANG INNGANG

SOVE-
ROM
12.8 M²

L.F. = 1.3 M²

SOVE-
ROM
12.8 M²

1 2 3 4

21.60

43.20

PLAN 1° ETASJE

Arealplaner under arbeid

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Teglverksveien 15C, 1610 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 300/1260/0/0

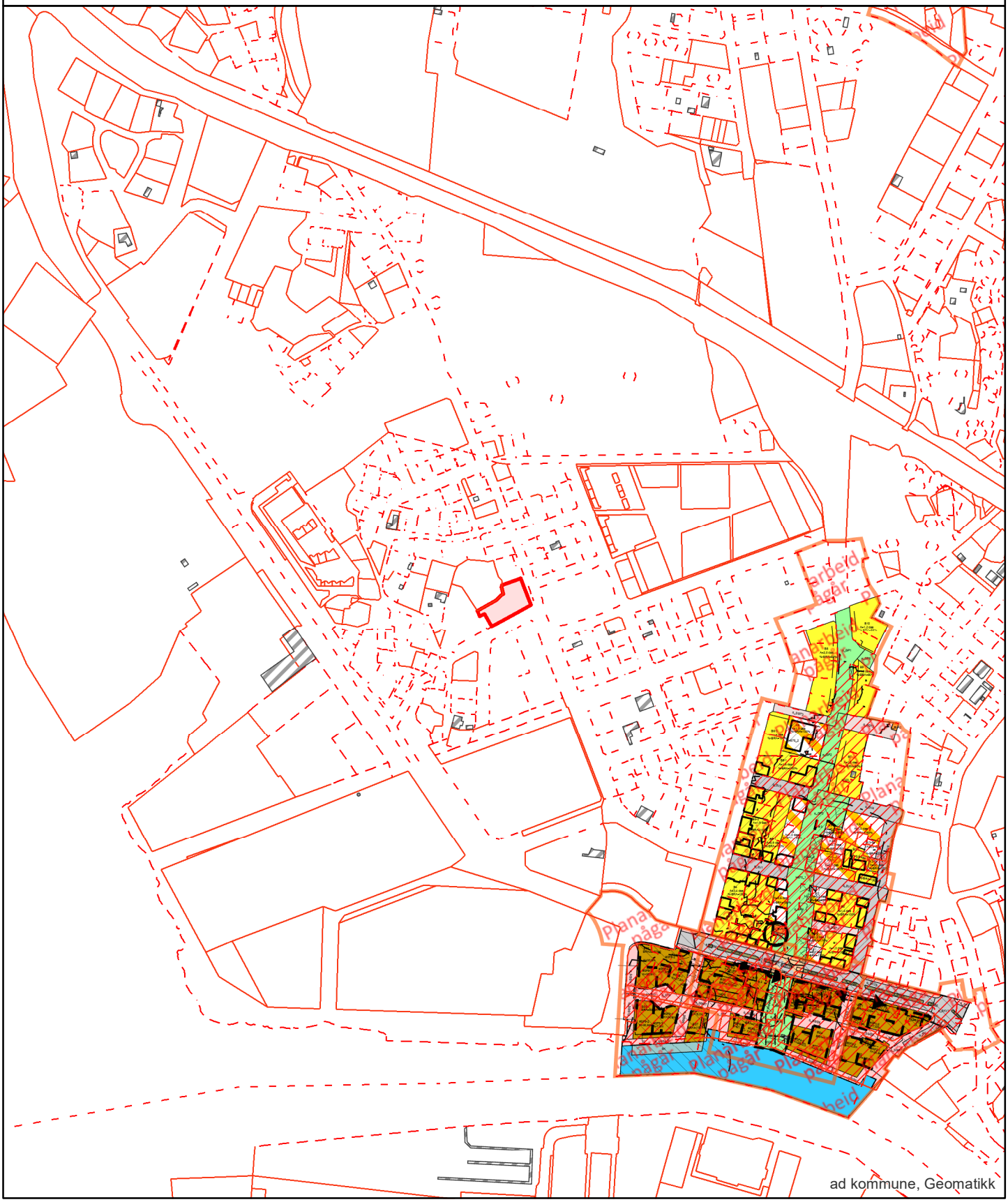
Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2025-08-12

N

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

Planident:
Plannavn:

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



OBOS
Eiendomsforvaltning

Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 3562
TEGLVERKSVEIEN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i TEGLVERKSVEIEN BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:

24. april 2025 kl. 18:00, Holmen eldresenter.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i TEGLVERKSVEIEN BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret foreslår at Joachim Wisbech fra OBOS skal lede møtet.

Forslag til vedtak

Joachim Wisbech 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.

Styrets innstilling

Det foreslåes at Joachim Wisbech fra OBOS fører protokollen og protokollvitner velges på møtet

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Joachim Wisbech foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

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 årets resultat dekket av oppspart egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. Revisjonsberetning for Teglverksveien Borettslag -2024.pdf
2. Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 102 000,-..

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 102 000,-.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Borettslaget har ingen valgkomite.

Følgende kandidater har sagt seg villig til å stille

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Andreas Ekholt Haugerud

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Fredrik Tvete
- Ruth Kari Strand

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Frøydis Sakshaug

Sak 8

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som delegat:

- Andreas Haugerud

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Ruth Strand

Styrets årsrapport

Årsmelding for Teglverksveien Borettslag for 2024

Styret har i 2024 arbeidet med følgende saker;

Styret har i 2024 avholdt 7 styremøter. I tillegg har vi hatt en del telefonsamtaler og mailveksling.

Styret har bla jobbet mest med forberedelse og planlegging av rehabilitering. Det ble i den forbindelse gjennomført ekstraordinær generalforsamling den 24. oktober hvor rehabilitering ble vedtatt av garasje kjeller, gavlvegger og samtlige verandaer. Låneramme på 6,2 millioner, samt at styret fikk fullmakt til å refinansiere dette nye lånet med det gamle lånet.

Kontrakt ble skrevet med Hersleth AS før jul og OBOS prosjekt ble valgt som prosjektleder for borettslaget.

Felleskostnader ble økt med 30% fra og med 1 januar 2025

Prosjektet ble startet opp januar 2025 og planlegges ferdigstilt ved påsketider 2025.

Styret har ellers jobbet med:

· budsjett og økonomi oppfølging.

· rens av takrenner.

· Koordinering av fellesareal med nabosameiet i forbindelse med fjernet tre.

Til generalforsamlingen i Teglverksveien Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Vedlegg 1 7 av 10 Revisjonsberetning for Teglverksveien Borettslag -2024.pdf

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Sarpsborg, 24. mars 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Linda Kristin Arvesen
Statsautorisert revisor

TEGLVERKSVEIEN BORETTSLAG
ORG.NR. 948 917 564, KUNDENR. 3562

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**666 069**	**761 682**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-81 390	7 516
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-98 739	-102 346
Innsk. øremerk. bankkto		-1 398	-783
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-181 527**	**-95 613**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**484 542**	**666 069**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	602 844	774 385
Kortsiktig gjeld	-118 302	-108 316
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**484 542**	**666 069**

TEGLVERKSVEIEN BORETTSLAG
ORG.NR. 948 917 564, KUNDENR. 3562

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 305 480	1 177 752	1 296 000	1 695 600
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 305 480**	**1 177 752**	**1 296 000**	**1 695 600**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-14 382	-13 254	-16 504	-16 000
Styrehonorar	4	-102 000	-94 000	-94 000	-102 000
Revisjonshonorar	5	-6 625	-5 625	-6 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-75 650	-71 845	-76 155	-80 000
Konsulenthonorar	6	-36 546	-111 550	-100 000	-100 000
Kontingenter		-4 800	-4 800	-4 800	-5 000
Drift og vedlikehold	7	-247 581	-55 370	-3 130 000	-6 315 000
Forsikringer		-119 994	-101 029	-111 132	-133 000
Kommunale avgifter	8	-272 499	-233 493	-249 495	-322 000
Energi/fyring		-35 851	-36 591	-49 000	-49 000
TV-anlegg/bredbånd		-136 032	-132 192	-138 800	-144 000
Andre driftskostnader	9	-170 572	-165 588	-170 518	-177 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 222 533**	**-1 025 338**	**-4 146 404**	**-7 449 000**
DRIFTSRESULTAT		**82 947**	**152 414**	**-2 850 404**	**-5 753 400**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	24 389	21 580	9 500	10 000
Finanskostnader	11	-188 726	-166 478	-369 000	-683 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-164 337**	**-144 898**	**-359 500**	**-673 000**
ÅRSRESULTAT		**-81 390**	**7 516**	**-3 209 904**	**-6 426 400**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	7 516		
Fra opptjent egenkapital		-81 390	0		

