

4-ROMS LEILIGHET MED SOLRIK BALKONG OG FIN ELVEUTSIKT

Bordhusveien 11C

PRISANTYDNING
4 300 000





Dette er en stor og komfortabel 4-roms leilighet i andre etasje med solrik balkong og egen båtplass på 4,67m bredde med strøm og vann- laget for fremtiden.

5

Velkommen til Bordhusveien 11C

6

Nøkkelinformasjon

8

Plantegninger

34

Om boligen

43

Tekniske dokumenter



Velkommen til

Bordhusveien 11C

Stor og komfortabel 4-roms leilighet med solrik balkong og fin utsikt over elven | Egen båt plass (4,67m) og garasje

Dette er en stor og komfortabel 4-roms leilighet i andre etasje med solrik balkong og egen båt plass på 4,67m bredde med strøm og vann. Leiligheten er orientert mot vest med gode solforhold hele dagen og flott elveutsikt i rolige og maritime omgivelser på Sellebakk, ca. 6km fra Fredrikstad sentrum. Leiligheten holder en gjennomgående god standard med tidsmessige fargeplatter og en god planløsning med åpen stue- og kjøkkenløsning, tre soverom, to bad, bod og entre. Her kan du nyte solen og den fine elveutsikten fra stuen eller fra den romslige hjørneplasserte balkongen. Fra leiligheten er det kun et par minutter gange til handelsområdet Sorgenfri, Sellebakk sentrum og fergeleie med forbindelse til både Gamlebyen og til Fredrikstad sentrum.

Det er mulighet for individuell nedbetaling av andel fellesgjeld (IN-ordning).

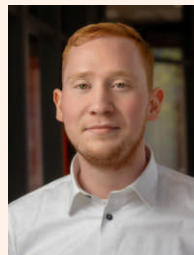


Bordhusveien 11C

Prisantydning	4 300 000
Fellesgjeld	2 100 000
Totalpris	6 401 090
Omkostninger	1 090
Fellesutgifter	17 373.69 pr. mnd.
Bruksareal	101 m²
BRA-i	101 m²
TBA	10 m²
Soverom	3
Etasje	2
Boligtype	Leilighet
Eieform	Andel
Byggeår	2009

Kontakt våre meglere

STAVLUND AS



Jonas Strand Mikalsen

Eiendomsmeglerfullmektig MNEF

941 69 089

jonas.strand.mikalsen@stavlund.no

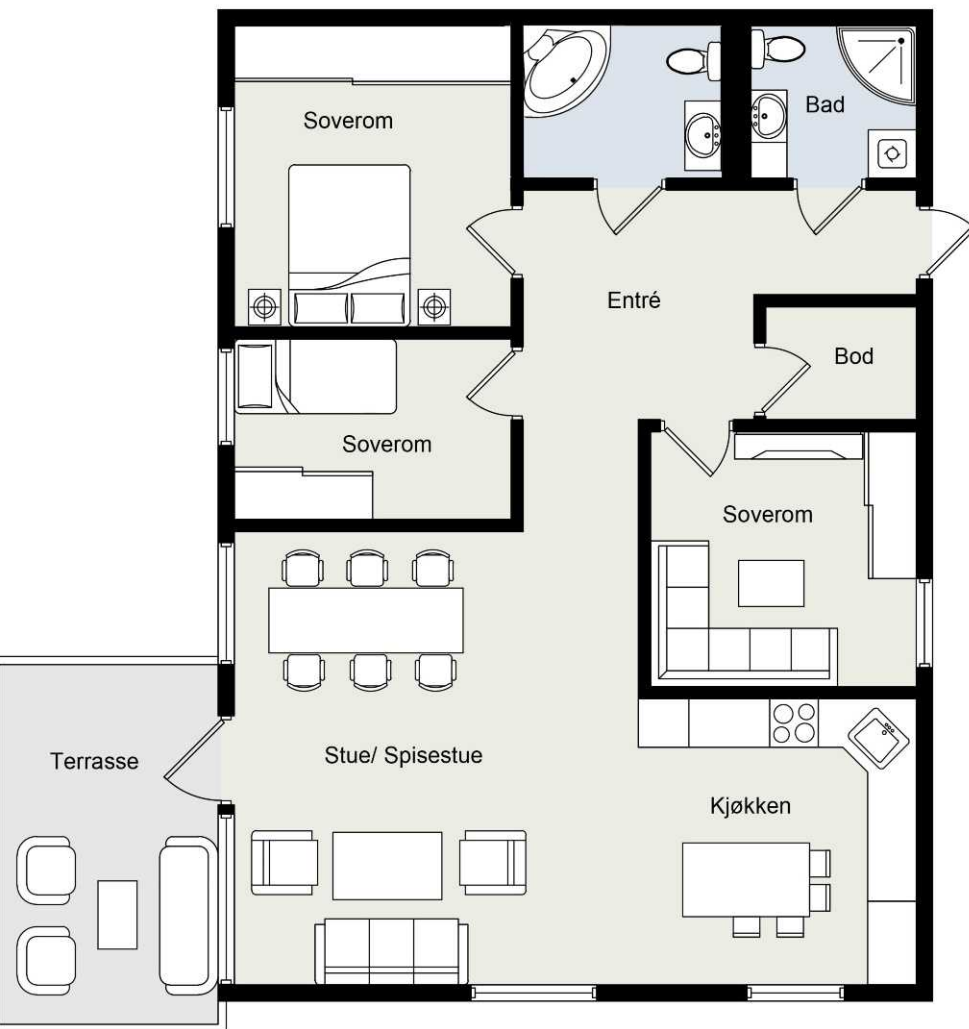


Storgata 11, 1607 Fredrikstad



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

PLANTEGNING



Innhold

Leiligheten ligger i andre etasje og inneholder åpen stue- og kjøkkenløsning med utgang til vestvendt balkong, tre soverom, to bad, bod og entre. I tillegg har leiligheten egen båt plass, garasje og bod.

