

Leilighet  
Bankbrygga 6  
1606 Fredrikstad



www.e3.no

**Boligens tekniske tilstand:**

Antall TG

|   |       |                             |
|---|-------|-----------------------------|
| 0 | TG 0  | Ingen avvik                 |
| 5 | TG 1  | Ingen vesentlige avvik      |
| 3 | TG 2  | Vesentlige avvik            |
| 1 | TG 3  | Store eller alvorlige avvik |
| 1 | TG iu | Ikke undersøkt              |

**Utført av:**

Takstmann

**Marcus Winther**

Dato: 22/09/2025

Navestadveien 20

Borgenhaugen 1738

21 41 66 22

marcus@bolavi.no

Bolavi



*Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.*

*Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.*

*Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.*

**OM EIERSKIFTERAPPORT™**

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

**AVGRENSNING:**

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

**NIVÅ AV ANALYSEN:**

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

**LEVETIDSBETRAKTNINGER:**

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

**VÆR OPPMERKSOM PÅ**

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

**KOSTNADSVURDERING VED TG3**

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

**PIPER OG ILDSTEDER:**

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

**ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:**

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

**MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:**

|              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|--------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>TG 0</b>  | TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik.<br>* Det er ingen tegn til slitasje.<br>* Dokumentert fagmessig godt utført.<br>* Det er ingen merknader.                                                                                                                                                                                                         |
| <b>TG 1</b>  | TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik.<br>* Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje.<br>* Strakstiltak anses ikke som nødvendig.                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>TG 2</b>  | TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er:<br>* Feil utført.<br>* Skadet, eller symptomer på skade.<br>* Svært slitt.<br>* Nedsatt funksjon.<br>* Utgått på dato.<br>* Kort gjenværende brukstid.<br>* Det er behov for tiltak i nær fremtid.<br>* Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.   |
| <b>TG 3</b>  | TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er:<br>* Har total funksjonssvikt<br>* Fyller ikke lenger formålet<br>* Er en fare for liv og helse<br>Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket. |
| <b>TG iu</b> | TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være:<br>* Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen<br>* Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen                                           |

**EIENDOMSDATA:**

|                 |                     |
|-----------------|---------------------|
| Matrikkeldata:  | Gnr:300, Bnr: 879   |
| Hjemmelshaver:  | Clinton James Wells |
| Seksjonsnummer: | 8                   |
| Festenummer:    |                     |
| Andelsnummer:   |                     |
| Byggeår:        | 2006                |
| Tomt:           | 945 m²              |
| Kommune:        | 3107-Fredrikstad    |

**BEFARINGEN:**

|                     |                     |
|---------------------|---------------------|
| Oppdragsgiver:      | Clinton James Wells |
| Befaringsdato:      | 01.09.2025          |
| Fuktmåler benyttet: | Protimeter          |
| Vann:               | OFFENTLIG           |
| Avløp:              | OFFENTLIG           |
| Adkomst:            | OFFENTLIG           |

**OM TOMTEN:**

Eiendommen er et kombinert bolig- og næringsbygg fordelt på fem etasjer som ble oppført i 2006. Tomten er felles for bebyggelsen og har steinbelagte gangarealer og opparbeidete uteplasser som er felles for sameiet. Bebyggelsen ligger i Fredrikstad sentrum med utsikt mot bryggepromenaden.

**OM BYGGEMETODEN:**

Blokkbebyggelse med grunnmur, bærende konstruksjoner og etasjeskillere i betong og stål. Utvendige fasader med pusset mur og dels liggende malt trekledning. Vinduer og balkongdører med 2-lags glass med malte karmen. Vinduer er av type fastkarm, toppsving/sidehengslet og det registreres datostempling fra byggeår. Ytterdør i brannklasse EI30. Takkonstruksjonen er flat, antatt teknet med papp eller lignende. Leiligheten har utkraget balkong med takoverbygg mot vest. Konstruksjonen er oppført i betong, med flislagt gulv og rekkverk i aluminium og glass, malt trepanel mot yttervegg.

**OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:**

2-roms leilighet liggende i andre etasje. Leiligheten fremstår med normal standard fra byggeår, med normal slitasje deretter. Enkelte bygningsdeler har kort gjenværende bruks- og levetid med behov for oppgradering/modernisering i tiden fremover, samt innvendige overflater.

**ANNET:****OPPVARMING:**

-Vannbåren varme i gulv

**BOD OG PARKERING:**

-Leiligheten har bod med ekstern tilkomst fra utside, liggende i samme etasje

-Gateparkering etter gjeldende bestemmelser

**DOKUMENTKONTROLL:****KILDER:**

-Selger

-Kommunale opplysninger i meglerpakka

-PropCloud.no

-Det er levert egenerklæring fra selger

-Tilsendt spørreskjema fra takstmann er muntlig gjennomgått på befaringsdagen

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave. Ved evt. avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom

**BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):**

2.ETG

Vegger: Malte slette vegger, fliser på bad

Tak: Slett malt

Gulv: Parkett og fliser på bad

**FORMÅL MED ANALYSEN:**

Tilstandsvurdering ved salg av bolig

**VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**

Selger opplyser om at det ikke er utført vesentlige påkostninger med leiligheten siden byggeår.

**FELLESKOSTNADER:**

Det opplyses om at det betales totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 472,71,-. Datert 12.09.2025

**AREALER OG ANVENDELSE:**

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

**MÅLEVERDIGE AREALER:**

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

**AREALBEGREPER:**

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

**ENDRINGER:**

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

**NB:**

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

**AREAL BOLIG:**

| Etasje:     | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | P-Rom m <sup>2</sup> | S-Rom m <sup>2</sup> |
|-------------|-------|-------|-------|-----|----------------------|----------------------|
| 2.etasje    | 53    | 5     |       | 12  | 53                   | 5                    |
|             |       |       |       |     |                      |                      |
|             |       |       |       |     |                      |                      |
| SUM BYGNING | 53    | 5     |       |     | 53                   | 5                    |
| SUM BRA     | 58    |       |       |     |                      |                      |

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

| Etasje:     | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | P-Rom m <sup>2</sup> | S-Rom m <sup>2</sup> |
|-------------|-------|-------|-------|-----|----------------------|----------------------|
|             |       |       |       |     |                      |                      |
|             |       |       |       |     |                      |                      |
| SUM BYGNING |       |       |       |     |                      |                      |
| SUM BRA     |       |       |       |     |                      |                      |

**BRA-i:**

2.etasje:

-Entre/gang, soverom, bad, stue og kjøkken

**BRA-e:**

2.etasje:

-Bod

**MERKNADER OM AREAL:****TAKHØYDER:**

-Takhøyden i leiligheten er varierende, lavere himling i gang og på bad med takhøyde på 2,30. I øvrige rom er høyden 2,40 meter

**MÅLING:**

-Måling er gjennomført med lasermåler på stedet og skissert opp

**AREAL:**

-Tomteareal er hentet fra PropCloud.no og matrikelopplysninger

**MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:**

**FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):**

Det gjøres oppmerksom på at det er kun gjort vurderinger av bygningsdeler som er direkte tilknyttet boenheten, grunnmur, terrengforhold, yttervegger, takets oppbygning, tekking og evt. loft er ikke vurdert da dette er felles for borettslaget. Boligen ble kontrollert i dagslys. Boligen er normalt møblert, og selger var til stede under besiktelsen

**ANDRE MERKNADER:****TILSTEDE VED BEFARINGEN:**

Selger

**BYGGMESTER:**

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

**INTEGRITET:****UAVHENGIG TAKSTMANN**

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på [www.BMTF.no](http://www.BMTF.no)

*Ansvarlig for rapporten:*

**Marcus Winther**

Byggmester, Takstmann BMTF og Fagskoleingeniør

22/09/2025

Marcus Winther

## 1. Våtrom

### 1.1 Bad

#### TG 1 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Badet er fra byggeår (2006)

Fliser på vegger og malt slett himling. Badet har servantinnredning med skap og speil, gulvmontert toalett, opplegg for vaskemaskin, dusj rett på flis med skyvedører. Fordelerskap til gulvvarmen, rørskap og Mekanisk avtrekk i tak og spalte under dør for tilførsel av tilluft.

-Overflater og utstyr fremstår med normal slitasje iht alder og bruk

-Det er på tilfeldige områder kontrollert for hulrom bak fliser og riss/sprekker

-Det er påvist normalt trykk og avrenning ved test av tilgjengelige vanninstallasjoner

#### **Merknader:**

-Innredning har svellet mot dusj, dette kommer av vannsprut/fuktpåkjenninger fra vanninstallasjon hvor vann blir liggende som gir svelling/fuktskader over tid

#### TG 3 1.1.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker, se under.

Det er påvist sprekker i fuger, se under.

Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke innsisert.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket. Se under.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen. Se under.

Flislagt gulv med gulvvarme, sluk i dusj.

-Fallforhold på gulv måles med krysslaser på tilgjengelige områder

-Det er på tilfeldige områder kontrollert for sprekker, riss og hulrom

-Det måles ledende fall fra vegger og dør mot dusj, fall rundt sluk i dusj er manglende og høydeforskjell fra topp sluk til topp flis ved dør er 1,5 cm

#### **Merknader:**

-Fall rundt sluk er manglende, ved test av dusj renner ikke vann tilstrekkelig ned i sluk og blir liggende enkelte steder.

Vann som eventuelt blir liggende på gulv vil gi slitasje på fliser og fuger samt øke risiko for å skli på gulvet

-Høydeforskjell fra topp sluk til topp flis ved dør er 1,5 cm, høydeforskjell skal minimum være 2,5 cm. Høydeforskjellen skal minimum være 25mm og er en avgrensning som skal hindre at bruks- og lekkasjevann ikke renner ut av våtrommet

-Det registreres hulrom under enkelte fliser, samt sprukkede fliser som kommer i følge av dette. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at fliser kan sprekke ved større belastninger

-Dusj har forhøyet kant som er tett mot gulvet, lekkasjevann fra andre installasjoner vil ikke kunne ledes tilstrekkelig mot sluk

-TG-3 er satt på bakgrunn av overnevnte forhold, som tilsier at gulvet er modent for rehabilitering for å tåle dagens og videre fremtidig bruk, dette punktet må sees i sammenheng med pkt 1.1.1 og 1.1.3 da utbedring av gulv vil berøre flere deler av rommet

#### TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2006

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Type membran som er brukt er ukjent. Våtrommet er ikke dokumentert.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser eller andre bygningsdeler. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

-Det ble utført hulltaking fra tilstøtende/underliggende konstruksjon(stue) for kontroll av fukt. Vegg mot bad er oppført i stål, som gjør fuktmålingen begrenset, det ble allikevel ikke avdekket fuktige forhold i veggkonstruksjon

#### **Merknader:**

- Plastsluk med vannlås, det er vanskelig å konstatere om slukmansjett og klemring er benyttet eller om monteringen er fagmessig korrekt
- Over halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er forbigått, normal forventet brukstid på smøremembran er ca. 25 år. Eldre tettesjikt/membran har større risiko for skader ved direkte fuktpåkjenninger etter hvert som de blir sprø og mister fleksibilitet. Våtrommet er heller ikke dokumentert som gjør det vanskelig å fastslå om membranen er korrekt installert og om den fortsatt er i god stand
- Som nevnt i pkt 1.1. 3 (gulv) er gulvfliser i dårlig tilstand, samt manglende tilstrekkelig fall på gulv. Våtrommet er modent for oppgradering for å tåle dagens og videre fremtidig bruk

## **2. Kjøkken**

### **TG 2 2.1 Kjøkken**

Vanninstallasjonen er fra 2006

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereider eller andre vanninstallasjoner. Se under.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkken fra Aran, fra byggeår. (2006)

Malte tapetserte vegger, malt slett himling og parkett på gulvet. Kjøkkenet har over og underskap, laminert benkeplate med nedfelt vask og platetopp. Integrert kombiskap (kjøl og frys), oppvaskmaskin og stekeovn. Mekanisk ventilator med avtrekk ut.