TEGLVERKSVEIEN BORETTSLAG
ORG.NR. 948 917 564, KUNDENR. 3562

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	5 709 691	5 709 691
Tomt		387 500	387 500
Andre varige driftsmidler	13	480 000	480 000
Miljøbankkonto, øremerket		43 445	36 933
SUM ANLEGGSMIDLER		**6 620 636**	**6 614 124**
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		0	8 053
Driftskonto OBOS-banken		492 027	413 420
Sparekonto OBOS-banken		110 817	352 911
SUM OMLØPSMIDLER		**602 844**	**774 385**
SUM EIENDELER		**7 223 481**	**7 388 509**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 24 * 100		2 400	2 400
Opptjent egenkapital		2 191 844	2 273 234
SUM EGENKAPITAL		**2 194 244**	**2 275 634**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	3 016 198	3 114 937
Borettsinnskudd	15	1 853 600	1 853 600
Avsetning bomiljøtiltak	16	41 136	36 022
SUM LANGSIKTIG GJELD		**4 910 934**	**5 004 559**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		117 290	83 632
Påløpte renter		1 012	16 399
Påløpte avdrag		0	8 284
SUM KORTSIKTIG GJELD		**118 302**	**108 316**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**7 223 481**	**7 388 509**
Pantstillelse	17	6 253 600	6 253 600
Garantiansvar		0	0

Fredrikstad, 19.03.2025
Styret i Teglverksveien Borettslag

Wiggo Krogstad Andreas Ekholt Haugerud Ruth-kari Strand

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 296 480
Strøm elbil	9 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 305 480**

NOTE: 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-14 382
SUM PERSONALKOSTNADER	**-14 382**

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

NOTE: 4
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 102 000.

NOTE: 5
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 625.

NOTE: 6
KONSULENTHONORAR

OBOS Prosjekt AS	-18 134
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-18 413
SUM KONSULENTHONORAR	**-36 546**

NOTE: 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

OBOS Prosjekt	-165 775
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-165 775**
Drift/vedlikehold bygninger	-9 566
Drift/vedlikehold VVS	-7 968
Drift/vedlikehold elektro	-6 951
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-35 977
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-21 344
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-247 581**

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

NOTE: 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-56 480
Kommunale avgifter	-216 019
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-272 499**

NOTE: 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-228
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-8 053
Driftsmateriell	-879
Vaktmestertjenester	-99 548
Renhold ved firmaer	-34 763
Andre fremmede tjenester	-20 854
Trykksaker	-1 015
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-950
Andre kontorkostnader	-55
Bank- og kortgebyr	-2 428
Velferdskostnader	-1 800
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-170 572**

NOTE: 10
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 261
Renter av sparekonto i OBOS-banken	12 215
Kundeutbytte fra Gjensidige	10 913
SUM FINANSINNTEKTER	**24 389**

NOTE: 11
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-188 726
SUM FINANSKOSTNADER	**-188 726**

NOTE: 12
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 1982	5 709 691
SUM BYGNINGER	**5 709 691**

Tomten er kjøpt.
Gnr.300/bnr.1260 og 1262
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 13
VARIGE DRIFTSMIDLER

Garasjeanlegg (skal ikke avskrives)		
Kostpris	480 000	
		480 000
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**480 000**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**0**

NOTE: 14
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN
Eika
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,14 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2011	-4 400 000	
Nedbetalt tidligere	1 285 063	
Nedbetalt i år	98 739	
		-3 016 198
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-3 016 198**

NOTE: 15
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1982	-1 853 600
SUM BORETTSINNSKUDD	**-1 853 600**

NOTE: 16
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-41 136
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-41 136**

NOTE: 17
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 853 600
Pantelån	3 016 198
Påløpte avdrag	0
TOTALT	**4 869 798**

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

Bygninger	5 709 691
Tomt	387 500
TOTALT	**6 097 191**

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 24.04.25
Selskapsnummer: 3562 **Selskapsnavn:** TEGLVERKSVEIEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

FREDRIKSTAD KOMMUNE Byutvikling

Vedr.: MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE / FERDIGATTEST

Ved gjennomgang av eiendomsmappen i vårt arkiv, har vi ikke funnet noen midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for den forespurte eiendommen.
Følgelig kan ikke dokumentasjon leveres.

Med hilsen Geomatikk

Grunnkart

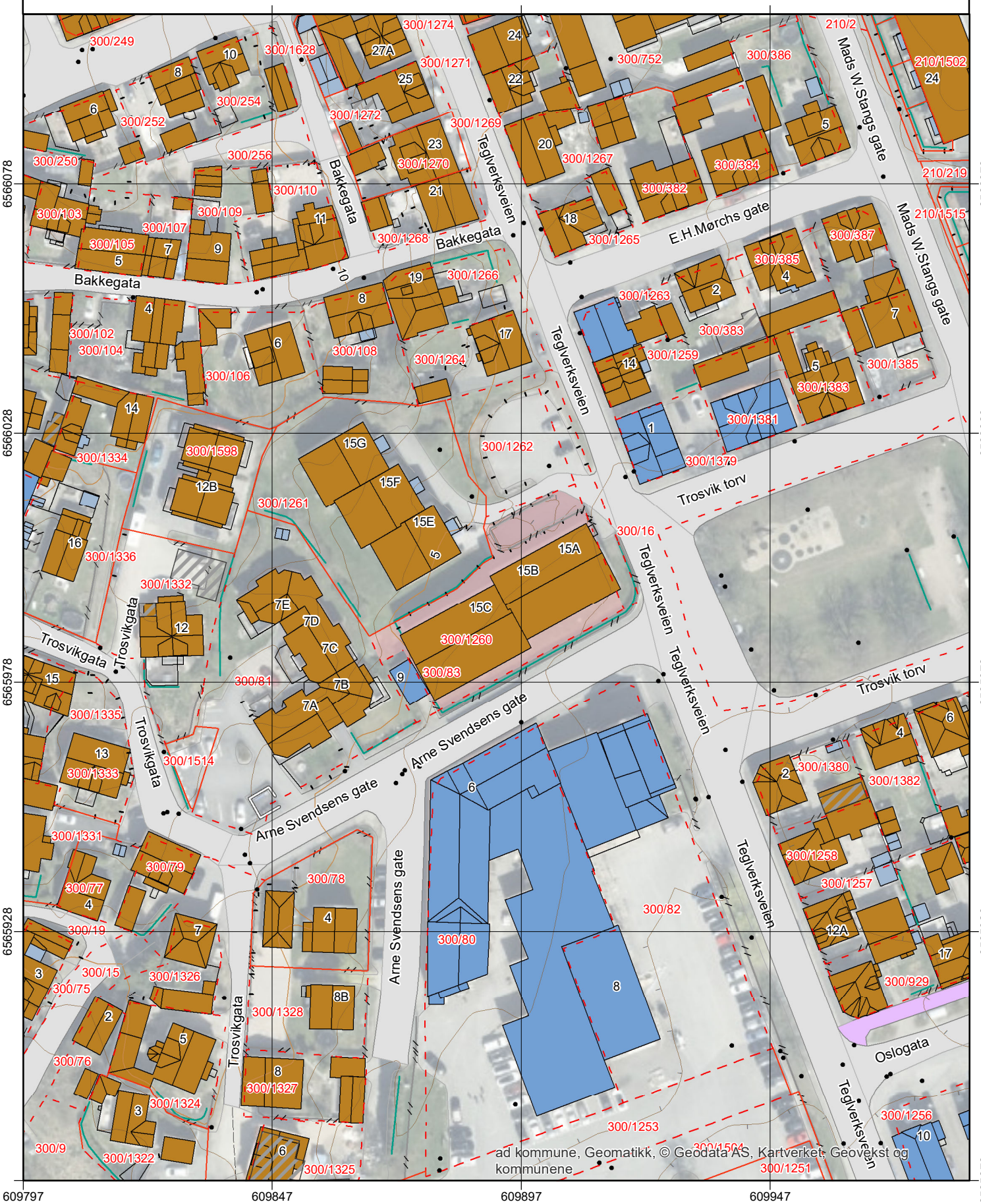
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Teglverksveien 15C, 1610 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 300/1260/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-08-12