101 m²

2. etasje

Standard

Leiligheten er nyoppført i 2009 og holder en gjennomgående god standard og fremstår godt vedlikeholdt. Leiligheten er utstyrt med balansert ventilasjon og oppvarmet med vannbåren varme som bidrar til et godt inneklima. Det er montert screens på alle vinduer bortsett fra ut til veranda. Enkel heis adkomst. Gulv er belagt med parkett og fliser. Slette vegg- og himlingsflater.













Kjøkken

Stilren kjøkkeninnredning med profilerte fronter i fargen elegant og benkeplater av heltre og laminat. Kjøkkenet har en åpen og sosial løsning med kjøkkenøy som binder stuen og kjøkkenet. Integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin, kjøleskap med frysedel og Quooker med kokende vann rett fra krana. Gulv er belagt med parkett. Malte vegg- og himlingsflater.

























Bad

Lyst og romslig bad innredet med servantinnredning, speil med belysning, badekar og toalett. I tillegg har leiligheten et ekstra bad med servantinnredning, dusjkabinett, toalett og opplegg for vaskemaskin. Flislagt gulv med varme. Flisbelagte veggflater. Malt himling,











Beliggenhet

Leiligheten er beliggende i rolige og maritime omgivelser på Sellebakk, ca. 6km fra Fredrikstad sentrum. Eiendommen er orientert mot vest med gode solforhold, samt flott utsikt over elven og videre mot Lisleby.

Rett utenfor inngangsdøren ligger Glommastien, som byr på ca. 35 km med gang- og sykkelvei rundt Nedre Glomma. Her bor du kun en kort spasertur fra Sellebakk sentrum og handelsområde Sorgenfri med butikker, dagligvare, café og diverse andre servicetilbud.

Fra leiligheten er det kun et par minutter gange til fergeleie med forbindelse til både Gamlebyen og til Fredrikstad sentrum. Enkel bussforbindelse til Fredrikstad og Sarpsborg like ved.



The background of the slide features a large, abstract graphic. On the left, there is a solid orange shape that resembles a stylized letter 'C' or a thick, curved line. To its right, a grey shape follows a similar curved path, creating a sense of depth and movement. The overall composition is minimalist and modern.

OM BOLIGEN

Om boligen

Arealer

Totalt bruksareal: 101,0 m²

- BRA-i: 101,0 m² (åen stue- og kjøkkenløsning, tre soverom, to bad, bod og entre)
- BRA-e: m² (bod og garasje)

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 10,0 m²

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

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

Beskrivelse

Dette er en stor og komfortabel 4-roms leilighet i andre etasje med solrik balkong og egen båtplass på 4,67m bredde med strøm og vann. Leiligheten er orientert mot vest med gode solforhold hele dagen og flott elveutsikt i rolige og maritime omgivelser på Sellebakk, ca. 6km fra Fredrikstad sentrum. Leiligheten holder en gjennomgående god standard med tidsmessige fargeplatter og en god planløsning med åpen stue- og

kjøkkenløsning, tre soverom, to bad, bod og entre. Her kan du nyte solen og den fine elveutsikten fra stuen eller fra den romslige hjørneplasserte balkongen. Fra leiligheten er det kun et par minutter gange til handelsområdet Sorgenfri, Sellebakk sentrum og fergeleie med forbindelse til både Gamlebyen og til Fredrikstad sentrum.

Det er mulighet for individuell nedbetaling av andel fellesgjeld (IN-ordning). Felleskostnadene tilsvarer kr. 7 941 ved nedbetaling av andel fellesgjeld pr. 13.11.2025.

Beliggenhet

Leiligheten er beliggende i rolige og maritime omgivelser på Sellebakk, ca. 6km fra Fredrikstad sentrum. Eiendommen er orientert mot vest med gode solforhold, samt flott utsikt over elven og videre mot Lisleby. Rett utenfor inngangsdøren ligger Glommastien, som byr på ca. 35 km med gang- og sykkelvei rundt Nedre Glomma. Her bor du kun en kort spasertur fra Sellebakk sentrum og handelsområde Sorgenfri med butikker, dagligvare, café og diverse andre servicetilbud. Fra leiligheten er det kun et par minutter gange til fergeleie med forbindelse til både Gamlebyen og til Fredrikstad sentrum. Enkel bussforbindelse til Fredrikstad og Sarpsborg like ved.

Innhold

Leiligheten ligger i andre etasje og inneholder åpen stue- og kjøkkenløsning med utgang til vestvendt balkong, tre soverom, to bad, bod og entre. I tillegg har leiligheten egen båtplass, garasje og bod.

Standard

Leiligheten er nyoppført i 2009 og holder en gjennomgående god standard og fremstår godt vedlikeholdt. Leiligheten er utstyrt med balansert ventilasjon og oppvarmet med vannbåren varme som bidrar til et godt inneklima. Det er montert screens på alle vinduer bortsett fra ut til veranda - der er det screen på endevegg og markise. Enkel heis adkomst. Gulv er belagt med parkett og fliser. Slette vegg- og himlingsflater.

Kjøkken:

Stilren kjøkkeninnredning med profilerte fronter i fargen elegant og benkeplater av heltre og laminat. Kjøkkenet har en åpen og sosial løsning med kjøkkenøy som binder stuen og kjøkkenet. Integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin, kjøleskap med frysedel og Quooker med kokende vann rett fra krana. Gulv er belagt med parkett. Malte vegg- og himlingsflater.

Bad:

Lyst og romslig bad innredet med servantinnredning, speil med belysning, badekar og toalett. I tillegg har leiligheten et ekstra bad med servantinnredning, dusjkabinett, toalett og opplegg for vaskemaskin. Flislagt gulv med varme. Flisbelagte veggflater. Malt himling,

Båt- og parkeringsplass

Parkering i egen garasje. Borettslaget har asfalterte biloppstillingsplasser for gjester. Felles elbil lader for kun kr. 300,- pr. måned.