- Det påvises normalt vanntrykk og avrenning ved test av vanninstallasjon
- Ventilator indikerer normalt trekk ved funksjonstest med papirark
- Det er montert komfyrvakt
- Kjøkkenet fremstår funksjonelt, med normal slitasje iht bruk og alder

#### **Merknader:**

- Ventilator indikerer lite/dårlig trekk ved funksjonstest med papirark, ytterligere undersøkelser anbefales
- Svelling under benkeplate ved oppvaskmaskin, som kommer av damp/fuktighet fra oppvaskmaskin som trekker seg inn i materiale og gir skader over tid
- Det mangler håndtak til skuff nærmest vindu
- Kjøkkenet fremstår funksjonelt, med normal slitasje iht bruk og alder. Kjøkkenet er fra byggeår og har moderniseringsbehov. Forventet bruks- og levetid for kjøkken er ca. 25 år, avhengig av vedlikehold og utførelse. Enkelte komponenter slites mer ut enn andre

## **3. Andre Rom**

### **TG 1 3.1 Andre rom**

**PLANAVVIK:**

-Planavvik målt med laser på gulv i boligen viser høydeforskjell viser ingen unormale høydeforskjeller

**GULV:**

-Normal slitasje iht bruk og alder

**VEGG/HIMLING:**

-Normal slitasje iht bruk og alder. Eventuelle merker, skjolder og skruer etter tak- og veggoppheng kan fremkomme ved salg

**ANNET:**

-Rørskap til gulvvarme er plassert på bad v/vaskemaskin. Anlegget er kun visuelt kontrollert, ingen avvik avdekket ved gjennomføringer ut av vegg og opp av gulv

**Merknader:****4. Vinduer og ytterdører****TG 1** 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og balkongdører med 2-lags glass med malte karm. Vinduer er av type fastkarm, og 2-veis åpning med toppsving/sidehengslet og det registreres datostempling fra 2005. Ytterdør i brannklasse B30.

-Tilgjengelige vinduer og dører er funksjonstestet og visuelt kontrollert på befaringsdagen

-Normal tid før kontroll og justering av vinduer og dører er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 40 år.

Avhengig av vedlikehold og utførelse

**Merknader:**

-Balkongdør subber i bunn av terskel, bør justeres slik at bruks- og levetid opprettholdes

**5. Balkonger, verandaer og lignende****TG 1** 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Utkraget balkong med takoverbygg mot vest. Konstruksjonen er oppført i betong, med flislagt gulv og rekkverk i aluminium og glass, og dels malt trepanel mot yttervegg.

-Konstruksjonen fremstår stabil og normal på befaringsdagen

**Merknader:****6. VVS****TG 1** 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2006

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

VVS anlegg bestående av rør-i-rør system med rørskap plassert på bad, avløp og sluker i plast. Det gjøres oppmerksom på at det kun er gjort besiktelse og vurdering av innvendig vann- og avløpsinnstallasjoner.

- Stoppekraner i rørskap. Rørskap har også drenering mot rom med sluk
- Normalt vanntrykk og avrenning ved test av tilgjengelige installasjoner

#### Merknader:

- Det er registrert korrosjon/rustdannelse i bunnen av rørskapet. Dersom korrosjonen utvikler seg, kan dette over tid gi sprekker eller groper som i verste fall kan medføre brudd i metall og konstruksjon. Korrosjonen antas å være forårsaket av kondens fra fordelerstammen
- Anlegget i boligen nærmer seg 20 år. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at eldre anlegg kan være en risikokonstruksjon

#### TG iu 6.2 Varmtvannsbereder

Felles varmtvann, ingen bereder i leiligheten.

#### Merknader:

#### TG 2 6.3 Ventilasjon

- Boligen har naturlig ventilasjon.
- Boligen har mekanisk ventilasjon.
- Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Boligen har naturlig ventilerings via lufteventiler i yttervegger, mekanisk avtrekk på bad og kjøkken. Mekanisk vifte er plassert over vifte på kjøkken, som også styrer avtrekk på bad.

- Avtrekk på våtrom og kjøkken er funksjonstestet på befaringssagen

#### Merknader:

- Avtrekk på våtrom og kjøkken indikerer dårlig trekk ved funksjonstest på befaringssagen, ytterligere undersøkelser anbefales. Det mekaniske anlegget nærmer seg 20 år, halvparten av forventet bruks- og levetid er snart forbigått

### 7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

#### 7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det elektriske anlegget ble installert i 2006

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, brannutløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i stue (bak bilde). Anlegget er skjult og det er totalt 8 kurser inkludert hovedsikring.

Selger har fremlagt samsvarserklæring for følgende:

-2019: Feilsøking og bytting av defekt stikk, utført av Elektrosmia Installasjon AS

-2022: Legge om kabling til ventilator på kjøkken, utført av Omikron Elektro AS

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget i henhold til forskrift til avhendingsloven. Det gjøres allikevel oppmerksom på at kontroll utført fra det lokale el-tilsynet er kun en stikkprøvekontroll og friskmelder ikke anlegget. Anlegget er kun visuelt besiktiget. EL-anlegget er ikke videre vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Det anbefales alltid eltakst ved tvil om funksjonalitet og kapasitet

Tilbakemelding fra ELVIA/DLE:

-Det er sendt forespørsel til det lokale el-tilsynet for siste kontroll gjennomført på anlegget, men svar er ikke mottatt enda. Rapporten kan oppdateres så fort svar foreligger hos oss

---

**Merknader:**

-Det er fremvist samsvarserklæringer for arbeider/endringer utført på anlegget etter byggeår av nåværende eier. Det foreligger ingen dokumentasjon for installasjon av el-anlegget. Samsvarserklæring skal foreligge for alt som er utført etter 1.1.1999 som verifikasjon på at dette er utført av godkjent el-installatør og i henhold til gjeldene norm/regelverk. Anleggets komplette historikk er ukjent, men boligen er bygget etter 1999

**Vær oppmerksom på:**

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

**Tilleggsopplysninger:****LOVLIGHETER/ENDRINGER:**

-Det foreligger tegninger for bebyggelsen, datert 2000. Dagens planløsning til leiligheten samsvarer ikke hva som ble byggemeldt

**FERDIGATTEST:**

-Det foreligger midlertidig brukstillatelse for bolig og næringsbygg, datert 12.04.2006

**BRANN OG SIKKERHET:**

-Røykvarslere og slukkeutstyr foreligger, røykvarslere er ikke testet på befaringsdagen

-Slukkeutstyr skal kontrolleres minst hvert 5 år

-Det anbefales at slukkeutstyr og røykvarslere kontrolleres ved overtakelse

**PIPE/ILDSTEDER:**

-Ingen ildsteder

**Takstmannens vurdering ved TG2:****1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk**

-Plastsluk med vannlås, det er vanskelig å konstatere om slukmansjett og klemring er benyttet eller om monteringen er fagmessig korrekt

-Over halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er forbigått, normal forventet brukstid på smøremembran er ca. 25 år. Eldre tettesjikt/membran har større risiko for skader ved direkte fuktpåkjenninger etter hvert som de blir sprø og mister fleksibilitet. Våtrommet er heller ikke dokumentert som gjør det vanskelig å fastslå om membranen er korrekt installert og om den fortsatt er i god stand

-Som nevnt i pkt 1.1. 3 (gulv) er gulvfliser i dårlig tilstand, samt manglende tilstrekkelig fall på gulv. Våtrommet er modent for oppgradering for å tåle dagens og videre fremtidig bruk

**2.1 Kjøkken Kjøkken**

-Ventilator indikerer lite/dårlig trekk ved funksjonstest med papirark, ytterligere undersøkelser anbefales

-Svelling under benkeplate ved oppvaskmaskin, som kommer av damp/fuktighet fra oppvaskmaskin som trekker seg inn i materiale og gir skader over tid

-Det mangler håndtak til skuff nærmest vindu

-Kjøkkenet fremstår funksjonelt, med normal slitasje iht bruk og alder. Kjøkkenet er fra byggeår og har moderniseringsbehov. Forventet bruks- og levetid for kjøkken er ca. 25 år, avhengig av vedlikehold og utførelse. Enkelte komponenter slites mer ut enn andre

**6.3 Ventilasjon**

-Avtrekk på våtrom og kjøkken indikerer dårlig trekk ved funksjonstest på befaringsdagen, ytterligere undersøkelser anbefales. Det mekaniske anlegget nærmer seg 20 år, halvparten av forventet bruks- og levetid er snart forbigått

**Takstmannens vurdering ved TG3:****1.1.2 Bad Overflate gulv**

- Fall rundt sluk er manglende, ved test av dusj renner ikke vann tilstrekkelig ned i sluk og blir liggende enkelte steder. Vann som eventuelt blir liggende på gulv vi gi slitasje på fliser og fuger samt øke risiko for å skli på gulvet
  - Høydeforskjell fra topp sluk til topp flis ved dør er 1,5 cm, høydeforskjell skal minimum være 2,5 cm. Høydeforskjellen skal minimum være 25mm og er en avgrensning som skal hindre at bruks- og lekkasjevann ikke renner ut av våtrommet
  - Det registreres hulrom under enkelte fliser, samt sprukke fliser som kommer i følge av dette. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at fliser kan sprekke ved større belastninger
  - Dusj har forhøyet kant som er tett mot gulvet, lekkasjevann fra andre installasjoner vil ikke kunne ledes tilstrekkelig mot sluk
  - TG-3 er satt på bakgrunn av overnevnte forhold, som tilsier at gulvet er modent for rehabilitering for å tåle dagens og videre fremtidig bruk, dette punktet må sees i sammenheng med pkt 1.1.1 og 1.1.3 da utbedring av gulv vil berøre flere deler av rommet
- Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-

# Egenerklæring

Bankbrygga 6, 1606 FREDRIKSTAD

18 Sep 2025

## Informasjon om eiendommen

Adresse

Bankbrygga 6

Postadresse

Bankbrygga 6

Enhetsnummer

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

2021

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.