N

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



ad kommune, Geomatikk, © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

Grunnkart

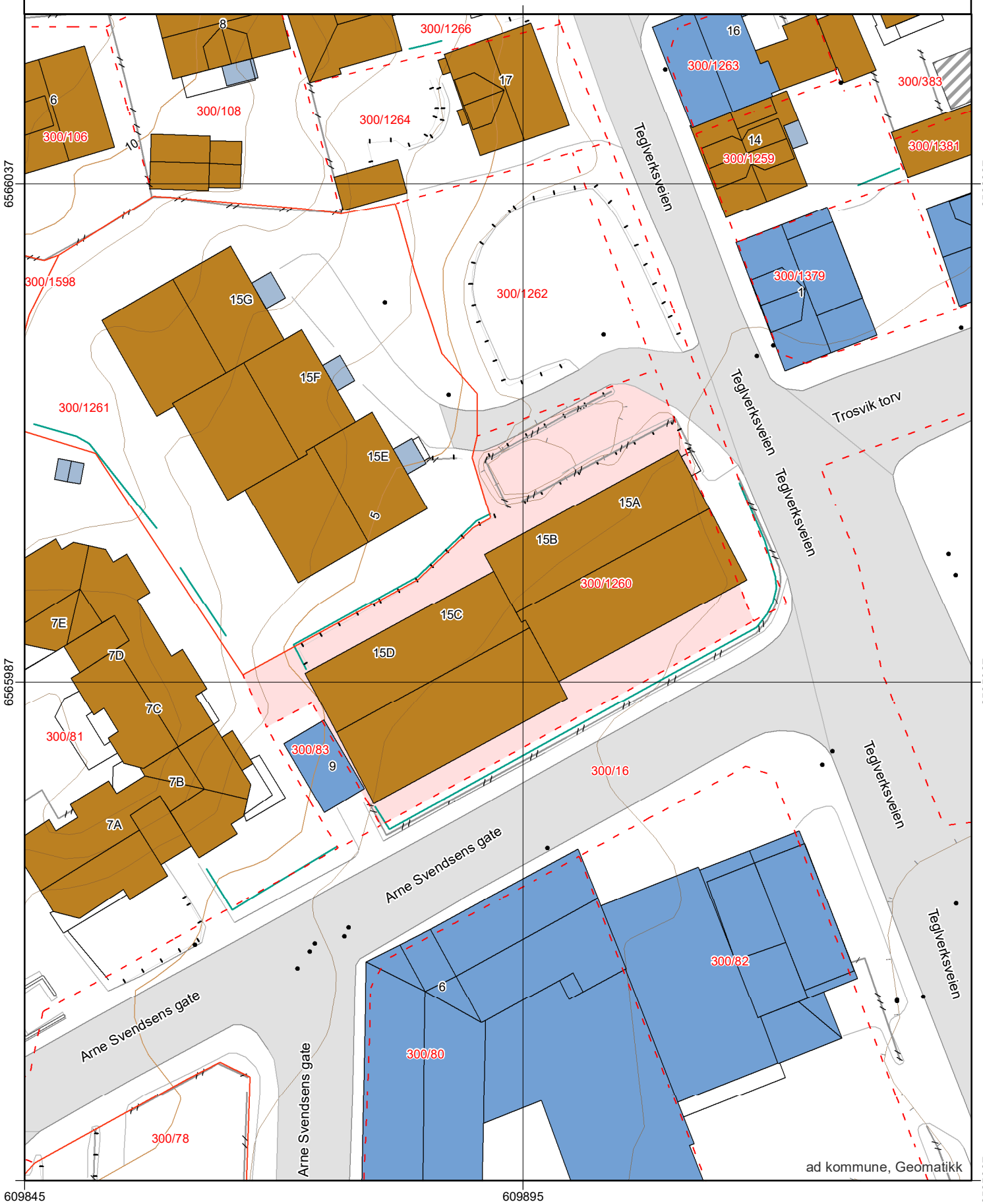
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Teglverksveien 15C, 1610 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 300/1260/0/0

Målestokk: 1:500
Leveransedato: 2025-08-12

N

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



EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 300/1260/0/0

Eierrepresentant: 3562 Teglverksveien Borettslag

Regningsmottaker: 3562 Teglverksveien Borettslag

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Grunneiendom	Bruksnavn	TEGLEVERKSVN 15	Grunnforurensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	300	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	1260	Oppgitt areal	3107 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	1087,8 m2		
Seksjonsnr	0				

ADRESSER

(Antall: 4)

Adresse	Teglverksveien 15A	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Fredrikstad Domkirke
	1610 FREDRIKSTAD	Grunnkrets	Torsvikberget	Valgkrets	Sentrum
Adresse	Teglverksveien 15B	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Fredrikstad Domkirke
	1610 FREDRIKSTAD	Grunnkrets	Torsvikberget	Valgkrets	Sentrum
Adresse	Teglverksveien 15C	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Fredrikstad Domkirke
	1610 FREDRIKSTAD	Grunnkrets	Torsvikberget	Valgkrets	Sentrum
Adresse	Teglverksveien 15D	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Fredrikstad Domkirke
	1610 FREDRIKSTAD	Grunnkrets	Torsvikberget	Valgkrets	Sentrum

BYGNINGER

(Antall: 1)

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
13391661	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	Tatt i bruk	Bolig		64

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 1)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
Teglverksveien Borettslag	Postboks 6666 St. Olavs Plass		1/1	Hjemmelshaver

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare		Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
1103	RENOVASJON - 360 L	5,00 360 l	kr 5 654,00	01.10.2025	1/1	0	kr 35 338,00
60	ESkatt Bolig	17 650 000,00 0/00	kr 3,20	01.10.2025	1/1	0	kr 56 480,00
4270	VANN FASTGEB. BOLIG	24,00 Boenh.	kr 1 279,00	01.10.2025	1/1	0	kr 35 300,00
4370	AVLØP FASTGEB. BOLIG	24,00 Boenh.	kr 2 082,00	01.10.2025	1/1	0	kr 57 463,00
4350	AKONTO AVLØP	1 614,00 M3	kr 32,18	01.10.2025	1/1	0	kr 59 729,00
4250	AKONTO VANN	1 614,00 M3	kr 16,80	01.10.2025	1/1	0	kr 31 182,00

kr 275 492,00

VANNMÅLERE

Målernummer	Prosent vann	Prosent avløp	Type avlesning	Avlesningdato	Forbruksår	Forbruk	Målerstand
8461172	100	100	Årsavlesning - Ekstern kilde	14.10.2024	2024	1574	73179

Kommuneplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Teglverksveien 15C, 1610 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 300/1260/0/0

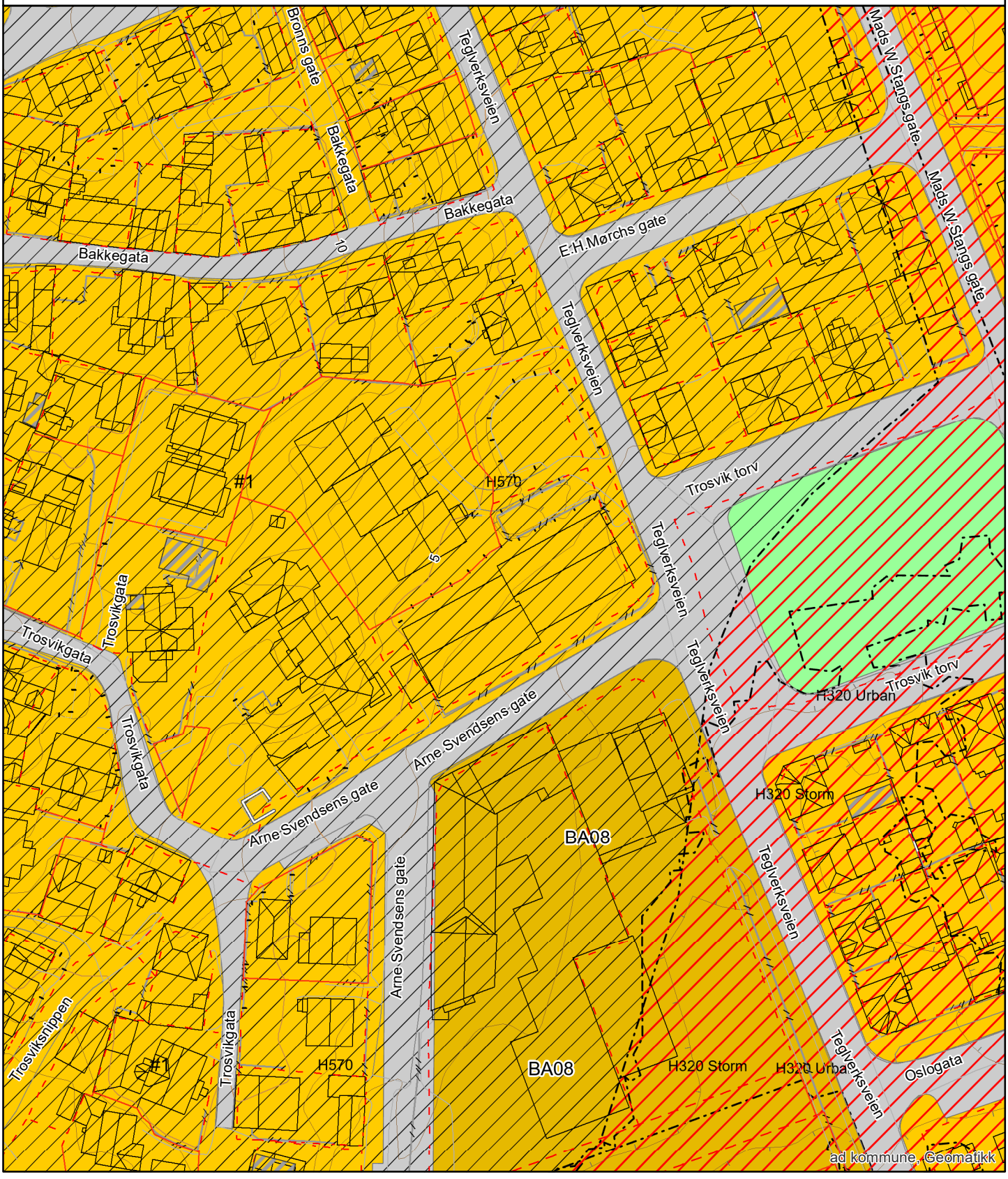
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-08-12