I tillegg medfølger det en båtplass på 4.67m med tilgang til vann og strøm. Båtplassen er en del av Elvebredden båtforening (plass nr. 4) og kan kun selges internt i Elvebredden. Felleskostnader i forbindelse med båtplassen tilsvarer kr. 725,- for 2025. Ytterlige opplysninger ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Selgers egenerklæringsskjema

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

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

-Ja, byttet fliser på balkongen i 2015. Garantisak utført av Arca Nova.

Punkt 15: Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

-Ja, byttet motor på ventilasjonsanlegg i 2023. Arbeid utført av Sellebakk Rør.

Punkt 19: Har det vært skadedyr i leiligheten?

-Ja, skjeggkre.

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

-Ja, fukt i garasje.

Se hele egenerklæringen fra selger som vedlegg i salgsoppgave.

Tilstandsgrader (TG2/TG3) fra tilstandsrapport

OPPSUMMERING TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsgrad (TG) tilsier hvilken tilstand objektet har i forhold til et definert referansenivå. For nærmere forklaring av tilstandsgrader se i tilstandsrapporten.

Her kommer en oppsummering av TG i tilstandsrapporten fra Ketil Asbjørnsen, datert 19.11.2025:

TG 0: 3

TG 1: 18

TG 2: 6

TG 3: 0

TG IU: 0

Følgende forhold har fått tilstandsgrad 2:

Utvendig

-Enkelte vinduer var noe vanskelige å åpne. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er ikke utført med radonsperre.

Bad / vaskerom

-Mer en halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Bad

-Det er ukjent om det er tilstrekkelig fall til sluk da det ikke var tilgang til dette på befaring. Mer en halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Tekniske installasjoner

-Elektrisk anlegg er gitt TG2.

Arealmålingene måles etter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger". Retningslinjene har NS 3940:2012 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter. Rom defineres etter bruken av rommet på befaringstidspunktet, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldende byggeforskrifter. Da det ikke foreligger en spesifikk definisjon av hva som er primære rom (P- ROM) og sekundære rom (S- ROM), vil benevnelsen av enkelte rom fastsettes etter skjønn.

Byggemåte

Lav blokkbebyggelse over 3 plan oppført på støpt plate på mark. Yttervegger med bindingsverk kledd med liggende trekledning. Flatt tak teknet med sveiset duk materiale.

Se vedlagt tilstandsrapport for ytterlige opplysninger om byggemåte.

Det er ikke innhentet byggetegninger for leiligheten.

Tomt

Denne tomten er eiet. Tomtestørrelsen er ukjent. Borettslaget er pent opparbeidet med asfalterte internveier, bryggeanlegg, gressplen, beplantning og biloppstillingsplasser.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 24.10.2011 for eiendommen. Dokumentet følger vedlagt.

Adgang til utleie

Det gjøres oppmerksom på at det er begrenset adgang til å leie ut leiligheter i borettslag, jf. lov om borettslag §§5-5 og 5-6. Eiendommen kan i sin helhet leies ut iht. bestemmelser i vedtektene. Iht. borettslagsloven kap. 5 kan man etter godkjenning fra styret leie ut hele bostaden i inntil 3 år dersom eier selv har bodd i leiligheten minst ett av de siste to år. Styret kan kun nekte å godkjenne utleieforholdet dersom det foreligger saklig grunn til å nekte eller dersom leietaker selv ikke ville blitt godkjent som andelseier/kjøper.

Se punkt 4-2 i borettslagets vedtekter.

Oppvarming / energiforbruk

Boligen er oppvarmet med vannbåren varme.

Energikarakter: D - Grønn

Energiforbruk foregående år var 4 482 kwh.

Energiforbruket er opplyst av selger og vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Beregnet totalpris

Prisantydning kr 4 300 000,-

Andel fellesgjeld kr 2 100 000,-

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

545,00,- (Tingl.gebyr BRL-skjøte)

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

Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld kr 6 401 090,
-

Det ovenstående forutsetter at eiendommen selges til prisantydning og at det kun tinglyses ett pantedokument. Av denne summen utgjør kr. 2 100 000,- andel fellesgjeld som vil følge andelen, men som ikke skal innbetales med oppgjøret. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

Felleskostnader

Kr. 17 374,- pr. mnd.

Fellesutgifter fordeles på følgende poster:

Nedbetaling av lån, kommunale avgifter / eiendomsskatt, brebånd/tv, heis, el-bil lading, felles strøm, byggforsikring, drift og vedlikehold.

Felleskostnadene tilsvarer kr. 7 941 ved nedbetaling av andel fellesgjeld pr. 13.11.2025.

Felleskostnadene øker med 5%, kommunale avgifter med 6% og TV/brebånd med 30kr fra 01.01.2026.

Fellesutgifter fastsettes av styret, normalt for ett år i gangen. Ved behov kan styret øke fellesutgiftene. Opplysninger om fellesutgifter er gitt av

forretningsfører ved utarbeidelse av denne salgsoppgaven, fellesutgiftene kan derfor være endret uten at eiendomsmegler har fått melding om dette.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i andel fellesutgifter.

Andel fellesgjeld

Andel fellesgjeld er kr. 2 100 000,- pr. 13.11.2025. Selskapets totale gjeld er kr. 88 703 250,- pr. 13.11.2025.

Andel fellesformue

Andel fellesformue utgjør kr. 0,- pr. 13.11.2025.

Lånevilkår fellesgjeld

Lånenummer:94837126678

Lånegiver: Svenska Handelsbanken AB NUF

Annuitetslån, 4 terminer pr. år.

Rentesats pr. 13.11.2025: 4,95% p.a.

Saldo pr. 13.11.2025: kr. 88 703 250,-

Andel av saldo: 2 100 000,-

Siste termin: 30.03.2029

Avdragsfri periode til og med 30.06.2034.

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

Eiendomsskatt

Eiendomsskatt inngår i kommunale avgifter / felleskostnader.