3 years

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

annet, obos

## Informasjon om selger

Selger

Wells, Clinton James

## 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

## Kjeller

---

- 5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?  
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 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

## 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 95319539



# Egenerklæringsskjema

Name

Wells, Clinton James

Date

2025-09-18

Identification



**bankID** Wells, Clinton James



---

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

## Egenerklæringsskjema

---

Signed by:

Wells, Clinton James

18/09-2025  
10:20:19

BANKID

# EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

## 3107 Fredrikstad - 300/879/0/0

Eierrepresentant: Elvepromenaden Boligsameie

Regningsmottaker: Elvepromenaden Boligsameie

## OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

|            |                  |                |          |                  |     |
|------------|------------------|----------------|----------|------------------|-----|
| Type       | Grunneiendom     | Bruksnavn      |          | Grunnforensing   | Nei |
| Kommune    | 3107 Fredrikstad | Tinglyst       | Ja       | Har festegrunner | Nei |
| Gårdsnr    | 300              | Seksjonert     | Ja       | Punktfeste       | Nei |
| Bruksnr    | 879              | Oppgitt areal  | 949,1 m2 | Kulturminne      | Nei |
| Festenr    | 0                | Beregnet areal | 945,4 m2 |                  |     |
| Seksjonsnr | 0                |                |          |                  |     |

## ADRESSER

(Antall: 1)

|         |                                  |              |           |           |                      |
|---------|----------------------------------|--------------|-----------|-----------|----------------------|
| Adresse | Bankbrygga 6<br>1606 FREDRIKSTAD | Tilleggsnavn |           | Kirkesogn | Fredrikstad Domkirke |
|         |                                  | Grunnkrets   | Lykkeberg | Valgkrets | Sentrum              |

## BYGNINGER

(Antall: 3)

| Bygningsnr. | Type                                            | Status                | Næringsgruppe            | Bygningsendring | Bruksareal |
|-------------|-------------------------------------------------|-----------------------|--------------------------|-----------------|------------|
| 16320072    | Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer | Bygningsnummer utgått | Bolig                    |                 | 0          |
| 16290572    | Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer | Bygging avlyst        | Annet som ikke er næring |                 | 80         |
| 16290572    | Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer | Bygging avlyst        | Annet som ikke er næring |                 | 99         |

## KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

| Vare |                      | Grunnlag    | Enhetspris   | Fra        | Andel | Korr% | Årsbeløp inkl. mva |
|------|----------------------|-------------|--------------|------------|-------|-------|--------------------|
| 1130 | RENOVASJON - 660 L   | 2,00 660 L  | kr 10 329,00 | 01.10.2025 | 1/1   | 0     | kr 25 823,00       |
| 4270 | VANN FASTGEB. BOLIG  | 25,00 Boeh. | kr 1 279,00  | 01.10.2025 | 1/1   | 0     | kr 36 771,00       |
| 4370 | AVLØP FASTGEB. BOLIG | 25,00 Boeh. | kr 2 082,00  | 01.10.2025 | 1/1   | 0     | kr 59 858,00       |
| 4350 | AKONTO AVLØP         | 1 340,00 M3 | kr 32,18     | 01.10.2025 | 1/1   | 0     | kr 49 589,00       |
| 4250 | AKONTO VANN          | 1 340,00 M3 | kr 16,80     | 01.10.2025 | 1/1   | 0     | kr 25 889,00       |
|      |                      |             |              |            |       |       | kr 197 930,00      |

## VANNMÅLERE

| Målernummer | Prosent vann | Prosent avløp | Type avlesning               | Avlesningdato | Forbruksår | Forbruk | Målerstand |
|-------------|--------------|---------------|------------------------------|---------------|------------|---------|------------|
| 25036760    | 100          | 100           | Årsavlesning - Ekstern kilde | 12.10.2024    | 2024       | 1349    | 34863      |
| 66662333    | -100         | -100          | Årsavlesning - Ekstern kilde | 16.10.2024    | 2024       | 2       | 5          |

# EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

## 3107 Fredrikstad - 300/879/0/8

Eierrepresentant: Wells Clinton James

Regningsmottaker: Wells Clinton James

## OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

|            |                  |                |      |                  |     |
|------------|------------------|----------------|------|------------------|-----|
| Type       | Seksjon          | Bruksnavn      |      | Grunnforurensing | Nei |
| Kommune    | 3107 Fredrikstad | Tinglyst       | Ja   | Har festegrunner | Nei |
| Gårdsnr    | 300              | Seksjonert     | Nei  | Punktfeste       | Nei |
| Bruksnr    | 879              | Oppgitt areal  | 0 m2 | Kulturminne      | Nei |
| Festenr    | 0                | Beregnet areal | 0 m2 |                  |     |
| Seksjonsnr | 8                |                |      |                  |     |

## BYGNINGER

(Antall: 1)

| Byggningsnr. | Type                                            | Status      | Næringsgruppe                         | Bygningsendring | Bruksareal |
|--------------|-------------------------------------------------|-------------|---------------------------------------|-----------------|------------|
| 23727137     | Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer | Tatt i bruk | Varehandel, reparasjon av motorvogner |                 | 70         |

## TINGLYSTE EIERE

(Antall: 1)

| Eier                | Adresse      | Postnr/Sted      | Eierandel | Rolle         |
|---------------------|--------------|------------------|-----------|---------------|
| WELLS CLINTON JAMES | Bankbrygga 6 | 1606 FREDRIKSTAD | 1/1       | Hjemmelshaver |

## KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

| Vare            | Grunnlag          | Enhetspris | Fra        | Andel | Korr% | Årsbeløp inkl. mva |
|-----------------|-------------------|------------|------------|-------|-------|--------------------|
| 60 ESkatt Bolig | 1 356 900,00 0/00 | kr 3,20    | 01.10.2025 | 1/1   | 0     | kr 4 342,00        |
|                 |                   |            |            |       |       | kr 4 342,00        |



# Eiendomsstatus, ordre 8750675

## Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

|                              |                                |               |               |
|------------------------------|--------------------------------|---------------|---------------|
| <b>Gnr:</b> 300              | <b>Bnr:</b> 879                | <b>Fnr:</b> 0 | <b>Snr:</b> 8 |
| <b>Adresse:</b>              | Bankbrygga 6, 1606 FREDRIKSTAD |               |               |
| <b>Areal matrikkelenhet:</b> | 945.4 m <sup>2</sup>           |               |               |

### OBS!

Plandataene er hentet fra kommunens digitale planregister.

Disse kan inneholde småfeil og bør oppfattes som veiledende.

Det er det stemplede analoge kartet / dokumentet som er det juridiske plandokument.

## Planopplysninger:

|                                                                                                                     |                               |                                                                                                                                                      |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Kommuneplan:</b><br>Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035<br><a href="#">Plandokumenter på kommunens nettsider</a> | <b>Vedtatt:</b><br>15.06.2023 | <b>Formål/hensynssone:</b><br>1130 - Sentrumsformål<br><b>Hensynssoner:</b><br>310 - Ras- og skredfare<br>320 - Flomfare<br>570 - Hensyn kulturmiljø |
| <b>Reguleringsplaner:</b><br>328 Kvart. Nygaardsgt.-Vibesgt.-Dampskibsbr.-Kråkerøyg.                                | <b>Vedtatt:</b><br>20.06.1991 | <b>Formål:</b><br>910 - Bolig/Forretning<br>322 - Gangvei<br><b>Hensynssoner:</b>                                                                    |
| <b>Plandokumenter reguleringsplan:</b><br><a href="#">Reg.best._-328_130.pdf</a>                                    |                               |                                                                                                                                                      |

## 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.

# Oversiktskart



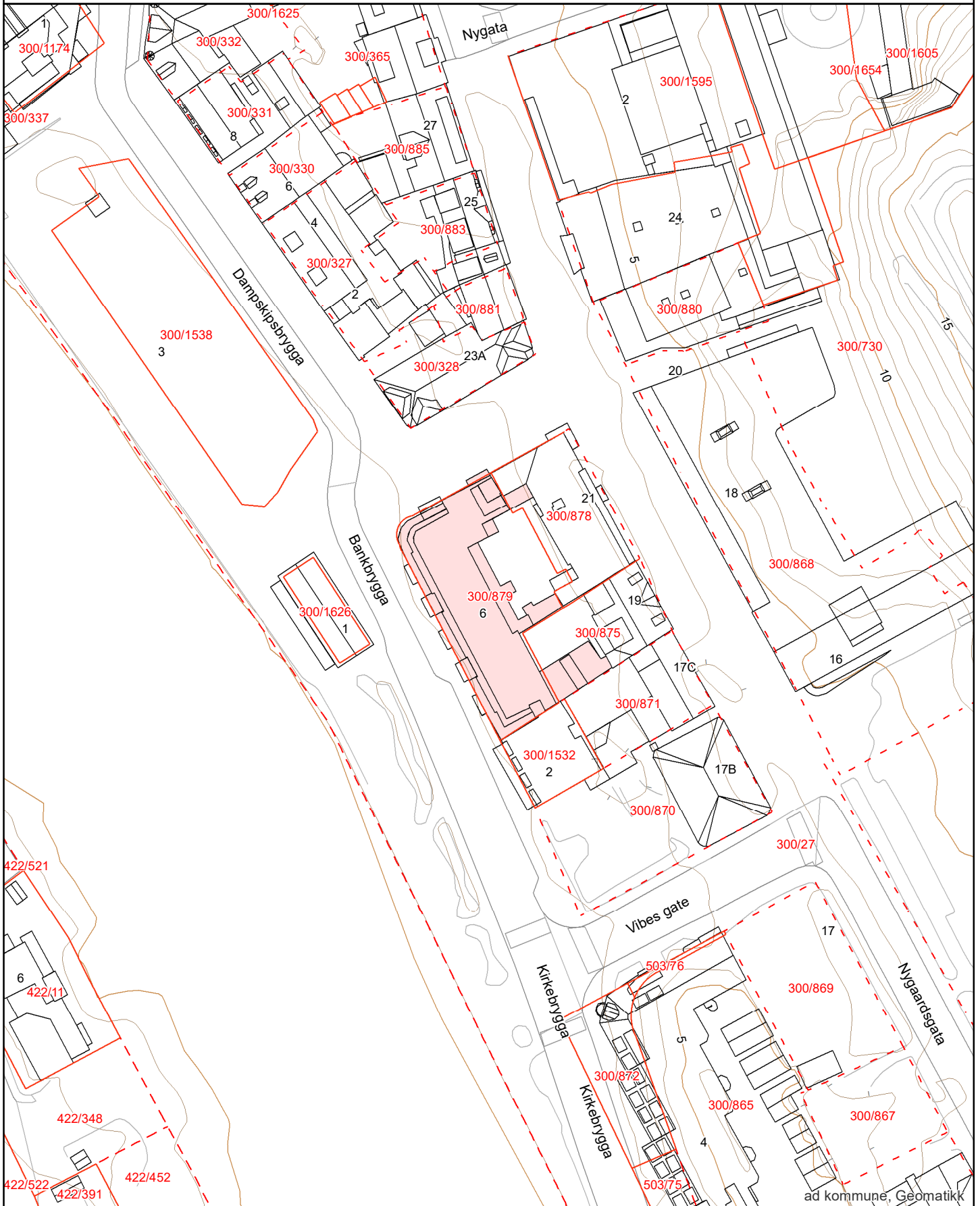
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Bankbrygga 6, 1606 FREDRIKSTAD  
Gnr/Bnr: 300/879/0/8

Målestokk: 1:1000  
Leveransedato: 2025-09-12



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



# Matrikkelkart



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Bankbrygga 6, 1606 FREDRIKSTAD  
Gnr/Bnr: 300/879/0/8

Målestokk: 1:1000  
Leveransedato: 2025-09-12



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.