N

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

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

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



Oversiktskart

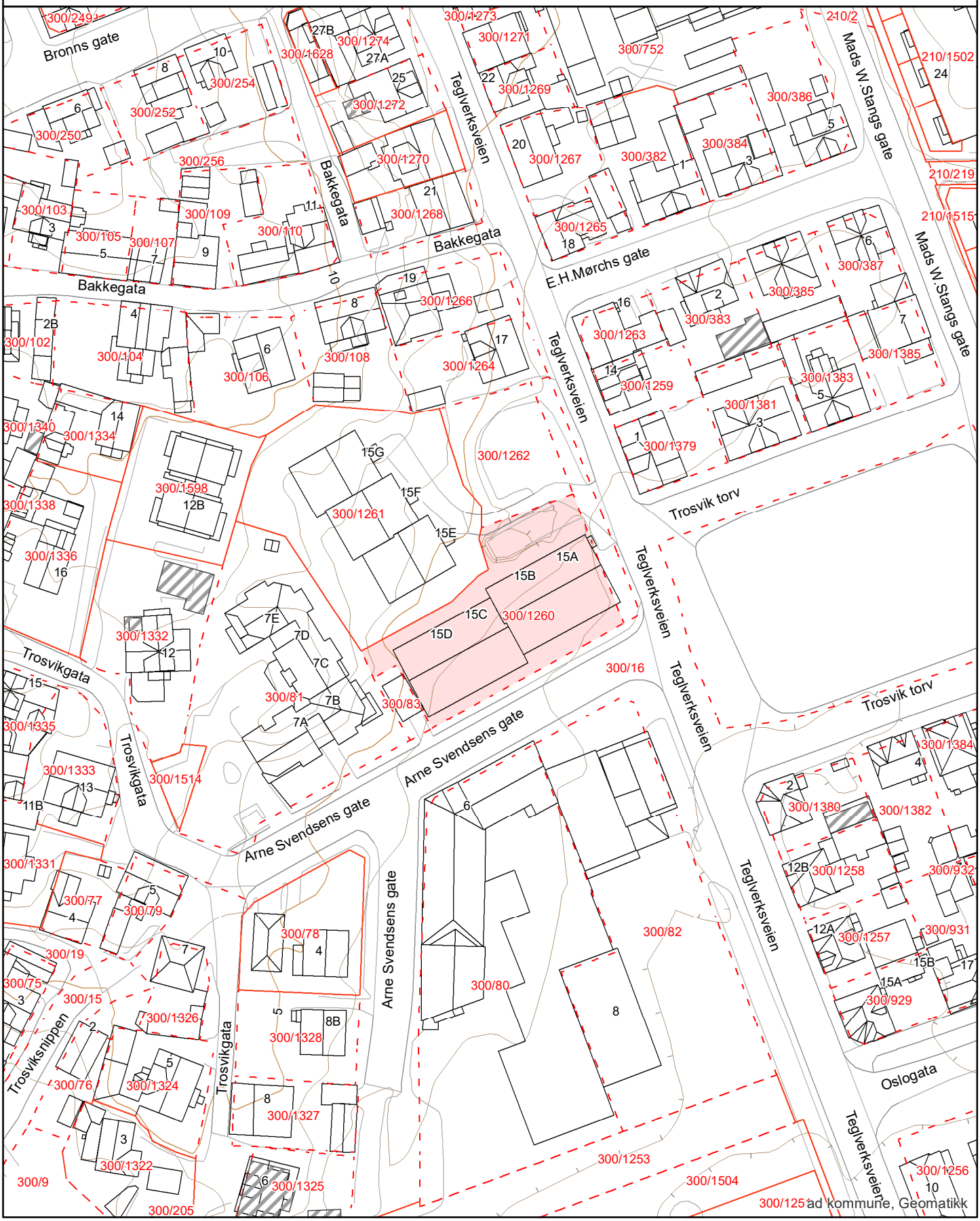
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Teglverksveien 15C, 1610 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 300/1260/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-08-12

N

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



© Fredrikstad kommune, Geomatikk

Matrikkelkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Teglverksveien 15C, 1610 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 300/1260/0/0

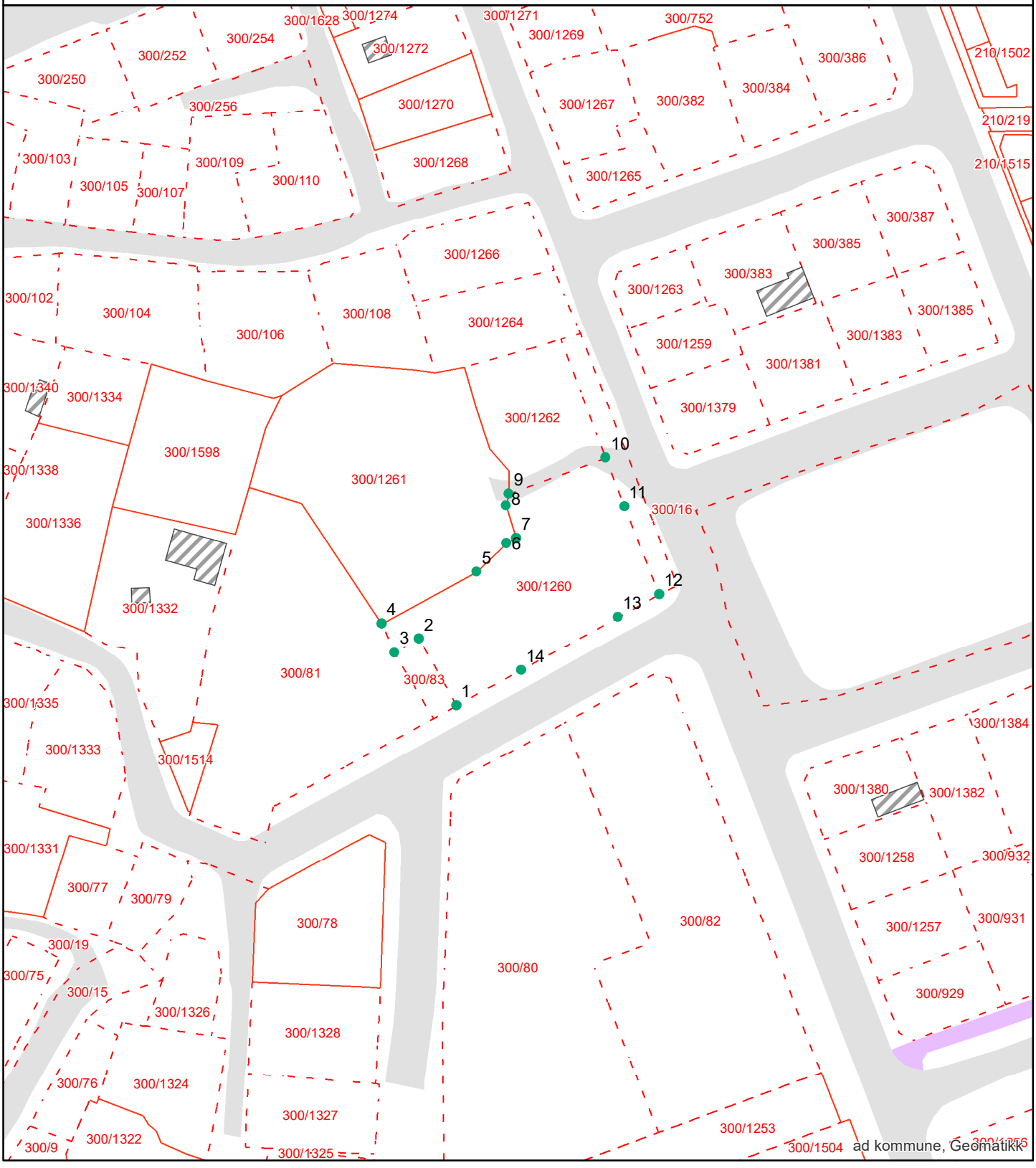
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-08-12