Sikringsordning fellesgjeld/in-ordning

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

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

Formuesverdi

Primær formuesverdi kr. 1 189 516,00.
Sekundær formuesverdi kr. 4 758 065,00.
Gjeldende for ligningsåret 2023.

Offentlige forhold

Borettslaget

BORETTLAGET ELVEBREDDEN I, Orgnr: 990 847 851

Forretningsfører: OBOS Eiendomsforvaltning AS.
Styreleder: Thor Bråten - tlf. 90993464

Forkjøpsrett og styregodkjennelse

Det er ikke vedtektsbestemt forkjøpsrett. Det praktiseres styregodkjenning av ny eier.

Forsikring

Eiendommen er forsikret i KLP Skadeforsikring med politenr. 321222.

Regnskap

Årsregnskapet for forrige periode (2024) viser:
Driftsinntekter kr. 11 254 504,-
Driftskostnader kr. 5 921 703,-
Finanskostnader kr. 5 187 762,-
Årsresultat kr. 145 039,-
Disponible midler for boligselskapet utgjør kr. 1 400 385,- per 31.12.2024.
Budsjett for 2025 viser et overskudd på kr. 224 712,-.

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

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler følger vedlagt i salgsoppgaven.

Ladning av el-biler skal kun foregå ved de oppsatte ladeplassene. Plassene skal kun benyttes til ladning ikke parkering. Styret kontaktes for tildeling av kort og inngåelse av kontrakt.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt dersom det er gode grunner som taler for dette og at dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen. Se husordensreglene §6.

Regulering

Eiendommen ligger i regulert område og omfattes av reguleringsplan 501 Emil Mørchsvei 1 med formål boliger, blokkbebyggelse, kai, felles lekareal, parkeringsplass, gang- og sykkelvei, særskilt anlegg og andre anlegg i vassdrag.
Eiendommen omfattes av kommuneplan 2023 - 2035 med formål bebyggelse og anlegg, friområde, bruk og vern av sjø, vassdrag, sandstone, ras- og skredfare, flomfare.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp via private stikkledninger/anlegg.

Rettigheter og heftelser

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

Dnr. 358212, tgl. 27.04.2007 - Seksjonering
SNR: 14
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 73 / 6206

Dnr. 404099, tgl. 11.11.1983 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om bebyggelse
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 383917, tgl. 29.04.2016 - Erklæring/avtale
Stedsevarig rett til å anlegge, ha liggende (uten plikt til omlegging), vedlikeholde, reparere, fornye og om nødvendig omlegge fjernvarmerør med nødvendige avgreininger, eventuelle kummer, andre tekniske innretninger og signalkabler med tilhørende utstyr.
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 1034666, tgl. 21.09.2017 - Bestemmelse om veg
Rett til å anlegge veitrase og vedlikeholde denne som tursti
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

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

Diverse

Løsøre og tilbehør

Følgende medfølger ikke handelen:

Tak lampe over spisestue ,vegg hengt tv, vaskemaskin , frittstående kjøøl frys på bod.

I salgsoppgaven finner du NEF sin standardliste «Oversikt over løsøre og tilbehør». Listen gjelder med mindre annet er særskilt oppgitt i salgsoppgaven. Dersom noe som står på listen ikke finnes på eiendommen, følger det heller ikke med. Med mindre annet er opplyst, medfølger integrerte hvitevarer på kjøkken. Alt løsøre og utstyr som medfølger overdras uten garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Kjøper må påregne at det kan være hull og merker etter innredning eller utstyr som ikke følger med.

Overtagelse

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

Om salgsoppgaven

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet Boligselgerforsikring levert av Gjensidige. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 14 000 000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå dette før bud inngis.

Boligkjøperforsikring

Sammen med Gjensidige har vi skreddersydd et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bolig.

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Pakken inkluderer bl.a. husforsikring, innboforsikring Pluss, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet.

Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne Boligkjøperforsikring.

Boligkjøperpakken/Boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

Produktark for Boligkjøperpakken og Boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

Kjøpsvilkår

Budgivning

Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om budgivning før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser

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

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system. Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler.

For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. Eiendomsmeglingsloven § 6-8 (3). Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger.

Eiendomsmegler har ikke lov til å formidle hemmelige bud eller bud med forbehold som hindrer megler i å formidle budet til andre enn selger, jf. eml. § 6-8 (3). Slike bud vil derfor ikke bli formidlet til selger.

Eiendomsmegler er iht. eml. § 6-8(6) pålagt å gjennomføre kontroll av budgivers finansiering. Dersom det ikke er mulig for megler å gjennomføre dette før aksept av bud plikter megler å advare selger

om risiko knyttet til dette.

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

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

Lov om hvitvasking

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

fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere). Dersom megler ikke klarer å gjennomføre pålagte kundetiltak må megler avvise kunden og oppdraget. Megler har også plikt å melde forhold som ikke er avklart og fremstår som mistenkelige til Økokrim. Megler kan også i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

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

Salgsbetingelser

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

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

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

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

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

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

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

bindende for seg.

Det forutsettes at hjemmel til eiendommen overføres til kjøper. Dersom dette ikke er ønskelig må det tas forbehold i budet.

Lov om burettslag (burettslagslova)

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

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

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova)

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

Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt

Vedlagt i salgsoppgaven følger egenerklæring selger, tilstandsrapport, kommunale opplysninger (f. eks. reguleringskart med bestemmelser), informasjon fra forretningsfører (gjelder kun sameie, borettslag og aksjelag), energiattest mm. Alle interessenter

forutsettes å ha satt seg inn i salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

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

Finansiering

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

Behandling av personopplysninger

Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For mer informasjon se personvernerklæring på foretakets hjemmeside.

Om oppdraget

Eier

Eier er Ann Karin Beck Hansen og Arild Hansen.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer

Eiendommens adresse er Bordhusveien 11C.

Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 608, bnr. 4, snr. 14, andelsnr. 61 i BORETTSLAGET ELVEBREDDEN I i Fredrikstad.

Ansvarlig megler er Morten Enok Stene / +47 91 78 22 96 / morten.stene@stavlund.no.

Oppdragstakers forretningsadresse er Storgata 11, 1607 FREDRIKSTAD. Org. nr. 983261523.

Vårt oppdragsnummer er 192250164.

Prod. dato: 21.11.2025

Megler og meglers vederlag

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

Provisjon 1,350 % av salgssummen inkl. mva (minimum 50 000 inkl. mva)

Tilrettelegging : 12 500,00

Markedpakke Premium : 19 900,00

www.stavlund.no: 750,00

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

Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenester som tilbys i sammenheng med eiendomshandelen. Dette gjelder blant annet strømleverandører, boligkjøperprodukter, boligalarm o.l.). For ordens skyld gjøres det oppmerksom på at Hjem.no eies av eiendomsmeglingsforetakene og oppdragstaker kan ha en mindre aksjepost i eierselskapet Bomega AS.

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

TEKNISKE DOKUMENTER

Tilstandsrapport

Leilighet

Bordhusveien 11 C, 1653 SELLEBAKK

FREDRIKSTAD kommune

gnr. 608, bnr. 4, snr. 46



Sum areal alle bygg: BRA: 101 m² BRA-i: 101 m²



Befaringsdato: 15.11.2025

Rapportdato: 19.11.2025

Oppdragsnr.: 18492-1319

Referansenummer: QP1951

Autorisert foretak: KAA Bygg-Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Ketil A. Asbjørnsen



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

Norsk takst

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



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

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

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

KAA BYGG-TAKST AS



Rapportansvarlig

Ketil A. Asbjørnsen

Ketil A. Asbjørnsen
Uavhengig Takstingeniør
ketil@kaatakst.no
905 46 437



Oppdragsnr.: 18492-1319

Befaringsdato: 15.11.2025

Side: 2 av 20

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© IVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Oppdragsnr.: 18492-1319

Befaringsdato: 15.11.2025

Side: 3 av 20

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Oppdragsnr.: 18492-1319

Befaringsdato: 15.11.2025

Side: 4 av 20

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet bygget i 2009 med heis.
Garasjeplass i felles garasje anlegg og på asfaltert oppstillingsplass.

Det er lav blokkbebyggelse med støpt plate på mark.
Yttervegger med bindingsverk kledd med liggende trekledning.
Flatt tak tekket med sveiset duk materiale.

Påkostninger.
Kjøkkenet er oppgradert, se beskrivelse under kjøkken.

TG-2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig:
Vinduer

Innvendig:
Radon
Elektrisk anlegg
Våtrom Overflater gulv.
Våtrom Sluk membran tetsjikt

Leilighet - Byggeår: 2009

UTVENDIG [Gå til side](#)
Vinduer med isolerglass og fabrikk malte ramme og karm.
Utvendig Screens på vinduene, bortsett fra stort vindu i stuen

Malt ytterdør og malt balkong dør.

Takoverbygget betong veranda med fliser og rekkverk av stål og glass.

INNENDIG [Gå til side](#)
Parkett og flis med gulv varme
Slett malte overflater på vegg og i himling.

Støpt plate som etasjeskiller.
Da etasjeskiller er en lukket konstruksjon, er ikke oppbygningen kontrollert.
Det er foretatt stikkprøver med laser for å kontrollere skjevheter i etasjeskiller eller plate på mark.
Stikkprøver er foretatt i minst to rom i hver etasje, dersom boligen har det.
Øvrige rom kan også ha skjevheter i konstruksjonen uten at dette er nevnt i rapporten. Det er ikke flyttet på innbo for å foreta målingene.
Målinger er utført etter stikkprøveprinsippet for å gi en indikasjon på eventuelle skjevheter i gulvkonstruksjonene i boligen.
Med bakgrunn i at bygningen har "satt" seg etter oppføringen, må

enkelte mindre skjevheter påregnes.
Det ble foretatt stikk målinger i alle rom med avvik mellom 0-10 mm.

Boligen ligger i et område med usikker aktsomhets grad for radon, det anbefales allikevel alltid radon målinger.

Innvendige dører med malt et speils dørblad og karm.

VÅTROM [Gå til side](#)

Bad/vaskerom
Flislagt baderom med gulv varme.
Badet har baderoms innredning med heldekkende utslagsvask, høy skap og speil, dusj kabinett, wc og opplegg for vaskemaskin.
Flislagte vegger og slett malt himling
Det er målt ca 25 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.
Sluk under dusjkabinett, ser ut som en type smøre membran men det kan ikke dokumenteres.
Innredningene på badet har normal slitasje ut fra alder.
Rommet ventileres med balansert ventilasjonsanlegg.
Nedfalls sonen ligger mot yttervegg, våtrom og brann vegg inn til nabo, det er derfor valgt å borre hull mot vann installasjon/opplegg for vaskemaskin. Det ble boret hull og målt med pigger i bunnsvill til under 6 %

Bad
Flislagt baderom med gulv varme.
Badet har baderoms innredning med heldekkende vask og speil skap over, Badekar og wc.
Flislagte vegger og slett malt himling.
Siden det ikke var tilgang til sluket på beforingen så ble det målt fall på flis ved dør og bort til badekar på 10 mm.
Sluk under badekar ble ikke inspisert grunnet manglende tilkomst.
Innredningene på badet har normal slitasje ut fra alder.
Rommet ventileres med balansert ventilasjonsanlegg.
Det ble boret hull i soveroms vegg mot nedfall sonen på bad og målt med pigger i bunnsvill til under 6 %. Ingen feil registrert.