Areal og koordinater:

| Beregnet areal (kvm): | Arealmerknad: | Koordinatsystem:    |
|-----------------------|---------------|---------------------|
| 945.4                 |               | EUREF89 UTM Sone 32 |

# Grensepunktrapport

Rapportdato : 12.9.2025

## Grensepunkt/Grenselinje

| Løpenr | Nord          | Øst           | Grensemerke nedsatt i | Lengde | Grensepunkttype        | Hjelpelinjetype | Målemetode   | Nøyaktighet i cm | Radius |
|--------|---------------|---------------|-----------------------|--------|------------------------|-----------------|--------------|------------------|--------|
| 1      | 6565056.77889 | 610712.697621 | Ikke spesifisert      | 15.11  | Ukjent                 |                 | Totalstasjon | 14               | 0      |
| 2      | 6565070.20586 | 610705.795922 | Ikke spesifisert      | 26.69  | Hushjørne              |                 | Terrengmålt  | 13               | 0      |
| 3      | 6565093.87176 | 610693.474416 | Ikke spesifisert      | 1.18   | Geometrisk hjelpепunkt |                 | Terrengmålt  | 13               | 5.186  |
| 4      | 6565094.95612 | 610693.035362 | Ikke spesifisert      | 0.61   | Geometrisk hjelpепunkt |                 | Terrengmålt  | 13               | 0      |
| 5      | 6565095.50107 | 610692.735302 | Ikke spesifisert      | 6.65   | Hushjørne              |                 | Terrengmålt  | 13               | 3.742  |
| 6      | 6565100.61642 | 610695.485094 | Ikke spesifisert      | 17.68  | Hushjørne              |                 | Terrengmålt  | 13               | 0      |
| 7      | 6565109.1854  | 610710.929293 | Ikke spesifisert      | 9.06   | Hushjørne              |                 | Terrengmålt  | 13               | 0      |
| 8      | 6565101.2122  | 610715.211354 | Ikke spesifisert      | 1.05   | Hushjørne              |                 | Terrengmålt  | 13               | 0      |
| 9      | 6565101.68755 | 610716.141907 | Ikke spesifisert      | 1.08   | Ukjent                 |                 | Terrengmålt  | 13               | 0      |
| 10     | 6565102.1855  | 610717.100527 | Ikke spesifisert      | 14.46  | Hushjørne              |                 | Terrengmålt  | 13               | 0      |
| 11     | 6565089.4192  | 610723.872368 | Ikke spesifisert      | 1.93   | Hushjørne              |                 | Terrengmålt  | 13               | 0      |
| 12     | 6565090.30576 | 610725.578694 | Ikke spesifisert      | 2.84   | Hushjørne              |                 | Terrengmålt  | 13               | 0      |
| 13     | 6565087.79379 | 610726.879158 | Ikke spesifisert      | 2.77   | Hushjørne              |                 | Terrengmålt  | 13               | 0      |
| 14     | 6565086.50867 | 610724.426024 | Ikke spesifisert      | 1.29   | Ukjent                 |                 | Terrengmålt  | 13               | 0      |
| 15     | 6565085.91402 | 610723.285454 | Ikke spesifisert      | 3.71   | Hushjørne              |                 | Terrengmålt  | 13               | 0      |
| 16     | 6565082.62808 | 610725.017036 | Ikke spesifisert      | 9.3    | Hushjørne              |                 | Terrengmålt  | 13               | 0      |
| 17     | 6565077.73969 | 610717.108573 | Ikke spesifisert      | 15.36  | Ukjent                 |                 | Totalstasjon | 14               | 0      |
| 18     | 6565064.19125 | 610724.332336 | Ikke spesifisert      | 13.8   | Ukjent                 |                 | Totalstasjon | 14               | 0      |

**Matrikkelrapport for Seksjon 3107-300/879/0/8**

|                |            |                         |                  |
|----------------|------------|-------------------------|------------------|
| Bruksnavn      |            | Beregnet areal          | 0.0              |
| Etablert dato  | 09.08.2006 | Historisk oppgitt areal | 0.0              |
| Oppdatert dato | 01.01.2024 | Historisk arealkilde    | 0 - Ikke oppgitt |
| Skyld          | 0          | Antall teiger           | 0                |
| Kommunennummer | 3107       | Kommunenavn             | FREDRIKSTAD      |

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

**Tinglyste eierforhold**

| Navn                | Pers.nr/org.nr. | Rolle                | Status     | Adresse | Andel |
|---------------------|-----------------|----------------------|------------|---------|-------|
| CLINTON JAMES WELLS |                 | H -<br>Hjemmelshaver | B - Bosatt |         | 1/1   |

**Forretninger**

| Forretningstype    | Forretningsdato | Matrikkelført | Saksreferanse | Involverte |
|--------------------|-----------------|---------------|---------------|------------|
| ON - Omnummerering | 01.01.2024      | 01.01.2024    |               |            |
| ON - Omnummerering | 01.01.2020      | 01.01.2020    |               |            |
| SE - Seksjonering  | 09.08.2006      |               |               |            |

**Grunnforurensing registrert på eiendommen**

| Lokalitetsnr | Lokalitetsnavn | Påvirkningsgrad | Myndighet | Matrikkelføringsdato |
|--------------|----------------|-----------------|-----------|----------------------|
|              |                |                 |           |                      |

**Kulturminner**

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

**Krav om jordskifte**

| Jordskiftreferanse | Ført dato |
|--------------------|-----------|
|                    |           |

## Grunnerverv

Grunnervervreferanse

Ført dato

## Klage

Klagereferanse

Gjelder

Ført dato

## Teiger

Hovedteig

Avklart  
eiere

Tvist

Flere mat.  
enheterUreg.  
jordsameie

Datafangstdato

Ber.areal

Arealmerknad

## Bygninger

Bygningsnr

Lnr

Type

Status

23727137

0

143 - Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el.  
mer

TB - Tatt i bruk

### Bygning 23727137: 143 - Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer

|                  |                          |                 |                                     |
|------------------|--------------------------|-----------------|-------------------------------------|
| Opprinnelseskode | V - Vanlig registrering  | BRA Bolig       | 1 872.0                             |
| Antall boenheter | 25                       | BRA Annet       | 1 076.0                             |
| Antall etasjer   | 5                        | BRA Totalt      | 2 948.0                             |
| Avløp            |                          | Har heis        | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Har kulturminner | <input type="checkbox"/> | Har sefrakminne | <input type="checkbox"/>            |

## Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus

Dato

Registrert dato

RA - Rammetillatelse

29.12.2003

30.01.2004

IG - Igangsettingstillatelse

07.01.2005

02.02.2005

TB - Tatt i bruk

12.04.2006

20.04.2006

## Bruksenheter

Type

Leilighetsnr.

BRA

Rom

Bad

Kjøkken

B - Bolig

H0207

70.0

3

1

1 - Kjøkken

**Etasjer**

| Etasje | Boenheter | BRA Bolig | BRA Annet | BRA Totalt | Alt. areal |
|--------|-----------|-----------|-----------|------------|------------|
| H04    | 7         | 508.0     | 45.0      | 553.0      | 0.0        |
| H03    | 7         | 508.0     | 45.0      | 553.0      | 0.0        |
| H02    | 7         | 508.0     | 45.0      | 553.0      | 0.0        |
| H05    | 4         | 348.0     | 45.0      | 393.0      | 0.0        |
| H01    | 0         | 0.0       | 896.0     | 896.0      | 0.0        |

**Adresser**

| Vegnavn    | Nummer | Navn | Poststed         |
|------------|--------|------|------------------|
| Bankbrygga | 6      |      | 1606 FREDRIKSTAD |

# Protokoll til årsmøte 2025 for ELVEPROMENADEN BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer: 990102074

Møtet ble avholdt 17. juni kl. 18:00, Garasjen Bankbrygga 6.

Antall stemmeberettigede som deltok: 17

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 2

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

## 1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Ida Norum

✓ Vedtatt.

## 2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt.

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

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

Forslag til vedtak:

Protokollfører Eirik Karlsen og protokollvitne Ole Christian Renskoug

✓ 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 at årets underskudd dekkes fra egenkapital.

### Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital

✓ Vedtatt.

## 6. Fastsettelse av honorarer

Styret foreslår at innsatsen som fremkommer under "styrets arbeid" honoreres med 80 000 kroner.

### Styrets innstilling

Styret foreslår at styrehonoraret settes til 80 000 kroner.

### Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til 80 000 kr.

✓ Vedtatt.

## 7. Valg av tillitsvalgte

### Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Stig Bjørnar Nedrelid

Følgende stilte til valg:

Stig Bjørnar Nedrelid

### Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Ida Norum

Vidar Aakvaag

Følgende stilte til valg:

Ida Norum

Vidar Aakvaag

### Varamedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Arild Olsen

Thomas Ruyter

Følgende stilte til valg:

Arild Olsen

Thomas Ruyter

### Valgkomité (2 år)

Følgende ble valgt:

Tom Christiansen

Liv Tangen

Clinton Wells

Følgende stilte til valg:

Tom Christiansen

Liv Tangen

Clinton Wells

Møteleder: Ida Norum/s/

Protokollfører: Eirik Karlsen/s/

Protokollvitne: Ole Christian Renskoug/s/

Foss & Co Østfold AS - Eiendomsmegling  
Foss & Co Østfold AS - Eiendomsmegling (partners) v/Tommy Kleven  
Storgata 30, 1607 FREDRIKSTAD  
E-post: tommy.k@fossco.no

Deres ref.: 206250043 . Vår ref.: 1952-1-08

Dato: 12.09.2025

## Megleropplysninger

Boligselskap: Elvepromenaden Boligsameie  
Organisasjonsnr: 990102074  
Seksjonseier: Wells, Clinton James  
Medeier:  
Leilighetsnummer: 08  
Adresse: Bankbrygga 6, 1606 FREDRIKSTAD  
Seksjonsnummer: 8  
Gnr. 300  
Bnr. 879

## Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf- polisnummer 1323374.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Faste gebyrer kommunale avgifter er likedelt på alle boligseksjoner. Sameiet har inngått avtale med Techem om leveranse av energiservicetjenester. Dette innebærer måling og avlesing av varme og vannforbruk m.m. i den enkelte boenhet. Detaljer om hva dette innebærer: Boligselskapet har avtale med Techem AS om leveranse av energiservicetjenester. OBOS Eiendomsforvaltning AS fakturerer den enkelte beboer akonto på vegne av Techem AS sammen med ordinær innkreving av felleskostnader. Techem AS avregner faktisk energiforbruk pr. år mot innkrevd akontobeløp. Avregning og evt. justering av akontobeløp skjer årlig. Etter avregning fra Techem fordeles umålt forbruk. Ved salg av boligen må kjøper/selger lese av måler og melde dette inn. Dette kan gjøres digitalt her: <https://www.techem.com/no/no/info-og-service/eierskifte>. Eierskifte vil bli registrert i løpet av 1-2 virkedager, og du vil motta en e-post med invitasjon til Techem Beboer App så snart eierskifte er registrert. For spørsmål om innhenting av målerdata i

## Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

## Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 472,71,-

Herav:

|                          | Pr. dags dato | Evt. fremtidig endring: |
|--------------------------|---------------|-------------------------|
| Fjernvarme               | 626,00        |                         |
| Kommunal avgift fastgeb. | 379,98        |                         |
| Felleskostnader          | 1 967,73      |                         |
| Kabel-tv                 | 499,00        |                         |

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

**Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):**

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

|                                  |          |
|----------------------------------|----------|
| Innberetningspliktige inntekter: | 1 083,-  |
| Fradragsberettigede kostnader:   | 0,-      |
| Annen formue:                    | 32 013,- |
| Gjeld:                           | 0,-      |

**Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:**

Ingen lån registrert for leilighet.

**Kontaktinformasjon:**

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

**Annen informasjon:**

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

**Melding fra megler ved salg:**

Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Stig Bjørnar Nedreliid, e-post:

[elvepromenaden@styrommet.no](mailto:elvepromenaden@styrommet.no)

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

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

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

**Elektronisk kommunikasjon:**

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

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til [reservasjon.oef@obos.no](mailto:reservasjon.oef@obos.no)

**Priser og gebyrer p.t.:**

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

# Eierskifterelaterte tjenester 2025



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

Sist oppdatert 4.12.24



# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 1952

ELVEPROMENADEN BOLIGSAMEIE

# Velkommen til årsmøte i ELVEPROMENADEN BOLIGSAMEIE

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

## Dato for årsmøtet:

17. juni 2025 kl. 18:00, Garasjen Bankbrygga 6.

## Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

## Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

Styret i ELVEPROMENADEN BOLIGSAMEIE

Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Ida Norum

---

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

---

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Velges under møtet

---

Sak 4

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 5

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets underskudd dekkes fra egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital

Vedlegg

1. Revisjonsberetning for Elvepromenaden Boligsameie - 2024.pdf

2. 1952 Årsregnskap 2024.pdf

---

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret foreslår at innsatsen som fremkommer under "styrets arbeid" honoreres med 80 000 kroner.

Styrets innstilling

Styret foreslår at styrehonoraret settes til 80 000 kroner.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 80 000 kr.

---

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

#### Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Stig Bjørnar Nedrelid

#### Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Ida Norum
- Vidar Aakvaag

#### Valg av 2 varamedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Arild Olsen
- Thomas Ruyter

#### Valg av 3 valgkomité Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Clinton Wells
- Liv Tangen
- Tom Christiansen

### Vedlegg

1. Valgkomiteen Bankbrygga 2025.pdf

---

# Styrets årsrapport

## Styrets arbeid

Siden siste årsmøte har det meste av styrearbeidet vært gjort via e-post, telefon og elektroniske arbeidsmøter. Det har vært avholdt to ordinære styremøter.

Etter to år med mye arbeid, så hadde styret sett for seg et «roligere» år, men når vi nå skriver årsberetningen for å oppsummere året, ser at vi at listen har blitt lang likevel. Dette skyldes flere ad-hoc vedlikeholdsbehov, forsikringssak samt flere forhandlinger for å sikre gode priser på våre tjenester!

Vi er et engasjert styre, som legger ned mye jobb for at Elvepromenaden skal være et trivelig sted å bo, og et sted hvor det er god kontroll på vedlikehold og økonomi. Vi setter vår ære i å gjøre en god jobb! For å sikre denne kontinuiteten har hele styre sagt ja til to nye år.

Styrets arbeid er en god blanding av at vi gjør enkelt vedlikehold selv, henter inn priser, følger opp og setter bort større vedlikehold, samt at vi har dialog med våre leverandører, forretningsfører og beboere. Styret i Elvepromenaden Boligsameiet er et styre med stor gjennomføringskraft som får mye gjort uten kostnader for sameiet, dette er oppgaver som vi gjerne gjør, men som kanskje ikke kan forventes av ethvert styre i fremtiden.

### Det er gjort tre store tiltak som har spart sameiet for penger

1. Innhentet nye tilbud på forsikring. Styret har gjennom årene flere ganger vært i dialog med forsikringsselskap, da kostnadene til forsikring har vært stigende. Tidligere har det ikke lyktes å få bedre tilbud (pris og vilkår). I år var endelig tiden kommet hvor vi, via forsikringskontoret til OBOS, fikk et tilbud som gav en reduksjon i premien på rundt 50 000 kroner i året. Vårt nye forsikringsselskap er nå Tryg.

2. Etter flere innbrudd i mellomgangen tidlig i 2024, ble det byttet en dør, og det ble også gjort nødvendige utbedringer for å sikre sameiet bedre mot innbrudd. Styret har brukt tid på å forfølge denne saken med forsikringen. Mot formodning fikk vi dekket drøye 50 000 kroner av kostnaden.

3. Telenor, som er vår leverandør på fiber (tv og internett) har igjen forsøkt å sette opp månedskostnaden per seksjon. Fordi styret var veldig nøye når vi inngikk avtalen med Telenor, så har de ikke mulighet til å regulere prisene våre de første tre årene. Dette har vi måttet «krangle» ganske mye på de siste to årene, men vi har nådd igjennom. Det betyr en årlig besparelse på underkant av 25 000 kroner i året.

Arbeid som det vi nevner over, er det som gjør at vi klarer å holde felleskostnadene på det nivået vi har nå. Styret er svært opptatt av å følge med på sameiets økonomiske forpliktelser og revurderer fortløpende våre avtaler og leverandører.

### Annet arbeidet som er utført siden siste årsmøte:

- Ferdigstilt og testet installasjon av felles brannmeldesystem i alle seksjoner.
- Det er skiftet til LED lys i garasje og mellomgang.
- Foliert vinduer i mellomgang for å minske «fristelsen» for innbrudd.
- Pigget opp og lagt nye fliser i deler av svalgang i 4. etasje på grunn av frostspreng.
- Kartlegging av utbredelse av skjeggkre i bygget. Gjennomført vellykket sanering av dette i alle seksjoner og fellesareal.
- Fjernet avleiringer i sluk, boret opp slukrister på terrasser i 5. etasje.
- Fulgt opp lekkasjeprosedyrer fra takterrasser og inn i leilighet i 4 etasje. Gjennomført befaringer, og utbedring av skadene.

- Kontrollert alle vinduer på fasaden og fuget alle som hadde behov (90%).
- Etablert nye overløp ut fra to av terrassene i 5 etg.
- Fulgt opp vannlekkasje i næringslokalet i 1.etasje.
- Ryddet og ominnredet søppelrom for å optimalisere antallet dunker.
- Gjort tiltak for å forhindre at duer og måker slår seg ned på vår eiendom, spesielt i mellomgangen.
- Gjennomført årlige vernerunder. Det betyr sjekk av brannalarmsentral, slukkeutstyr, nødlys og el-installasjoner.
- Godkjent avregning for fjernvarme og gjort vurderinger av innkreving for 2025.
- Fulgt opp Techem da de har gjort feil i avregningene for enkelte seksjoner.
- Vask og planting i atriet.
- Gjennomført dugnad med vårrydding, enkelt vedlikehold og lusing rundt bygget.
- Dør fra søppelrommet er sparklet og malt på dugnad samt tagging er fjernet.
- Arrangert felles julegrantenning sammen med nabogården.
- Diverse bistand til enkeltbeboere i forhold til både TV, bredbånd, dører osv.
- Styret behandler løpende henvendelser fra beboere via Vibbo og epost. Dette er til tider mange henvendelser. Styret har et STORT ønske om at flest mulig kommuniserer digitalt med oss. Digital kommunikasjon er sporbart, og gir en fordel ift. å følge opp ting over tid, og også ved utskiftninger i styret.
- Vi bruker OBOS sine digitale løsninger, epost og VIBBO i vårt daglig arbeid, og vil forsøke å avvikle papirbasert kommunikasjon i størst mulig grad. Dersom du ikke er digital bruker, kan du gjerne be om at en pårørende eller venn får digital kommunikasjon fra oss, i tillegg til at du kan fortsette å få på papir selv.

#### **Fremtidige planer**

- Maling av tre-fasaden inn mot atriet var planlagt gjennomført i 2025. Styret har etter vurdering av tilstanden, besluttet at vi isteden vasker denne på vårens dugnad, og utsetter maling.
- Vurdere å kjøpe ut automatiske døråpnere fra NAV da disse løpende blir plukket ned når beboere som har fått dem tildelt ikke lenger bor i sameiet.



Til årsmøtet i Elvepromenaden Boligsameie

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

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

Etter vår mening

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

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

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

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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



### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Sarpsborg, 16. mai 2025  
**PricewaterhouseCoopers AS**

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

Linda Kristin Arvesen  
Statsautorisert revisor

**ELVEPROMENADEN BOLIGSAMEIE**  
**ORG.NR. 990 102 074, KUNDENR. 1952**

**RESULTATREGNSKAP**

|                                    | Note | Regnskap<br>2024  | Regnskap<br>2023 | Budsjett<br>2024  | Budsjett<br>2025  |
|------------------------------------|------|-------------------|------------------|-------------------|-------------------|
| <b>DRIFTSINNEKTER:</b>             |      |                   |                  |                   |                   |
| Innkrevde felleskostnader          | 2    | 1 101 372         | 1 018 640        | 1 101 000         | 1 169 688         |
| Andre inntekter                    | 3    | 2 305             | 0                | 0                 | 0                 |
| <b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>          |      | <b>1 103 677</b>  | <b>1 018 640</b> | <b>1 101 000</b>  | <b>1 169 688</b>  |
| <b>DRIFTSKOSTNADER:</b>            |      |                   |                  |                   |                   |
| Personalkostnader                  | 4    | -11 421           | -8 178           | -8 600            | -9 000            |
| Styrehonorar                       | 5    | -81 000           | -58 000          | -61 000           | -64 000           |
| Avskrivninger                      | 13   | -1 972            | -1 972           | 0                 | 0                 |
| Revisjonshonorar                   | 6    | -13 791           | -10 390          | -8 000            | -12 000           |
| Forretningsførerhonorar            |      | -74 330           | -70 590          | -75 000           | -79 000           |
| Konsulenthonorar                   | 7    | -1 819            | -1 031           | -5 000            | -5 000            |
| Drift og vedlikehold               | 8    | -388 690          | -253 555         | -330 500          | -322 000          |
| Forsikringer                       |      | -131 064          | -122 704         | -133 000          | -160 000          |
| Kommunale avgifter                 | 9    | -197 586          | -159 642         | -183 000          | -212 000          |
| Energi/fyring                      | 10   | -25 498           | -29 415          | -36 000           | -36 500           |
| TV-anlegg/bredbånd                 |      | -155 669          | -140 283         | -155 688          | -155 688          |
| Andre driftskostnader              | 11   | -106 805          | -109 084         | -112 000          | -120 500          |
| <b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>         |      | <b>-1 189 644</b> | <b>-964 844</b>  | <b>-1 107 788</b> | <b>-1 175 688</b> |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b>              |      | <b>-85 968</b>    | <b>53 796</b>    | <b>-6 788</b>     | <b>-6 000</b>     |
| <b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>  |      |                   |                  |                   |                   |
| Finansinntekter                    | 12   | 41 356            | 25 668           | 30 000            | 30 000            |
| <b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b> |      | <b>41 356</b>     | <b>25 668</b>    | <b>30 000</b>     | <b>30 000</b>     |
| <b>ÅRSRESULTAT</b>                 |      | <b>-44 612</b>    | <b>79 464</b>    | <b>23 212</b>     | <b>24 000</b>     |
| Overføringer:                      |      |                   |                  |                   |                   |
| Til opptjent egenkapital           |      | 0                 | 79 464           |                   |                   |
| Fra opptjent egenkapital           |      | -44 612           | 0                |                   |                   |

**ELVEPROMENADEN BOLIGSAMEIE**  
**ORG.NR. 990 102 074, KUNDENR. 1952**

**BALANSE**

|                                           | Note | 2024             | 2023             |
|-------------------------------------------|------|------------------|------------------|
| <b>EIENDELER</b>                          |      |                  |                  |
| <b>ANLEGGSMIDLER</b>                      |      |                  |                  |
| Andre varige driftsmidler                 | 13   | 15 776           | 17 748           |
| <b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>                  |      | <b>15 776</b>    | <b>17 748</b>    |
| <b>OMLØPSMIDLER</b>                       |      |                  |                  |
| Restanser felleskostnader/kundefordringer |      | 9 939            | 3 293            |
| Forskuddsbetalte kostnader                |      | 106 613          | 102 295          |
| Driftskonto OBOS-banken                   |      | 355 321          | 441 248          |
| Skattetrekkskonto OBOS-banken             |      | 0                | 5                |
| Sparekonto OBOS-banken                    |      | 369 194          | 356 316          |
| Sparekonto OBOS-banken II                 |      | 529 776          | 503 373          |
| <b>SUM OMLØPSMIDLER</b>                   |      | <b>1 370 842</b> | <b>1 406 530</b> |
| <b>SUM EIENDELER</b>                      |      | <b>1 386 618</b> | <b>1 424 278</b> |
| <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>               |      |                  |                  |
| <b>EGENKAPITAL</b>                        |      |                  |                  |
| Opptjent egenkapital                      |      | 1 218 920        | 1 263 532        |
| <b>SUM EGENKAPITAL</b>                    |      | <b>1 218 920</b> | <b>1 263 532</b> |
| <b>GJELD</b>                              |      |                  |                  |
| <b>KORTSIKTIG GJELD</b>                   |      |                  |                  |
| Forskuddsbetalte felleskostnader          |      | 4 244            | 8 646            |
| Leverandørgjeld                           |      | 45 785           | 55 980           |
| Energiavregning                           | 14   | 117 669          | 96 120           |
| <b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>               |      | <b>167 698</b>   | <b>160 746</b>   |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>           |      | <b>1 386 618</b> | <b>1 424 278</b> |
| Pantstillelse                             |      | 0                | 0                |
| Garantiansvar                             |      | 0                | 0                |