N

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

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Rapportdato : 12.8.2025

Areal og koordinater:

Beregnet areal (kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
1087.8		EUREF89 UTM Sone 32

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6565972.27343	609880.45463	Ikke spesifisert	14.09	Ukjent		Scannet fra kart	200	0
2	6565984.53567	609873.547571	Ikke spesifisert	5.14	Ukjent		Scannet fra kart	200	0
3	6565982.07281	609869.053153	Ikke spesifisert	5.8	Ukjent		Scannet fra kart	200	0
4	6565987.35715	609866.669549	Ikke spesifisert	20	Ukjent		Totalstasjon	14	0
5	6565996.93919	609884.219934	Ikke spesifisert	7.62	Ukjent		Totalstasjon	14	0
6	6566002.15584	609889.760421	Ikke spesifisert	2	Ukjent		Totalstasjon	14	0
7	6566003.13559	609891.498462	Ikke spesifisert	6.31	Ukjent		Totalstasjon	14	0
8	6566009.16973	609889.639286	Ikke spesifisert	2.23	Ukjent		Totalstasjon	14	0
9	6566011.32484	609890.16736	Ikke spesifisert	19.07	Ukjent		Totalstasjon	14	0
10	6566017.98477	609908.03162	Ikke spesifisert	9.68	Ukjent		Scannet fra kart	200	0
11	6566008.92997	609911.447925	Ikke spesifisert	17.42	Ukjent		Scannet fra kart	200	0
12	6565992.75077	609917.875516	Ikke spesifisert	8.71	Ukjent		Scannet fra kart	200	0
13	6565988.54083	609910.257157	Ikke spesifisert	20.34	Ukjent		Scannet fra kart	200	0
14	6565978.78343	609892.431564	Ikke spesifisert	13.63	Ukjent		Scannet fra kart	200	0

Matrikkelrapport for Grunneiendom 3107-300/1260/0

Bruksnavn	TEGLEVERKSVN 15	Beregnet areal	1 087.8
Etablert dato	28.03.1899	Historisk oppgitt areal	3 107.0
Oppdatert dato	01.01.2024	Historisk arealkilde	0 - Ikke oppgitt
Skyld	0	Antall teiger	1
Kommunenummer	3107	Kommunenavn	FREDRIKSTAD

- [x] Tinglyst
- [ ] Avklarte eiere
- [ ] Har festegrunn
- [ ] Bestående
- [ ] Har grunnforurensning
- [ ] Mangel matrikkelføring
- [ ] Seksjonert
- [ ] Har kulturminner
- [ ] Har anmerket klage

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
Teglverksveien Borettslag	948917564	H - Hjemmelshaver		c/o OBOS	1/1

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
ON - Omnummerering	07.01.1994			
DL - Kart- og delingsforretning	02.07.1980			
DL - Kart- og delingsforretning	02.10.1942			
NM - Nymatrikulering	28.03.1899			

Grunnforurensing registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer

Krav om jordskifte

Jordskiftereferanse	Ført dato

Grunnerverv

Grunnervervreferanse	Ført dato

Klage

Klagereferanse	Gjelder	Ført dato

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangstdato	Ber.areal	Arealmerknad
☑	☐	☐	☐	☐	05.04.2002	1 087.8	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
13391661	0	142 - Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	TB - Tatt i bruk

Bygning 13391661: 142 - Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	2 364.0
Antall boenheter	24	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	5	BRA Totalt	2 364.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk	15.06.1982	15.06.1982

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken

B - Bolig	H0101	64.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	64.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	64.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	64.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0102	64.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0102	64.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0102	64.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0102	64.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	64.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	64.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	64.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	64.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0202	64.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0202	64.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0202	64.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0202	64.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	64.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	64.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	64.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0301	64.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0302	64.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0302	64.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0302	64.0	2	1	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0302	64.0	2	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	8	508.0	0.0	508.0	0.0
H03	8	508.0	0.0	508.0	0.0
H02	8	508.0	0.0	508.0	0.0
L01	0	168.0	0.0	168.0	0.0
K01	0	672.0	0.0	672.0	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Teglverksveien	15A		1610 FREDRIKSTAD
Teglverksveien	15B		1610 FREDRIKSTAD
Teglverksveien	15C		1610 FREDRIKSTAD
Teglverksveien	15D		1610 FREDRIKSTAD

Stavlund AS
v/Ruth Kristine Haftorn Rostad
Kirkebrygga 4, 1607 FREDRIKSTAD
E-post: ruth.rostad@stavlund.no

Deres ref.: 192250118 . Vår ref.: 3562-1-21 Dato: 21.08.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	TEGLVERKSVEIEN BORETTSLAG
Organisasjonsnr:	948917564
Andelseier:	Lorentsen, Unni-Karin
Medeier:	
Leilighetsnummer:	21
Adresse:	Teglverksveien 15 C, 1610 FREDRIKSTAD
Andelsnummer:	21
Gnr.	300
Bnr.	1260

Borettsinnskudd: Kr. 84 000,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 78962920.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: GBF. Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv– måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- 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.

Garasje i kjeller, egne garasjeregler, administreres av styret Ansvarlig for nøkler. bestilles via OBOS Østfold
Ansvarlig for skiltbestilling. bestilles via styreleder

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98208466011
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,60%
Restsaldo	9 182 318,00
Innfrielsesdato:	30.01.2055
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 6 387,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	6 387,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice 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:	1 110,-
Fradragsberettigede kostnader:	8 583,-
Annen formue:	24 372,-
Gjeld:	137 180,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98208466011
Restsaldo:	417 550,00
Kapitalkostnader:	3 974,14

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 417 550,00,-, pr. dags dato.

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

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Joachim Wisbech pr. e-post: joachim.wisbech@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:
For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.
Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:
Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: forkjop@obos.no

Melding om forkjøpsrett må inneholde:
Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Andreas Ekholt Haugerud, e-post: teglverksveien@styrerommet.no

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

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

Noen viktige punkter:

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

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

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

OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

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

- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om salget. Dette gjøres til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre
  vilkår, som overtakelse og betalingstid. Dersom boligen har vært annonsert på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

Styregodkjenning

Megler er ansvarlig for å sende søknad til styret i borettslaget om godkjenning av ny andelseier. Ved salg der det ikke benyttes megler sender Avdeling Forkjøp søknad til borettslaget, og ber styret sende svar på søknad til salgsansvarlig. Dersom boligen blir tatt på forkjøp sender også Avdeling Forkjøp søknaden om godkjenning til styret.
Borettslaget har en frist på 20 dager fra søknaden kom frem til laget. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. lov om brl § 4-5.

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

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

Oversikt over gebyrer fra 01.01.25

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 8212,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8212,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6570,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. (innen et år etter 1. gangs utlysning av forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

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

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

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

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

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

PLAN NR.: 274

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR TROSVIKBERGET.

§ 1 REGULERINGSPLANENS AVGRENSNING.

Reguleringsbestemmelsene gjelder for et område avgrenset som vist på reguleringsplan i mål 1:1000.
Reguleringsplanen er datert: Planavdelingen, Fredrikstad Kommune, 1. mars 1988.

§ 2 REGULERINGSPLANENS FORMÅL.

Området reguleres til bevaring. Reguleringen skal sikre at den eksisterende bebyggelse og bebyggelsesstruktur bevares ved:
- at området overveiende anvendes til boligformål,
-at eksisterende bebyggelse med tilhørende omgivelser, samt bebyggelse
 at særlig arkitektonisk eller kulturhistorisk verdi bevares,
- at ny bebyggelse får en plassering, utforming og et materialvalg som er i samsvar med den stedlige byggetradisjon, eller at ny bebyggelse på annen måte ved sin arkitektoniske utforming og innpassing medvirker til å opprettholde karakteren av det eksisterende miljø.

§ 3 OMRÅDETS ANVENDELSE.

Området reguleres til følgende formål:
Byggeområde.
Trafikkområde.
Friområde.
Spesialområde
Fellesområde.
For områdene gjelder, at boligområdene kun må anvendes til boligformål.
Der planen angir blandet bolig og næring, må kun oppføres eller innrettes bebyggelse til beboelse, detaljhandel, liberale yrker og mindre håndverksvirksomheter. Hvor reguleringsplanen angir næring må det ikke oppføres boliger eller innrettes til overnatting.
Etablering av ny næring skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av Bygningsrådet. Ny næring eller omlegging av eksisterende må ikke medføre økt miljøbelastning.

§ 4 BYGGEOMRÅDE, INDUSTRI, KONTOR OG LAGER.