KJØKKEN [Gå til side](#)
Kjøkkeninnredning med slette fronter og benkeplater av laminat med nedfelt kjøkken vask og heltre benkeplate på kjøkkenøy. Innredningen består av under, over og høy skap med integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, komfyr, induksjons topp og kjøll/fryseskap.
Det er montert vann stoppe ventil på kjøkkenet.
Kjøkkenet er påkostet med innstamt varmtvann på blande batteri, røroshetta og nyere 80 cm induksjons topp.
Kjøkken hette av type Røros hetta over komfyr.
Kjøkken viften bør renses for å opprettholde best mulig funksjon i avtrekks systemet.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)
Rør i rør inspisert i vann skap.
Vannrør i skjulte konstruksjoner er ikke inspisert

Avløps rør i pvc utførelse.
Rør i skjulte konstruksjoner er ikke inspisert.

Beskrivelse av eiendommen

Boligen har balansert ventilasjons anlegg.
Det er påkrevet jevnlig utskifting av filter.

Boligen har vannbåren varme.

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

Røykvarslere og slukke utstyr i henhold til forskrift.

Arealer [Gå til side](#)

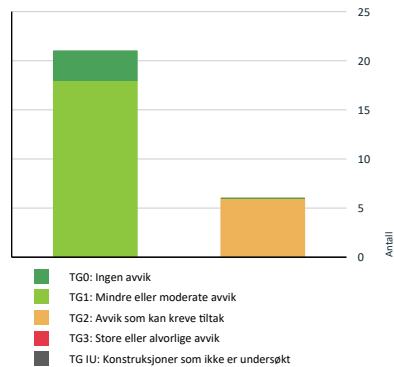
Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Oppsummering av avvik

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

Leiloighet

1 TO 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
1 Utvendig > Vinduer	Gå til side
1 Innvendig > Radon	Gå til side
1 Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
1 Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
1 Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
1 Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Tilstandsrapport

LEILOIGHET



Byggeår
2009

Anvendelse
Boligformål.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Kommentar
Opplysning fra matrikkelen.

UTVENDIG

1 TO 2 Vinduer

Vinduer med isolerglass og fabrikk malte ramme og karm.
Utvendig Screens på vinduene, bortsett fra stort vindu i stuen

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
Enkelte vinduer var noe vanskelige å åpne, og det er behov for vedlikehold og smøring.

Konsekvens/tiltak
• Vinduer må justeres.

Det bør monteres nytt håndtak på vinduet på soverommet for å sikre funksjonalitet.

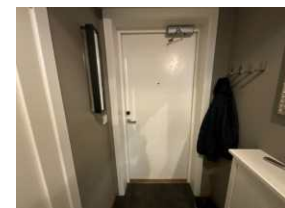
Vinduene som er vanskelige å åpne bør smøres og vedlikeholdes for å unngå ytterligere slitasje og sikre god brukervennlighet.

Utvendig værslitasje bør utbedres for å forhindre forringelse av materialene og redusere risikoen for fuktskader.



1 TO 1 Dører

Malt ytterdør og malt balkong dør.



Tilstandsrapport



TO 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Takoverbygget betongveranda med fliser og rekkverk av stål og glass.



INNENDIG

TO 1 Overflater

Parkett og flis med gulv varme
Slett malte overflater på vegg og i himling.

TO 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt plate som etasjeskiller.
Da etasjeskiller er en lukket konstruksjon, er ikke oppbygningen kontrollert.
Det er foretatt stikkprøver med laser for å kontrollere skjevheter i etasjeskiller eller plate på mark.
Stikkprøver er foretatt i minst to rom i hver etasje, dersom boligen har det.
Øvrige rom kan også ha skjevheter i konstruksjonen uten at dette er nevnt i rapporten. Det er ikke flyttet på innbo for å foreta målingene. Målinger er utført etter stikkprøveprinsippet for å gi en indikasjon på eventuelle skjevheter i gulvkonstruksjonene i boligen.
Med bakgrunn i at bygningen har "satt" seg etter oppføringen, må enkelte mindre skjevheter påregnes.

Det ble foretatt stikk målinger i alle rom med avvik mellom 0-10 mm.

TO 2 Radon

Boligen ligger i et område med usikker aktsomhets grad for radon, det anbefales allikevel alltid radon målinger.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Det var ikke krav til radonsperre eller lignende tiltak på oppføringstidspunktet. Det er heller ikke krav til radonmåling dersom boligen benyttes som egen bolig. Krav om radonmåling gjelder dersom boligen skal leies ut.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det anbefales å gjennomføre radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonnivåer.

Manglende målinger og radonsperre medfører usikkerhet rundt innemiljøet, og det kan være en helsemessig gevinst å kontrollere og eventuelt utføre tiltak dersom det viser seg å være over anbefalt nivå.



TO 1 Innvendige dører

Innvendige dører med malt et speils dørblad og karm.

Tilstandsrapport



VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Flislagt baderom med gulv varme.
Badet har baderoms innredning med heldekkende utslagsvask, høy skap og speil, dusj kabinett, wc og opplegg for vaskemaskin.



ETASJE > BAD/VASKEROM

TO 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og slett malt himling

ETASJE > BAD/VASKEROM

TO 1 Overflater Gulv

Det er målt ca 25 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk under dusjkabinett, ser ut som en type smøre membran men det kan ikke dokumenteres.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Membranen har passert mer enn halvparten av forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig og vurdere utskifting av membranløsningen for å redusere risikoen for lekkasjer og fuktskader, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Konsekvensen ved å ikke utbedre kan være økt fare for fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.



ETASJE > BAD/VASKEROM

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredningene på badet har normal slitasje ut fra alder.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TO 1 Ventilasjon

Rommet ventileres med balansert ventilasjonsanlegg.

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD/VASKEROM

To 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Nedfalls sonen ligger mot yttervegg, våtrom og brann vegg inn til nabo, det er derfor valgt å borre hull mot vann installasjon/opplegg for vaskemaskin. Det ble boret hull og målt med pigger i bunnsvill til under 6 %



ETASJE > BAD

Generell

Flislagt baderom med gulv varme. Badet har baderoms innredning med heldekkende vask og speil skap over, Badekar og wc.