Fredrikstad, 13.05.2025

Styret i Elvepromenaden Boligsameie

Stig Bjørnar Nedrelið/s/

Ida Norum/s/

Vidar Aakvaag/s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

**INNTEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKKSKONTO**

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

**NOTE: 2****INKKREVDE FELLESKOSTNADER**

|                                      |                  |
|--------------------------------------|------------------|
| Felleskostnader                      | 842 184          |
| TV/Internett                         | 155 688          |
| Kommunale avgifter                   | 103 500          |
| <b>SUM INKKREVDE FELLESKOSTNADER</b> | <b>1 101 372</b> |

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

|                                 |              |
|---------------------------------|--------------|
| Opprydding kunderseskontro      | 15           |
| Drift/vedlikehold fjernvarmeovn | 2 290        |
| <b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>      | <b>2 305</b> |

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

|                              |                |
|------------------------------|----------------|
| Arbeidsgiveravgift           | -11 421        |
| <b>SUM PERSONALKOSTNADER</b> | <b>-11 421</b> |

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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 81 000.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 13 791.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

|                                                |               |
|------------------------------------------------|---------------|
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -1 819        |
| <b>SUM KONSULENTHONORAR</b>                    | <b>-1 819</b> |

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

|                                   |                 |
|-----------------------------------|-----------------|
| Drift/vedlikehold bygninger       | -101 066        |
| Drift/vedlikehold VVS             | -941            |
| Drift/vedlikehold elektro         | -37 055         |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -3 039          |
| Drift/vedlikehold heisanlegg      | -59 222         |
| Drift/vedlikehold brannsikring    | -180 079        |
| Drift/vedlikehold garasjeanlegg   | -5 050          |
| Egenandel forsikring              | -2 000          |
| Kostnader dugnader                | -239            |
| <b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>   | <b>-388 690</b> |

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

|                               |                 |
|-------------------------------|-----------------|
| Vann- og avløpsavgift         | -169 599        |
| Renovasjonsavgift             | -27 988         |
| <b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b> | <b>-197 586</b> |

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

|                            |                |
|----------------------------|----------------|
| Sum annet enn energi       |                |
| Elektrisk energi           | -24 139        |
| Andre fyringskostnader     | -1 358         |
| <b>SUM ENERGI / FYRING</b> | <b>-25 498</b> |

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

|                                  |                 |
|----------------------------------|-----------------|
| Vaktmestertjenester              | -28 703         |
| Renhold ved firmaer              | -66 753         |
| Andre fremmede tjenester         | -2 556          |
| Trykksaker                       | -1 065          |
| Andre kontorkostnader            | -1 519          |
| Kontingenter                     | -2 130          |
| Bank- og kortgebyr               | -2 711          |
| Velferdskostnader                | -1 368          |
| <b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b> | <b>-106 805</b> |

**NOTE: 12****FINANSINNTEKTER**

|                                               |               |
|-----------------------------------------------|---------------|
| Renter av sparekonto i OBOS-banken            | 6 733         |
| Renter bank                                   | 34 264        |
| Renter av for sent innbetalte felleskostnader | 66            |
| Andre renteinntekter                          | 293           |
| <b>SUM FINANSINNTEKTER</b>                    | <b>41 356</b> |

**NOTE: 13****VARIGE DRIFTSMIDLER**

|                                |               |
|--------------------------------|---------------|
| Vaskemaskin                    |               |
| Tilgang 2023                   | 19 720        |
| Avskrevet tidligere            | -1 972        |
| Avskrevet i år                 | -1 972        |
|                                | 15 776        |
| <b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b> | <b>15 776</b> |

|                                |               |
|--------------------------------|---------------|
| <b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b> | <b>-1 972</b> |
|--------------------------------|---------------|

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

|                                  |                 |
|----------------------------------|-----------------|
| Forskuddsinnbetalinger (a konto) | -356 448        |
| <b>SUM INNTEKTER</b>             | <b>-356 448</b> |

**KOSTNADER**

|                      |                |
|----------------------|----------------|
| Techem               | 22 954         |
| Fjernvarme           | 214 974        |
| <b>SUM KOSTNADER</b> | <b>237 929</b> |

|                        |     |
|------------------------|-----|
| Uoppgjorte avregninger | 850 |
|------------------------|-----|

|                            |                 |
|----------------------------|-----------------|
| <b>SUM ENERGIAVREGNING</b> | <b>-117 669</b> |
|----------------------------|-----------------|

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

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

## Valgkomiteen i Elvepromenaden Boligsameie

15.04.2025

### Valgkomiteens oppgaver i Elvepromenaden Boligsameie

Valgkomiteens oppgave er å finne representanter som ønsker å stille til styreverv og innstille disse til valg ved årets årsmøte. Valgkomiteen arbeider uavhengig av styret, men bør kontakte styremedlemmer som er på valg med forespørsel om de ønsker gjenvalg.

Valgkomiteens medlemmer er:

|                  |             |
|------------------|-------------|
| Liv Tangen       | Bankbrygga6 |
| Clint Wells      | Bankbrygga6 |
| Tom Christiansen | Bankbrygga6 |

**Valgkomiteen stiller 2 nye år.**

**Følgende tillitsvalgte står på valg:**

**A) Valg av leder/styreleder for 2 nye år.**

|             |                       |              |
|-------------|-----------------------|--------------|
| Leder       | Stig Bjørnar Nedrelid | Bankbrygga 6 |
| Styremedlem | Ida Norum             | Bankbrygga 6 |
| Styremedlem | Vidar Aaakvaag        | Bankbrygga 6 |

**B) Valg av 2 varamedlemmer for 2 nye år.**

|            |               |              |
|------------|---------------|--------------|
| Varamedlem | Arild Olsen   | Bankbrygga 6 |
| Varamedlem | Thomas Ruyter | Bankbrygga 6 |

Valgkomiteen.

Liv Tangen

Clint Wells

Tom Christiansen

*Liv Tangen*

*Clint Wells*

*Tom Christiansen*



## Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 17.06.25

Selskapsnummer: 1952 Selskapsnavn: ELVEPROMENADEN BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_







**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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

# VEDTEKTER

for

## Elvepromenaden Boligsameie org. nr. 990 102 074

*Vedtektene er vedtatt på ordinært årsmøte 02.06.2021 i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 og erstatter opprinnelige vedtekter av 19.05.2020*

### 1. Innledende bestemmelser

#### 1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Elvepromenaden Boligsameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 31.07.2006.

#### 1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet er et kombinert sameie som består av 25 boligseksjoner og 1 næringsseksjon på eiendommen gnr. 300, bnr. 879 i Fredrikstad kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og opptil en tilleggsdel. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av bygningen, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdel består av:

- Boder

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

#### 1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringsøknaden.

### 2. Rettslig disposisjonsrett

#### 2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontakinformasjon.

(4) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

### **3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene**

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

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til, eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.
- Oppsetting av skilt for virksomhet i næringsseksjonen. Samtykke til oppsetting av skilt kan ikke nektes uten saklig grunn.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

#### **3-2 Ordensregler og dyrehold**

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen. Dyr skal ikke oppholde seg eller luftes på sameiets fellesarealer.

### **4. Sameiets parkeringsplasser**

#### **4-1 Organisering**

Sameiet disponerer 25 garasje plasser i 1. etg. Alle disse ligger på sameiets fellesareal.

Av de 25 plassene er 3 plasser avsatt til næringsseksjonen og 22 plasser til boligseksjonene. Til plassene gis det eksklusiv bruksrett for de enkelte seksjon.

#### **4-2 Rettslig disposisjonsrett**

- (1) Enkelte seksjoner har enerett til parkeringsplass på fellesareal i garasjeanlegg.
- (2) Det fremgår av egen liste hvilke plasser som disponeres av de enkelte seksjon. Listen følger som vedlegg 1 til vedtektene. Ajourhold av liste anses ikke som vedtektsendring og kan utføres av styret/forretningsfører.
- (3) Utleie kan bare skje til andre sameiere/beboere i seksjonssameiet. Styret kan gi dispensasjon dersom det foreligger særlige grunner.
- (4) Den eksklusive bruksretten skal følge seksjonen ved overdragelse. Seksjonseier med slik bruksrett har rett til å omsette bruksretten innad i sameiet. Ved slik omsetning skal selger varsle sameiets styre og innhente styrets godkjenning. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

#### **4-3 Vedlikehold**

De bruksberettigede er forpliktet til å sørge for renhold og vedlikehold av de arealene som de har eksklusiv bruksrett til. Det skal ikke svares leie eller annen vederlag for den eksklusive bruksretten. Sameiet er ansvarlig for drift og vedlikehold av garasjeanlegget.

#### **4-4 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider**

- (1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.
- (2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk for den enkelte plass.
- (3) Kostnader til tilrettelegging og kabelfremføring til den enkelte parkeringsplass påhviler boligsameiet.

### **5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar**

#### **5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten**

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater

- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen
- j) utskiftinger og reparasjoner i fordelerskap for vannbåren gulvvarme

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

(12) Det innvendige vedlikeholdet av terrasse/balkong/vinterhager er den enkelte seksjonseiers ansvar. Det gjelder innvendig maling av vegger og rekkverk, og overflatevedlikehold av gulvet o.l. Det kan dreie seg om innvendig maling på terrassen, eller vedlikehold og utskifting av gulvfliser, eller liknende. Seksjonseiers vedlikeholdsansvar gjelder ikke bygningens yttervegger selv om de befinner seg innenfor terrasse/balkong.

## **5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.**

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig

ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

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

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

## **6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform**

### **6-1 Felleskostnader**

- (1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.
- (2) Kostnader knyttet til media, herunder bredbånd og kabel-TV fordeles likt per seksjon.
- (3) Fastavgiften for kommunale avgifter, eksklusiv eiendomsskatt, fordeles likt per seksjon. Den variable delen deles etter sameiebrøken. Dette gjelder kun boligseksjonene.
- (4) Kostnader til fjernvarme inngår i felleskostnadene, herunder kostnader til varmt tappevann i leilighetene. Det er installert individuell måling for hver eierseksjon. Kostnadene fordeles iht. målt forbruk. Det kreves inn et månedlig akontobeløp som avregnes iht. avtalt periode. Kostnader til forbruk som ikke kan knyttes til den enkelte bruksenhet fordeles etter sameiebrøk.
- (5) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).
- (6) Enhver endring av fordelingsnøkkel som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

### **6-2 Betaling av felleskostnader**

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

### **6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse**

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

## **6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad**

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

## **7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)**

### **7-1 Mislighold**

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

### **7-2 Pålegg om salg av seksjonen**

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

### **7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)**

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdsloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

## **8. Styret og dets vedtak**

### **8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag**

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to andre medlemmer. Det skal velges 2 varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

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

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

### **8-2 Styremøter**

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

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

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

er likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

### **8-3 Styrets oppgaver**

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

### **8-4 Styrets beslutningsmyndighet**

- (1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.
- (2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

### **8-5 Inhabilitet**

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

### **8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar**

(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap

## **9. Årsmøtet**

### **9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.**

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

### **9-2 Tidspunkt for årsmøtet**

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

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

### **9-3 Innkalling til årsmøte**

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men

varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

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

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

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

#### **9-4 Saker årsmøtet skal behandle**

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

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

- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

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

#### **9-5 Hvem kan delta i årsmøtet**

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

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

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

#### **9-6 Møteledelse og protokoll**

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

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

#### **9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet**

(1) På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

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

### **9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet**

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til resekjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
- g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

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

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

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

### **9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere**

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

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

### **9-11 Inhabilitet**

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

## **10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring**

### **10-1 Forretningsfører**

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

### **10-2 Regnskap og revisjon**

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

### **10-3 Forsikring**

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

## **11 Næringslokale**

Hjemmelshaver til næringslokalet i seksjonsnummer 1 er forpliktet til ikke å leie ut, eller selge lokalene til pub/restaurantdrift.