I område N1 utlagt til næring skal endring av eksisterende bygninger, oppføring av nye eller andre bygningsmessige forandringer skje på en slik måte, at bebyggelsens ytre fremtreden, materialvalg, takform m.m. er i samsvar med den eksisterende bebyggelseskarakter i planområdet. Det opparbeides nødvendige oppholds- og parkeringsarealer på egen tomt for bedriftens ansatte før ombygde eller nybygde bygninger tas i bruk.
Endringer må ikke medføre økte miljømessige belastninger.

§ 5 TRAFIKK0MRÅDER

Hvor planen viser gate, fortau, gatetun, park, lekeplass, parkering eller lignende, må arealene ikke anvendes til andre formål.

§ 6 FRIOMRÅDER.

Det skal opparbeides utendørs oppholdsarealer til områdets beboere i form av park og lekeplass. I planområdene bør det kun foretas nødvendig skjøtsel av trær og busker for å vedlikeholde bevoksningen.

§ 7 SPESIALOMRÅDER BEVARING

7.1 Bebyggelsenes omfang:
Tomteutnyttelse for en eiendom innen planområdet må, når ikke annet er bestemt, ikke overstige 45%. Bebyggelsen skal oppføres i en etasje, og med en husdybde på mellom 6m. og 8m. Bygninger legges opp til gatelinje med mønet parallelt med gaten. Bygningens totale volum og proporsjoner skal være i harmoni med områdets øvrige bebyggelse. Bygningens fasadehøyde må ikke overstige 3,5m. og bygningens totale høyde må ikke overstige 7,5m. Uthus må kun oppføres i en etasje og fortrinnsvis plasseres mot tomtegrense til nabo.

7.2 Bebyggelsens utforming og fremtreden:
Takene skal være symmetriske saltak og ha en vinkel på mellom 35° og 45°. Yttervegger, vinduer, takutheng, arker, piper m.m. skal ha en utforming, detaljering og et materialvalg som er i samsvar med den stedlige byggetradisjon. Takflaten skal være tekket med vingetegl, sementtaksten, skifer eller papp. Fargen skal godkjennes av bygningsrådet. Uthus kan ha ensidig helling på takflaten, på mellom 30°og 40° mot egen tomt. Største høyde må ikke være over 4,5m.

7.3 Bevaring av bebyggelse:

Bygninger, uthus, gjerder m.m. må ikke rives, ombygges eller på annen måte endres uten at det skjer i overensstemmelse med reguleringsbestemmelser og med bygningsrådets godkjennelse.

7.4 Ny bebyggelse:

Ny bebyggelse skal følge ovenstående bestemmelser med mindre det på annen måte ved sin arkitektoniske utforming og tilpassing medvirker til å opprettholde karakteren av det eksisterende bygningsmiljø.

7.5 Eksisterende bebyggelse:

I eksisterende bebyggelse skal, ved ombygging, tilbygging eller annen bygningsmessig forandring, utskiftning av vinduer, panel, takmateriale m.m. ovenstående bestemmelser følges.

7.6 Blandet bolig, kontor og næring.
Virksomheter som stiller krav til store parkeringsarealer tillates ikke etablert i områdene C 1 og C 7.
I områdene C 2 til C 6 tillates opprettholdt mindre forretninger til betjening av det lokale samfunn, når disse kan inpasses i de eksisterende bygninger. Gatekjøkken og videoutleiing kan dog ikke tillates etablert.
Skilt og annen reklamebruk, utvendig belysning og husfarge skal godkjennes av Bygningsrådet.

§ 8 FELLESBESTEMMELSER

8.1 Hager, trær og gårdsplasser:
Ubebygde arealer må kun anvendes til gårdsplass og hage.
Eksisterende trær må ikke fjernes uten bygningsrådets tillatelse.

8.2 Byggemelding:
Byggemelding skal vise eiendomsavgrensing, innkjøring, innganger, biloppstillingsplasser, grunndekke, relevante nivåer, overvannsløp, beplanting og gjerder m.m.

8.3 Unntak fra bestemmelsene:
Bygningsrådet kan, kun når særlige grunner taler for det, gjøre unntak fra disse bestemmelser og Fredrikstad kommunes vedtekt.

Reguleringsplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Teglverksveien 15C, 1610 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 300/1260/0/0

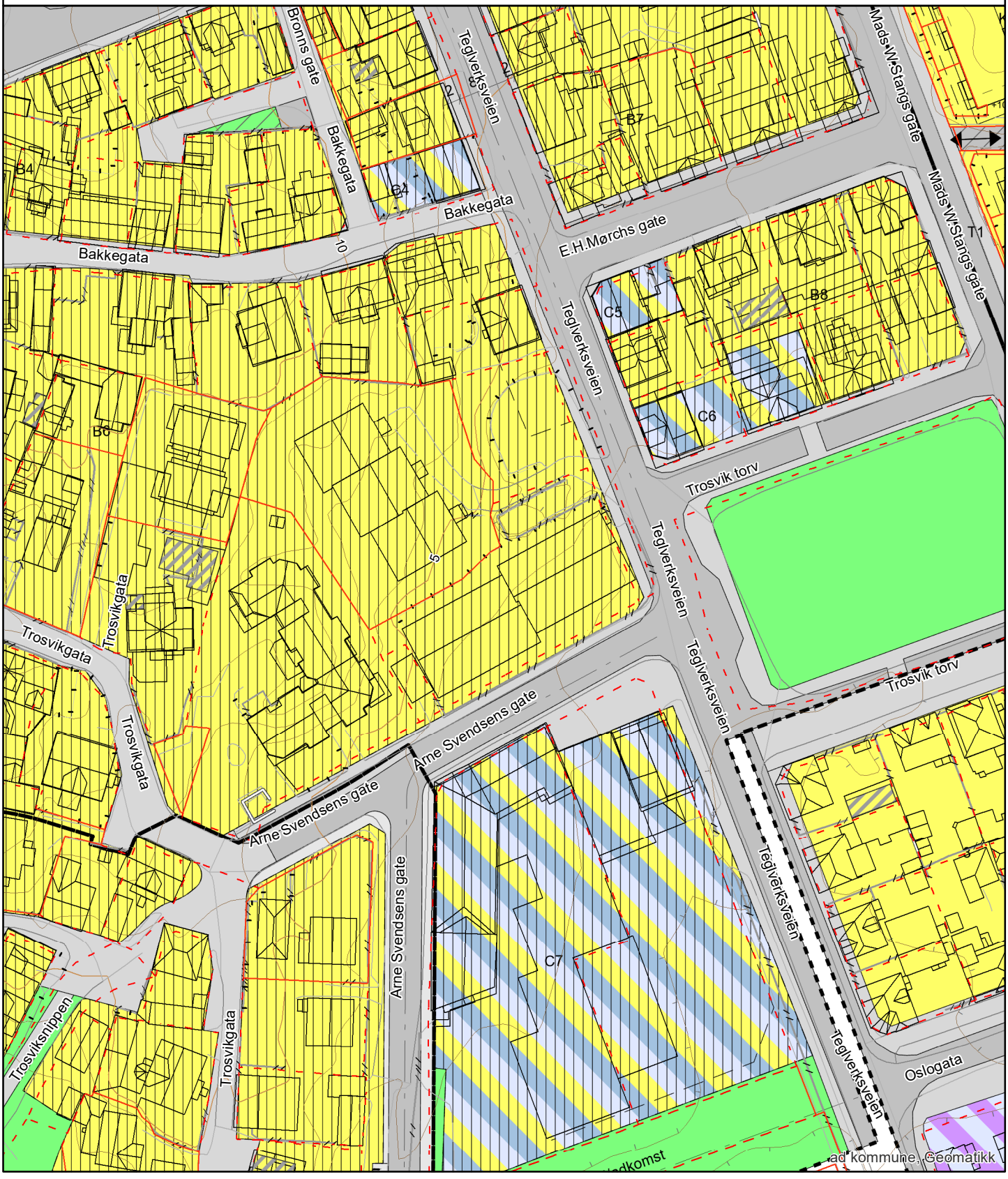
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-08-12

N

Planident: 274
Ikrafttredelsesdato: 19.12.1988
Plannavn: Trosvikberget

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.



Protokoll til årsmøte 2025 for TEGLVERKSVEIEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 948917564
Møtet ble avholdt 24. april kl. 18:00, Holmen eldresenter.

Antall stemmeberettigede som deltok: 11
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Styret foreslår at Joachim Wisbech fra OBOS skal lede møtet.

> **Forslag til vedtak:**
> Joachim Wisbech 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.

Styrets innstilling
Det foreslåes at Joachim Wisbech fra OBOS fører protokollen og protokollvitne Frederik Tvete velges på møtet

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble Joachim Wisbech foreslått. Som protokollvitne ble Frederik Tvete foreslått.
>
> ✓ **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 årets resultat dekket av oppspart egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes.
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 102 000,-..

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 102 000,-.
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Valg av tillitsvalgte

Borettslaget har ingen valgkomite.