ETASJE > BAD

To 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og slett malt himling.

ETASJE > BAD

To 2 Overflater Gulv

Siden det ikke var tilgang til sluket på befaringen så ble det målt fall på flis ved dør og bort til badekaret på 10 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ukjent om det er tilstrekkelig fall til sluk, da det ikke var tilgang til sluket under befaringen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avklare om det er tilstrekkelig fall til sluk.

Manglende eller utilstrekkelig fall kan føre til at vann ikke ledes effektivt til sluk, noe som øker risikoen for vannskader på omkringliggende konstruksjoner.

ETASJE > BAD

To 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk under badekar ble ikke inspisert grunnet manglende tilkomst.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Membranen har passert mer enn halvparten av forventet brukstid. Dekselet på badekaret var fastmontert. Taksmann demonterer ikke fastmontert utstyr da dette kan medføre skade på utstyret.

Konsekvens/tiltak

- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Tilstandsrapport

Det bør etableres bedre tilgang til sluket for inspeksjon og rengjøring.

Membranen bør følges opp og vurderes for utskifting ved neste rehabilitering, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Manglende inspeksjonsmulighet og eldre membran medfører økt risiko for skjulte lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.

ETASJE > BAD

To 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredningene på badet har normal slitasje ut fra alder.

ETASJE > BAD

To 1 Ventilasjon

Rommet ventileres med balansert ventilasjonsanlegg.



ETASJE > BAD

To 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble boret hull i soveroms vegg mot nedfall sonen på bad og målt med pigger i bunnsvill til under 6 %. Ingen feil registrert.



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

To 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med slette fronter og benkeplater av laminat med nedfelt kjøkken vask og heltre benkeplate på kjøkkendy. Innredningen består av under, over og høy skap med integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, komfyr, induksjons topp og kjølfrysescap.

Det er montert vann stoppe ventil på kjøkkenet. Kjøkkenet er påkostet med innstamt varmtvann på blande batteri, rørosheita og nyere 80 cm induksjons topp.



ETASJE > STUE/KJØKKEN

To 1 Avtrekk

Kjøkken hette av type Røros hette over komfyr. Kjøkkenen viften bør renses for å opprettholde best mulig funksjon i avtrekks systemet.



TEKNISKE INSTALLASJONER

To 1 Vannledninger

Rør i rør inspisert i vann skap. Vannrør i skjulte konstruksjoner er ikke inspisert

Tilstandsrapport



10.1 Avløpsrør

Avløps rør i pvc utførelse.
Rør i skjulte konstruksjoner er ikke inspisert.

10.1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjons anlegg.
Det er påkrevet jevnlig utskifting av filter.



10.1 Vannbåren varme

Boligen har vannbåren varme.



10.2 Elektrisk anlegg

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

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

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

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2009
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
Det skal foreligge samsvarserklæring fra elektriker på arbeider utført etter 1999.
Det anbefales å innhente denne dokumentasjonen.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntiløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

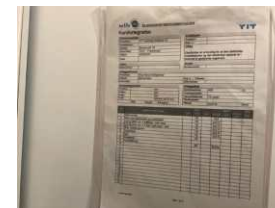
Tilstandsrapport

Nei

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

Inntak og sikringsskap

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



10.0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Røykvarslere og slukke utstyr i henhold til forskrift.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei





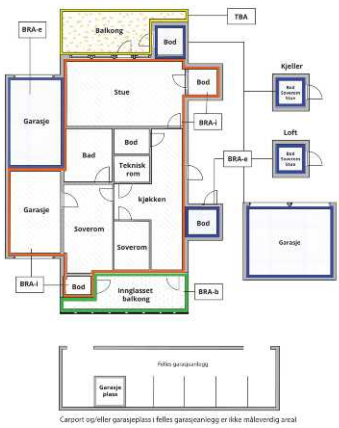
Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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



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

Areal kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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

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

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

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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



Arealer

Leiloighet

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	101			101	10
SUM	101				10
SUM BRA	101				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, bad/vaskerom, bad, teknisk rom, soverom, soverom, soverom, stue/kjøkken		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

Leiloighet	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
	98	3



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.11.2025	Ketil A. Asbjørnsen	Takstingeniør
	Arild Hansen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3107 FREDRIKSTAD	608	4		46	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse Bordhusveien 11 C							
Hjemmelshaver Borettslaget Elvebredden I							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggende med utsikt mot Glomma med kort vei til de fleste fasiliteter. Det er kun 4,5 kilometer til Fredrikstad sentrum, og lokalbussen tar deg dit på rundt ti minutter. Nærmeste matbutikk ligger bare et par minutters kjøretur unna, og med gangavstand til både busstopp og fergeteie på Sellebakk.

Adkomstvei

Offentlig vei inn til felles tomt, private veier inne på området.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Området er satt av til småhus bebyggelse.

Om tomten

Felles eiet tomt.
Tomten er flat, og pent opparbeidet med asfalterte gangstier og parkeringsplass, samt gressplen helt ned til Glommas bredd. På tomten er det plantet helårsgrønne hekker og planter, og vakre bjørketrær kranse området rundt leilighetsbygget. Sameiet har plassert en del ute møbler til bruk for beboerne.

Tinglyste/andre forhold

Eiendommen er vurdert i den stand den var på besiktigelsesdagen. Taksmannen er ikke gjort kjent med andre forhold enn det som er nevnt i rapporten. Det er ikke foretatt kontroll av eventuelle offentlige påbud og heftelser.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type Fullverdi	Forsikringssum	Årlig premie
Kommentar Bolig forsikring dekkes via Felles utgiftene.				