## **12 Diverse opplysninger**

### **12-1 Definisjoner**

I disse vedtektene menes med

- a) eierseksjon: eierandel i en bebyggd eller planlagt bebyggd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
- b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
- c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
- d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
- e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
- f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
- g) næringsseksjon: en seksjon som skal brukes til annet enn bolig.
- h) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
- i) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
- g) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
- h) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

## **12-2 Hjemmelshaver til formuesgode**

Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

## **12-3 Endringer i vedtektene**

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttet av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

## **12-4 Generelle plikter**

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr.65.

# **ORDENSREGLER FOR ELVEPROMENADEN BOLIGSAMEIE**

*Ordensreglene er vedtatt på ordinært årsmøte 21.05.2019*

## **1. Formål og omfang**

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i sameiet, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre. Samt forsvarlig behandling av eiendommen og fellesarealene.

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

## **2. Aktiviteter og støynivå**

Beboerne i boligsameiet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i boligsameiet mellom klokken 23:00-07:00. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvn, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 23:00, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

Innflytting, modernisering, reparasjoner ol. skal utføres til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. Dette tillates i tidsrommene:

- på hverdager klokken 0700-2000
- lørdager klokken 1000-1800

På søndager og helligdager bør støyende arbeider unngås.

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

Beboerne skal sørge for:

- at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.
- at avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i sameiet.
- straks å skriftlig melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- straks å skriftlig melde fra til styret dersom man oppdager skade som kan ha betydning for flere leiligheter eller for gården totalt sett.
- at risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer.
- at balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.

Seksjonseier skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, levegger, glass på veranda, parabolantenne, varmepumpe eller lignende. Det samme gjelder oppsetting av skilt, plakater, oppslag, utstyr etc. Ved anbringelse av skilt som trenger kommunal godkjenning skal slik godkjenning innhentes i tillegg.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold, jf Sameiets vedtekter §2-1 punkt 3. Overlating av bruken reduserer ikke seksjonseiers plikter overfor sameiet.

#### **4. Fellesarealer**

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

Søppelkasser er kun beregnet til husholdningsavfall. Papir, kartong og plast sorteres og kastes i egne beholdere. Papp må brettes sammen. Husholdningsavfall pakkes inn slik at det ikke skaper luktproblemer. Farlige avfall som batterier og småelektrisk kastes i egne beholdere merket for dette formålet. Glass, hvitevarer og større elektroniske artikler skal ikke settes ved avfallsbeholder. Dette må leveres på kommunens avfallsdeponi. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene.

Gjenstander skal ikke henges på fellesarealer. Ved særskilte behov kan styre gi tillatelse for plassering av nødvendige gjenstander som for eksempel rullestol og rullator på egnede steder.

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

#### **5. Kjøring og parkering**

Garasjen er for biler, bilen skal plasseres innenfor og midt i eget felt, uten hinder for naboen. Plassen er ment for bilplassering og ikke til lagringsplass, unntak er oppbevaring av sykler, gulvet skal forøvrig være fritt. Det kan etter styrets samtykke, monteres vegghyller eller bur etter sameiets mal. Styre kan etter søknad, gi tillatelse til annen oppbevaring.

#### **6. Dyrehold**

Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen. Dyr skal ikke oppholde seg eller luftes på sameiets fellesarealer.

#### **7. Andre bestemmelser**

Grilling er tillatt, men kun med elektrisk- eller gassgrill på veranda og i atriet. Den som griller må ta hensyn til brannfaren, og sørge for at naboer ikke sjeneres.

Utgangsdører og dører til garasje skal alltid holdes låst. Ved inn- og utflytting må man sørge for tilstrekkelig vakthold dersom dørene skal stå åpne.

Dersom det ved inn og utflytting oppstår skader på fellesarealet belastes dette den enkelte seksjonseier. Slike skader skal meldes til styret.

#### **8. Brudd på ordensreglene**

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner. Ved tvist grunnet overtredelse av ordensreglene må klagen fremmes skriftlig for styret med utfyllende opplysninger om hva som er skjedd, tidspunkt og hvem som er involvert.

#### **9. Solskjerming**

Det kan monteres solskjerming på balkongene. Før man bestiller må man henvende seg til styret for å få vite godkjent modell og farge.

#### **10. Spørsmål, og andre henvendelser**

Har dere spørsmål knyttet til sameiet eller ønsker å melde fra om noe kan dere kontaktet styret på kontaktinformasjon slått opp i tavlerommet.



Skatteetaten

Dato  
09.10.2025

U.off. offl. § 13, sktfvl § 3-1

TOMMY KLEVEN  
SOLÅSBAKKEN 6 H0101  
1671 KRÅKERØY

## Bekreftelse på formuesverdi:

**Kommune: 3107 FREDRIKSTAD**

Gnr 300      Bnr 879      Fnr 0      Snr 8

## Eiendommens adresse:

Bankbrygga 6, 1606 FREDRIKSTAD

## Formuesverdi for inntektsåret 2023:

|                    |              |
|--------------------|--------------|
| Som primærbolig:   | kr 778 909   |
| Som sekundærbolig: | kr 3 115 637 |

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

---

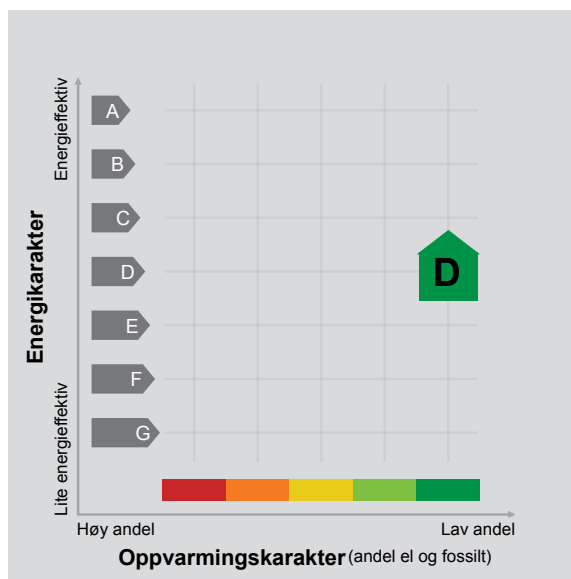
Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

# ENERGIATTEST



|                   |                          |
|-------------------|--------------------------|
| Adresse           | Bankbrygga 6             |
| Postnummer        | 1606                     |
| Sted              | FREDRIKSTAD              |
| Kommunenavn       | Fredrikstad              |
| Gårdsnummer       | 300                      |
| Bruksnummer       | 879                      |
| Seksjonsnummer    | 8                        |
| Andelsnummer      | —                        |
| Festenummer       | —                        |
| Byggningsnummer   | 23727137                 |
| Bruksenhetsnummer | H0207                    |
| Merkenummer       | Energiattest-2025-179400 |
| Dato              | 13.10.2025               |



**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](http://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)

- Redusér innetemperaturen
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Montere urbryter på motorvarmer

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.

|                                 |              |
|---------------------------------|--------------|
| <b>Bygningskategori:</b>        | Boligblokker |
| <b>Bygningstype:</b>            | Leilighet    |
| <b>Byggeår</b>                  | 2006         |
| <b>Bygningsmateriale:</b>       | Betong       |
| <b>BRA:</b>                     | 53           |
| <b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b> | 5            |
| <b>Detaljert vegger:</b>        | Nei          |
| <b>Detaljert vindu:</b>         | Nei          |

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Fjernvarme

**Ventilasjon** Mekanisk avtrekk





## Om grunnlaget for energiattesten

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

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

## Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

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





# Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

---

## Brukertiltak

### Tiltak 1: Redusér innetemperaturen

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

### Tiltak 2: 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 3: 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 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

### Tiltak 5: 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: Slå el.apparater helt av

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

### Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

### Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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 utendørs

### **Tiltak 11: 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 12: Montere urbryter på motorvarmer**

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

### **Tiltak 13: 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 14: Montere automatikk på utebelysning**

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

## **Tiltak på varmeanlegg**

### **Tiltak 15: Individuell varmemåling i flerbolighus**

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

## **Tiltak på luftbehandlingsanlegg**

### **Tiltak 16: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon**

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

### **Tiltak 17: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg**

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m<sup>2</sup>.

# Bankbrygga 6

Nabolaget Cicignon - vurdert av 68 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Godt voksne
- Etablerere
- Enslige



## Offentlig transport

|                        |            |        |
|------------------------|------------|--------|
| Nygata                 | 4 min      |        |
| Totalt 11 ulike linjer |            | 0.3 km |
| Fredrikstad stasjon    | 11 min     |        |
| Linje RE20, RX20       |            | 0.9 km |
| Oslo Gardermoen        | 1 t 37 min |        |

## Skoler

|                                       |        |        |
|---------------------------------------|--------|--------|
| Cicignon skole (1-10 kl.)             | 11 min |        |
| 434 elever, 24 klasser                |        | 1 km   |
| Trara skole (1-7 kl.)                 | 14 min |        |
| 365 elever, 21 klasser                |        | 1.1 km |
| Rødsmyra skole (1-7 kl.)              | 24 min |        |
| 300 elever, 17 klasser                |        | 1.9 km |
| Gudeberg barne- og ungdomsskole (...) | 6 min  |        |
| 386 elever, 21 klasser                |        | 2.9 km |
| Wang Ung Fredrikstad (8-10 kl.)       | 11 min |        |
| 180 elever, 6 klasser                 |        | 0.9 km |
| Hans Nielsen Hauge vgs                | 3 min  |        |
| WANG Toppidrett Fredrikstad           | 9 min  |        |
| 180 elever, 6 klasser                 |        | 0.8 km |

## Ladepunkt for el-bil

|                          |       |  |
|--------------------------|-------|--|
| Apenesfjellet P-hus      | 4 min |  |
| Fredrikstad Supercharger | 4 min |  |