Følgende kandidater har sagt seg villig til å stille

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Andreas Ekholt Haugerud

Følgende stilte til valg:
Andreas Ekholt Haugerud

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Ruth Kari Strand
Fredrik Tvete

Følgende stilte til valg:
Ruth Kari Strand
Fredrik Tvete

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Frøydis Sakshaug

Følgende stilte til valg:
Frøydis Sakshaug

8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Andreas Haugerud

Følgende stilte til valg:
Andreas Haugerud

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Ruth Strand

Følgende stilte til valg:
Ruth Strand

Protokollen er signert digitalt av :
Møteleder og protokollfører C.N. Joachim Wisbech/s/
Protokollvitne Fredrik Tvete/s/

TEGLVERKSVEIEN BORETTSLAG
TEGLVERKSVEIEN 15
1610 FREDRIKSTAD

HUSORDENSREGLER FOR TEGLVERKSVEIEN BORETTSLAG A/L

- Leiligheten må ikke benyttes på en slik måte at det oppstår ubehagligheter for andre borettshavere, og slik at gårdens omdømme nedsettes. Jfr. Husleiekontraktens § 10.4
- Ytterdør og garasjeport **skal alltid være låst.**
- Det skal være ro i leiligheten og bygningen for øvrig fra kl. 22.00 til kl. 06.00
- Det må **ikke** bores, hamres eller slåes i tak eller vegger i følgende tidsrom av døgnet:
  På hverdager etter kl. 20.00.
  På lørdager etter kl. 18.00.
  På søndag og helligdager **ingen** boring, hamring eller slåing i tak og vegger.
- Radio og TV, eventuelt eget musikkinstrument, dempes ned i tiden fra kl. 22.00 til 06.00 slik at naboer ikke forstyrres. Likeledes unngå bråk av maskinelt kjøkkenutstyr o.l. i samme tidsrom.
- I de tilfeller man ønsker å holde selskap bør naboer bli underrettet og selskapet holdes innen rammen av allmenn toleranse. Et selskap er like vellykket om ikke alle i bygningen blir gjort delaktig.
- Det må ikke plasseres uvedkommende ting i trappoppganger (vogner, sykler og lign.)
  I fellesrom må det ikke lagres overflødige ting(kasserte møbler, hvitevarer, kasser o.s.v)
- Lek eller opphold i trappoppganger og garasje er ikke tillat. Foreldre må påse at ting ikke ligger igjen i trappoppganger etter barn. Selv en liten ting i en trapp kan føre til alvorlige ulykker. Likeledes bør foreldre påse at ting ikke ligger igjen ute.
- Biler skal parkeres på henviste parkeringsplasser.
- På WC må kun klosettpapir benyttes. Kast ikke ting i klosettskålen som kan forårsake tilstopping.
- Avfall og søppel skal pakkes godt inn. Tomemballasje trykkes sammen eller fylles. Vær nøye og forsiktig med ting som kan forårsake brann. (levende lys, sigaretter o.l.)
- Risting eller banking av tøy eller tepper i trappoppganger, ut av vinduer, eller på utsiden av egen balkong, må ikke forekomme. Tøy til tørk skal henges bak gitterverk på balkongen og/eller under balkonggesims. På søndag og helligdager bør tørking unngås.
- Da det ikke er sluk på gulvet i kjøkkenet, må vaskemaskinen bare **benyttes under tilsyn.**
- I matboden på loftet skal det ikke oppbevares ting som ved lukt eller på annen måte kan skade matvarer.
- Det er **forbudt** å holde husdyr i leiligheten.
- Mating av fugler **skal ikke** forekomme.
- Ved utvendige forandringer av leiligheten (f.eks. montering av markiser etc.) skal det taes kontakt med styrets formann.

- Framleie av leiligheten eller enkelte rom er ikke tillatt uten skriftlig tillatelse fra så FOBBL. som borettslaget. Borettshavere som har fått slik tillatelse er overfor FOBBL. og borettslaget ansvarlig for alle skader og ulemper som leieforholdet kan medføre.
- Vask av trapper skal i henhold til husleiekontrakten utføres av andelseierne.
- **Disse husordensregler er et supplement til husleiekontrakten og må sees i sammenheng med denne**

Revidert og godkjent på årsmøtet 2008.

Styret i Teglverksveien Borettslag.

Vedtekter

for Teglverksveien Borettslag orgnr. 948 917 564

vedtatt på ordinær generalforsamling den 10. april 2013.
Endret på digital generalforsamling den 11.06.2020.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Teglverksveien borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
(1) Borettslaget har forretningskontor i Fredrikstad kommune.

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

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

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

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

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

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede
(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

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

3-2 Interne forkjøpsberettigede
(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.
Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf.lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:
- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
- ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

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

(2) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt forhåndsvarsel om at

andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

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

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

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

3-4 Rettsovergang til nærstående
Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

(4) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk
(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,

- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

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

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

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider
(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

(3) Utskifting av opprinnelig varmtvannsbereder skal foretas av borettslaget.

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

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning
(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader
(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med èn måneds skriftlig varsel.

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

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

7-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av styreleder og minst 2 høyst 6 andre medlemmer med minst ett varamedlem.

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

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

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt
Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett
Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags, - tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-7 Stemmerett og fullmakt
Hver andel gir rett til èn stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn èn andel har likevel bare èn stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis èn stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn èn andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i pkt. 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

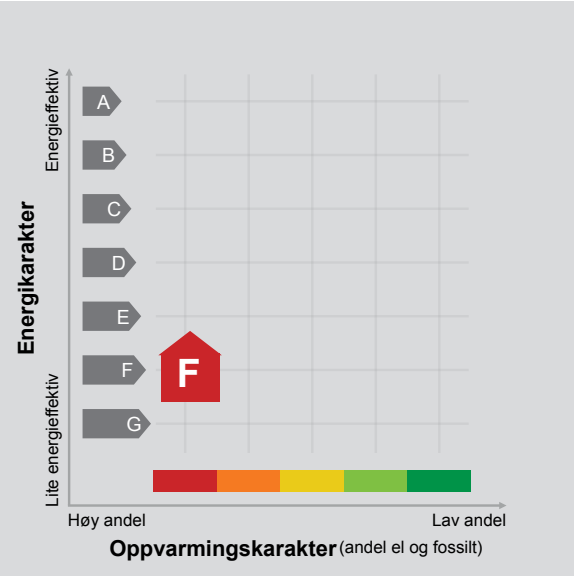
(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf borettslagslovens § 7-12:

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

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

ENERGIATTEST

Adresse	Teglverksveien 15C
Postnummer	1610
Sted	FREDRIKSTAD
Kommunenavn	Fredrikstad
Gårdsnummer	300
Bruksnummer	1260
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	13391661
Bruksenhetsnummer	H0301
Merkenummer	Energiattest-2025-154174
Dato	12.08.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Bruk varmtvann fornuftig
- Luft kort og effektivt
- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1982
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	67
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

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

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 2: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 3: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 4: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 5: Tiltak utendørs

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

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 12: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 13: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Nabolagsprofil

Teglverksveien 15C - Nabolaget Holmen - vurdert av 70 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Godt voksne

Offentlig transport

N.T.P. Totalt 12 ulike linjer	5 min 0.4 km
Værste fergeleie Linje 805	11 min 1 km
Sentrum fergeleie Linje 805	12 min 1 km
Fredrikstad bussterminal Totalt 29 ulike linjer	14 min 1.2 km
Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	6 min 2.1 km

Skoler

Trara skole (1-7 kl.) 365 elever, 21 klasser	12 min 1 km
Trosvik skole (1-7 kl.) 507 elever, 27 klasser	13 min 1.1 km
Wang Ung Fredrikstad (8-10 kl.) 180 elever, 6 klasser	10 min 0.9 km
Kvernhuset ungdomsskole (8-10 kl.) 484 elever, 30 klasser	5 min 2.4 km
Frederik II videregående skole 1277 elever	11 min 0.9 km
WANG Toppidrett Fredrikstad 180 elever, 6 klasser	13 min 1.1 km

Kvalitet på skolene

Veldig bra 77/100

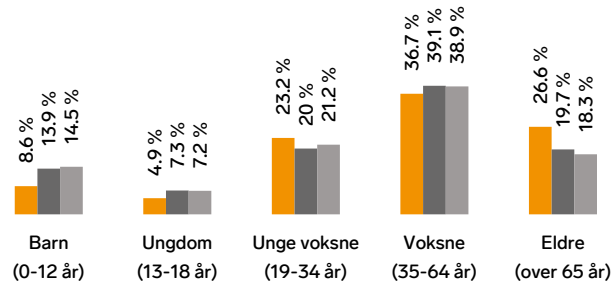
Opplevd trygghet

Veldig trygt 68/100

Naboskapet

Høflige 60/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Holmen	2 428	1 466
Fredrikstad/Sarpsborg	117 819	55 660
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

St.Hansfjellet barnehage (1-5 år) 27 barn	10 min 0.8 km
Trosvik Doremi barnehage (0-5 år) 82 barn	12 min 1 km
Trosvik barnehage (1-5 år) 96 barn	12 min 1.1 km

Dagligvare

Rema 1000 Fjeldberg Post i butikk, PostNord	5 min 0.4 km
Kiwi Frydenberg PostNord	8 min 0.7 km

FINN

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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Gående

Kollektivtilbud
Veldig bra 80/100

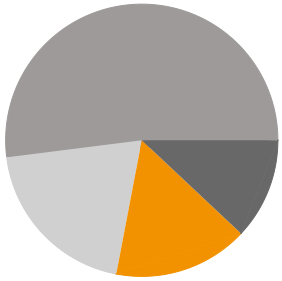
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 79/100

Trafikk
Lite trafikk 76/100

Sport

Fjellberg balløkke Ballspill	5 min 0.4 km
Fredrik II Videregående Aktivitetshall	8 min 0.7 km
Friskis & Svettis Fredrikstad	5 min
EVO Fredrikstad	10 min

Boligmasse



- 16% enebolig
- 12% rekkehus
- 52% blokk
- 20% annet

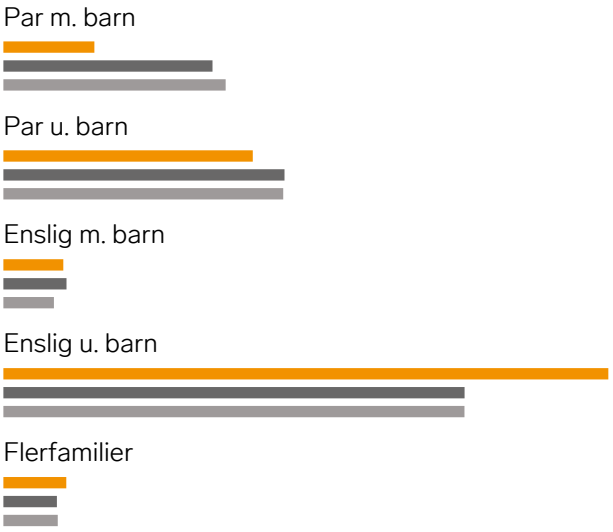
Varer/Tjenester

Værstetorvet	13 min
Boots apotek Fredrikstad	9 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

- 28% i barnehagealder
- 35% 6-12 år
- 17% 13-15 år
- 19% 16-18 år

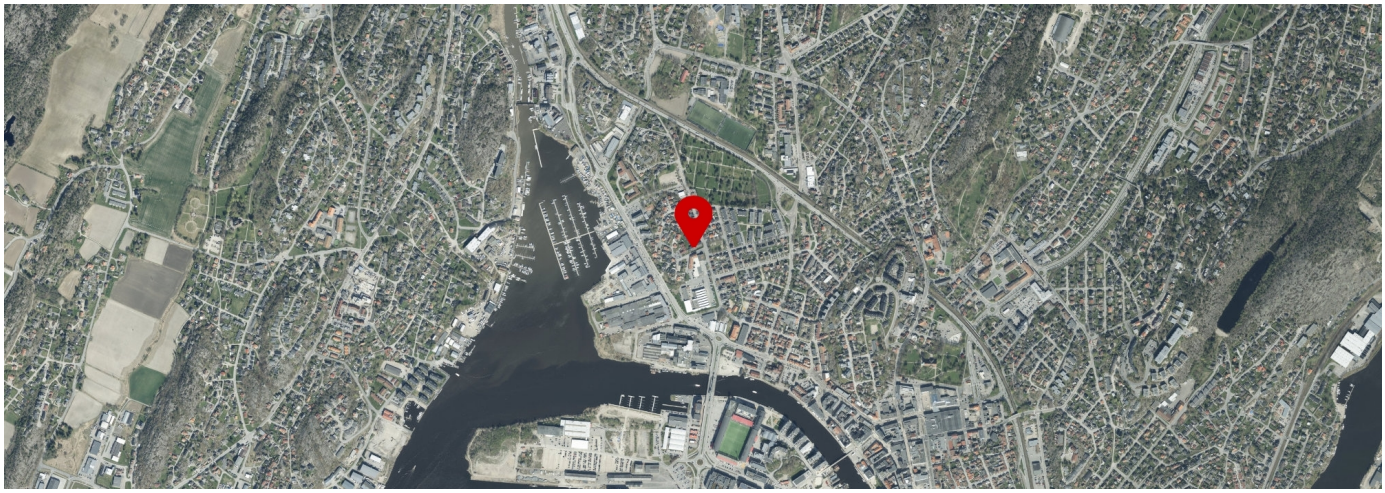
Familiesammensetning

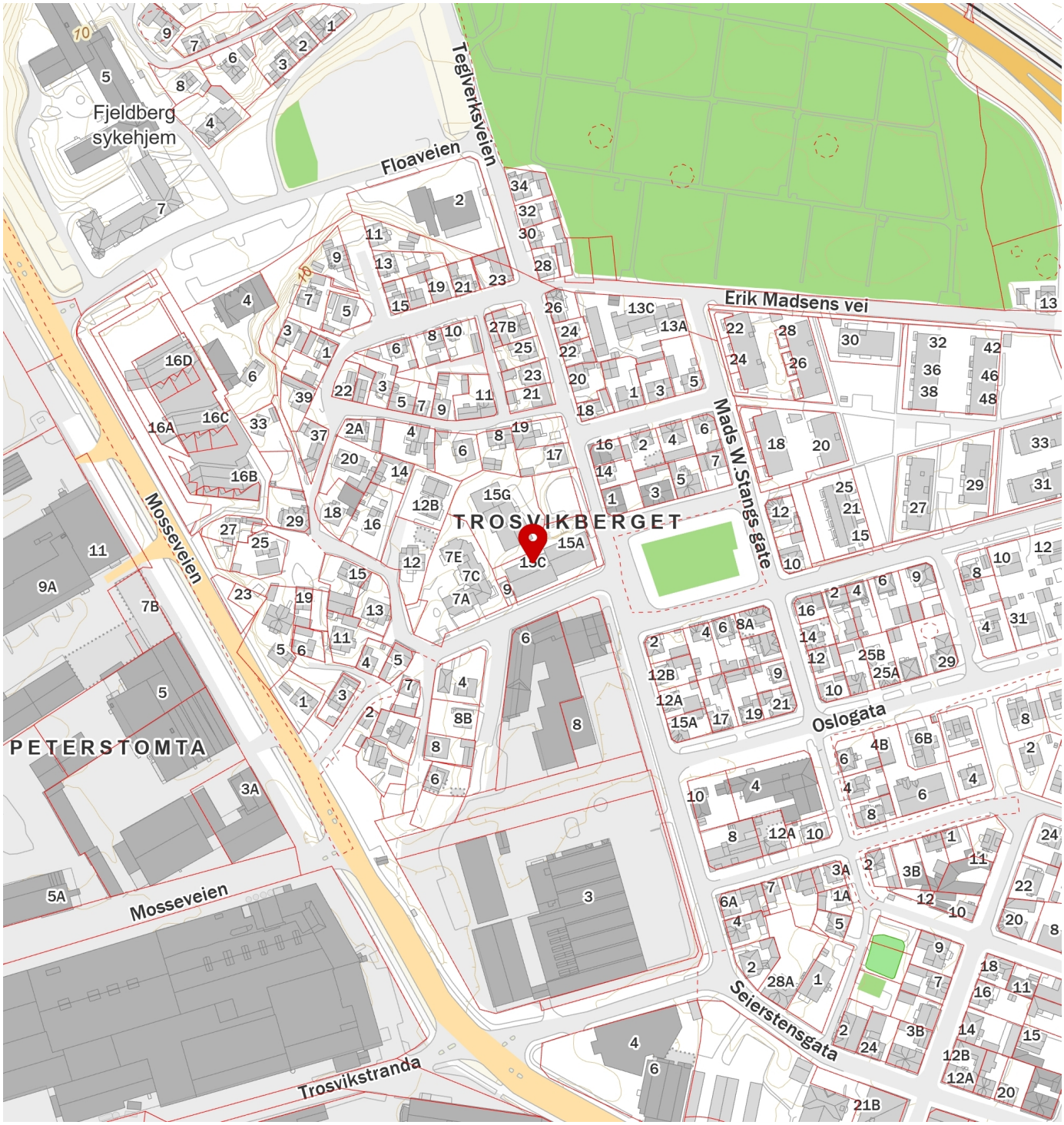


Sivilstand

		Norge
Gift	28%	33%
Ikke gift	47%	54%
Separert	17%	9%
Enke/Enkemann	8%	4%

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





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