Opplevd trygghet  
Veldig trygt 82/100

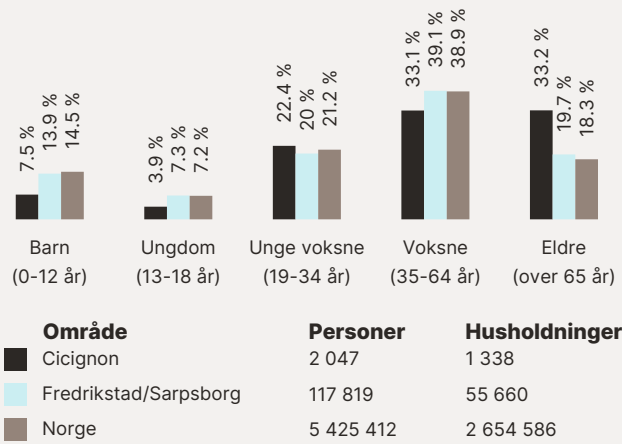


Kvalitet på skolene  
Veldig bra 78/100



Naboskapet  
Godt vennskap 66/100

## Aldersfordeling



## Barnehager

|                                   |        |        |
|-----------------------------------|--------|--------|
| St.Hansfjellet barnehage (1-5 år) | 10 min |        |
| 27 barn                           |        | 0.8 km |
| Kråkeby barnehage (1-5 år)        | 10 min |        |
| 90 barn                           |        | 0.8 km |
| Speiderfjellet barnehage (1-5 år) | 13 min |        |
| 32 barn                           |        | 1.1 km |

## Dagligvare

|                         |       |        |
|-------------------------|-------|--------|
| Joker Agentgaten        | 4 min |        |
| Søndagsåpent            |       | 0.3 km |
| Coop Mega Fredrikstad   | 6 min |        |
| Post i butikk, PostNord |       | 0.5 km |



Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Gående



Vedlikehold hager  
Godt velholdt 85/100



Støynivået  
Lite støynivå 82/100



Vedlikehold veier  
Godt velholdt 81/100

Sport

- 

Turnhallen Fredrikstad  
Turnhall

5 min   
0.4 km
- 

Fredrikstad stadion - Kunstgress  
Fotball

7 min   
0.6 km
- 

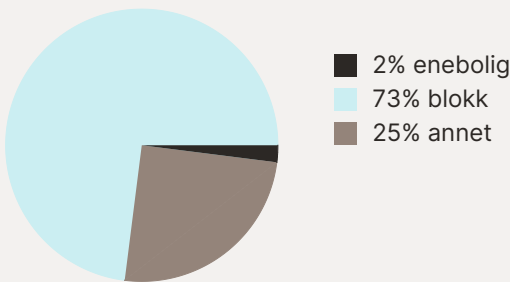
EVO Fredrikstad

7 min 
- 

Gymbox Fredrikstad

8 min 

Boligmasse



«Kort vei til alt»  
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

- 

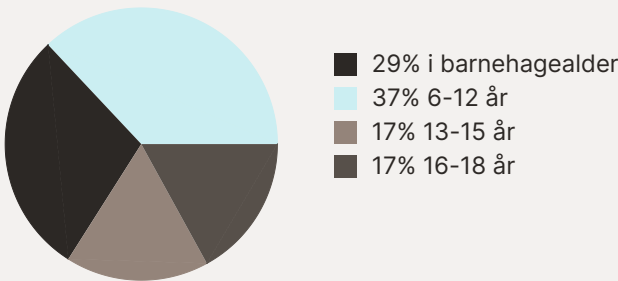
Torvbyen

6 min 
- 

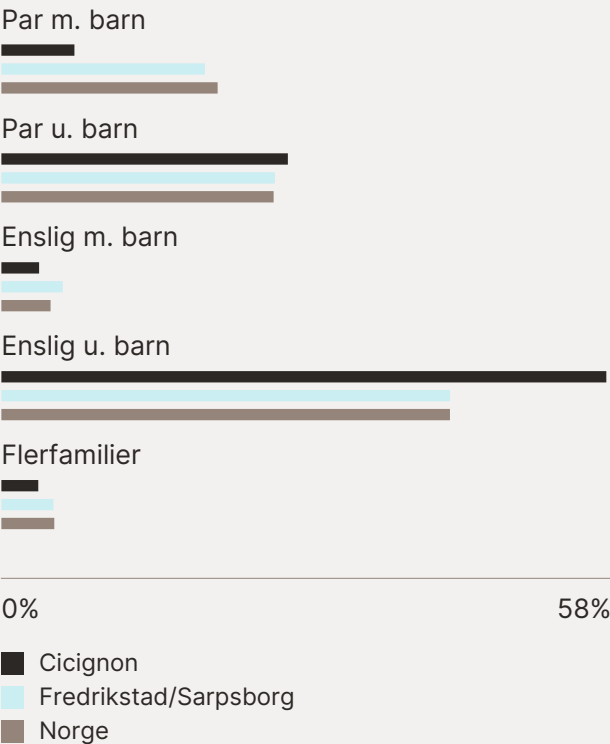
Apotek 1 Hjorten Fredrikstad

6 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

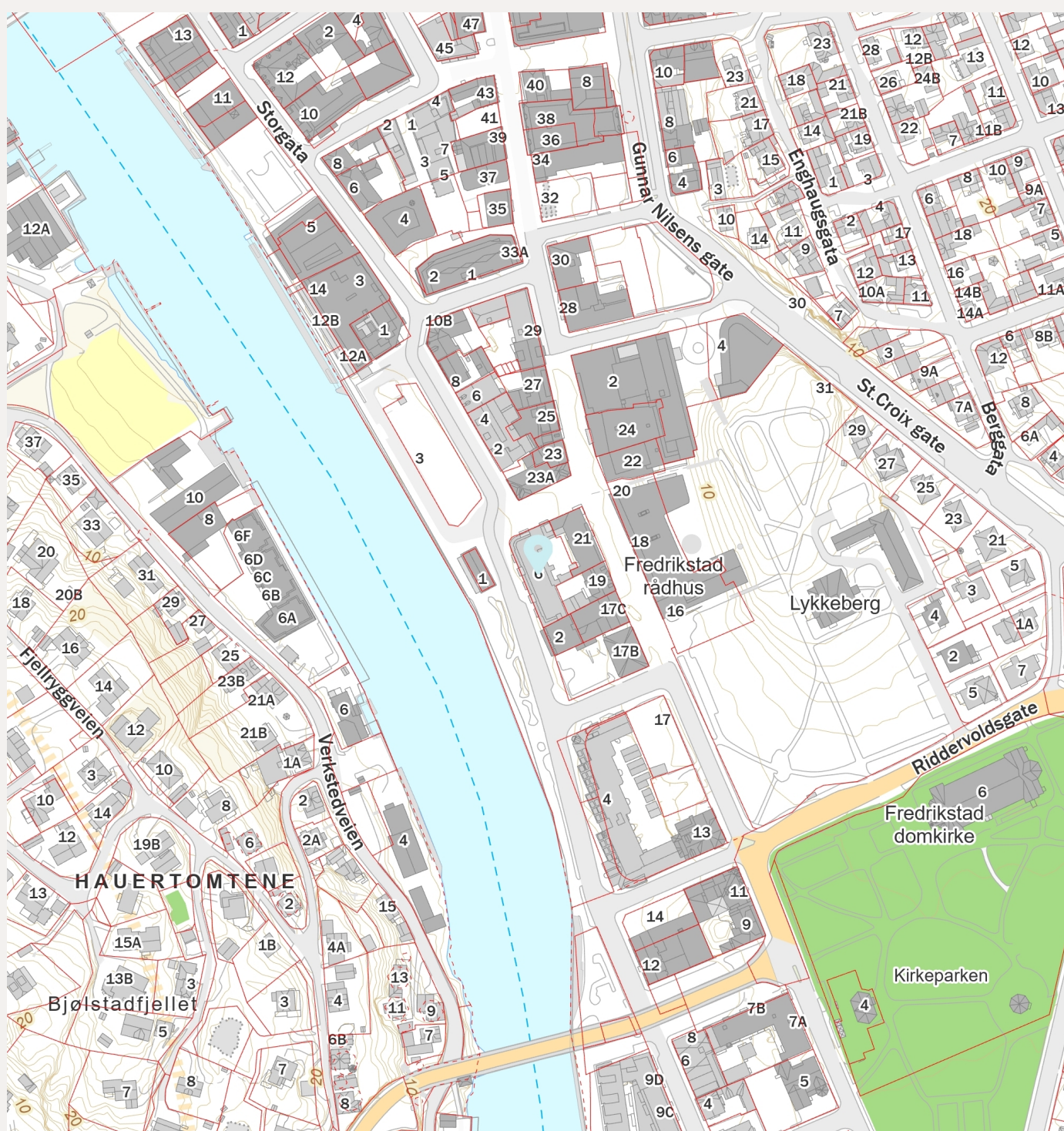


Familiesammensetning



Sivilstand

|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 33% | 33%   |
| Ikke gift     | 45% | 54%   |
| Separert      | 14% | 9%    |
| Enke/Enkemann | 8%  | 4%    |



# Bankbrygga 6

Nabolaget Cicignon - vurdert av 68 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Godt voksne
- Etablerere
- Enslige



## Offentlig transport

|                        |            |
|------------------------|------------|
| Nygata                 | 4 min      |
| Totalt 11 ulike linjer | 0.3 km     |
| Fredrikstad stasjon    | 11 min     |
| Linje RE20, RX20       | 0.9 km     |
| Oslo Gardermoen        | 1 t 37 min |

## Skoler

|                                       |        |
|---------------------------------------|--------|
| Cicignon skole (1-10 kl.)             | 11 min |
| 434 elever, 24 klasser                | 1 km   |
| Trara skole (1-7 kl.)                 | 14 min |
| 365 elever, 21 klasser                | 1.1 km |
| Rødsmyra skole (1-7 kl.)              | 24 min |
| 300 elever, 17 klasser                | 1.9 km |
| Gudeberg barne- og ungdomsskole (...) | 6 min  |
| 386 elever, 21 klasser                | 2.9 km |
| Wang Ung Fredrikstad (8-10 kl.)       | 11 min |
| 180 elever, 6 klasser                 | 0.9 km |
| Hans Nielsen Hauge vgs                | 3 min  |
| WANG Toppidrett Fredrikstad           | 9 min  |
| 180 elever, 6 klasser                 | 0.8 km |

## Ladepunkt for el-bil

|                          |       |
|--------------------------|-------|
| Apenesfjellet P-hus      | 4 min |
| Fredrikstad Supercharger | 4 min |



Opplevd trygghet  
Veldig trygt 82/100

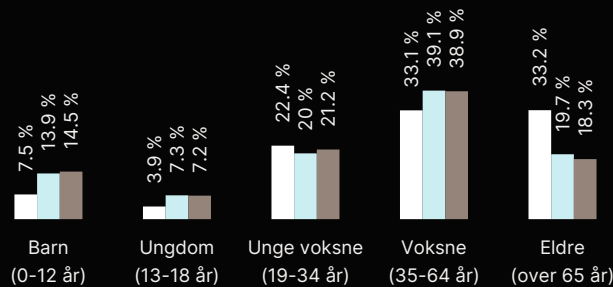


Kvalitet på skolene  
Veldig bra 78/100



Naboskapet  
Godt vennskap 66/100

## Aldersfordeling



| Område                | Personer  | Husholdninger |
|-----------------------|-----------|---------------|
| Cicignon              | 2 047     | 1 338         |
| Fredrikstad/Sarpsborg | 117 819   | 55 660        |
| Norge                 | 5 425 412 | 2 654 586     |

## Barnehager

|                                   |        |
|-----------------------------------|--------|
| St.Hansfjellet barnehage (1-5 år) | 10 min |
| 27 barn                           | 0.8 km |
| Kråkeby barnehage (1-5 år)        | 10 min |
| 90 barn                           | 0.8 km |
| Speiderfjellet barnehage (1-5 år) | 13 min |
| 32 barn                           | 1.1 km |

## Dagligvare

|                         |        |
|-------------------------|--------|
| Joker Agentgaten        | 4 min  |
| Søndagsåpent            | 0.3 km |
| Coop Mega Fredrikstad   | 6 min  |
| Post i butikk, PostNord | 0.5 km |



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