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	10.11.2025	Egenerklæringen stemmer bra med mine observasjoner.	Gjennomgått	7	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.11.2025	
2	20.11.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PREISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

- Skadegjører: Zoologiske eller biologiske skadegjører, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

- Fuksøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

- Fuktmåling: Måling av fuktnivå i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

- Utvidet fuksøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

- Normal slitasjegrad: Forventet nedslitt av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som oppas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-I), eksternt bruksareal (BRA-E) og innglasert balkong mv (BRA-B). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/OP1951>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



Egenerklæring

Bordhusveien 11C, 1653 SELLEBAKK

10 Nov 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Bordhusveien 11C	Bordhusveien 11C	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

August 2011

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.

14 år

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Selger

Hansen, Ann Karin Beck

Selger

Hansen, Arild

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2015

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Byttet fliser på balkongen Garanti sak

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Arca Nova entreprenør.

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

Kjeller

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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), septic, 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

Beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget
Byttet motor til ventilasjonsanlegg

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

16.1.2 Årstall

2023

16.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

Side 3



16.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Bytte av motor

16.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Sellebakk Rør

16.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☒ Nei

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

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Skjeggere

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

Beskriv omfanget

Fukt i Garasje

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?

Side 4



☐ 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 95575488

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Hansen, Ann Karin Beck	2025-11-10	Hansen, Arild	2025-11-10
Identification		Identification	
 bankID Hansen, Ann Karin Beck		 bankID Hansen, Arild	



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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Hansen, Ann Karin Beck
Hansen, Arild

10/11-2025
19:35:43
10/11-2025
19:40:47

BANKID
BANKID

Du har søkt på aktiv informasjon for orgnr.: 990847851 Andelsnr.: 61

BORETTSLAGET ELVEBREDDEN I

Registreringsenhet:

Statens kartverk. Oppdatert per: 07.11.2025 kl. 14.10

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

HJEMMELSOPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2011/139036-1/201
16.08.2011

HJEMMEL TIL ANDEL

VEDERLAG: NOK

OMSETNINGSTYPE: Fritt salg

HANSEN ANN KARIN BECK

F.NR: IDEELL: 1/2

HANSEN ARILD

F.NR: IDEELL: 1/2

HEFTELSE

Heftelser i eiendomsrett:

2021/1441941-1/200
16.11.2021 10:03

PANTEDOKUMENT

BELØP: NOK

PANTHAVER: BANK NORWEGIAN,

EN FILIAL AV NOBA BANK GROUP

AB (PUBL) NUF

ORG.NR: 916 573 154

ELEKTRONISK INNSENDT

Rettigheter:

Ingen rettigheter registrert

OPPLYSNINGER FRA BORETTSLAGET

2007/107286-4/201 26.06.2007	REGISTRERING AV BORETTSLAGSANDEL
2011/171227-1/201 03.10.2011	SAMMENSLÅING AV BORETTSLAG TIDLIGERE: ELVEBREDDEN III BORETTSLAGET ORGNR 991031766 ANDEL 3

Du har søkt på: Knr.: 3107 Gnr.: 608 Bnr.: 4 Fnr.: Snr.: 14

Adresse(r):

Gateadresse:	Bordhusveien 8 F
Gatenr:	54350
Kommune:	FREDRIKSTAD
Postkrets:	1653 SELLEBAKK
Registreringsenhet:	
Statens Kartverk	Oppdatert per:07.11.2025 kl. 14.10

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

HJEMMELSOPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2007/358212-2/200 27.04.2007	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT VEDERLAG: NOK Omsetningstype: Annet BORETTSLAGET ELVEBREDDEN I ORG.NR: 990 847 851 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
------------------------------	--

PENGEHEFTELSE

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

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

2012/237043-1/200 22.03.2012 PANTEDOKUMENT

Beløp: NOK 77 546 334
 Panthaver: BORETTSLAGETS
 ANDELSEIERE I FELLESK,§
 2-11,1.LEDD
 LØPENR: 13398328
 GJELDER DENNE
 REGISTERENHETEN MED
 FLERE

2021/267673-1/200 04.03.2021 21:00 PANTEDOKUMENT VED
 BYTTE AV BANK
 Beløp: NOK 125 000 000
 Panthaver: STADSHYPOTEK
 AB NUF
 ORG.NR: 991 303 995
 GJELDER DENNE
 REGISTERENHETEN MED
 FLERE

2021/267673-2/200 04.03.2021 21:00 ** OMBYTTE
 PÅBEROPT OMBYTTET MED:
 PANTEDOKUMENT
 2012/150421-1/200
 PÅBEROPT PRIORITET FRA:
 21.02.2012

2022/61691-1/200 17.01.2022 14:12 ** TRANSPORT
 TIL: STADSHYPOTEK AB NUF
 ORG.NR: 991 303 995
 FRA: SVENSKA
 HANDELSBANKEN AB NUF
 ORG.NR: 971 171 324
 ELEKTRONISK INNSENDT

SERVITUTTER

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

Servitutter i grunn:

1983/404099-1/86 11.11.1983 ERKLÆRING/AVTALE
 Bestemmelse om adkomstrett
 Bestemmelse om bebyggelse

Rett for kommunen til å anlegge
 og vedlikeholde ledninger m.m.
 GJELDER DENNE
 REGISTERENHETEN MED
 FLERE
 Overført fra: KNR: 3107 GNR:
 608 BNR: 4

2016/383917-1/200 29.04.2016 ERKLÆRING/AVTALE
 Rettighetshaver: FREDRIKSTAD
 FJERNVARME AS
 ORG.NR: 981 666 577
 Stedsevarig rett til å anlegge, ha
 liggende (uten plikt til
 omlegging), vedlikeholde,
 reparere, fornye og om nødvendig
 omlegge fjernvarmerør med
 nødvendige avgreininger,
 eventuelle kummer, andre
 tekniske innretninger og
 signalkabler med tilhørende utstyr.
 Med flere bestemmelser
 GJELDER DENNE
 REGISTERENHETEN MED
 FLERE

2017/1034666-1/200
 21.09.2017 21:00 BESTEMMELSE OM VEG
 Rettighetshaver: FREDRIKSTAD
 KOMMUNE
 ORG.NR: 940 039 541
 Rett til å anlegge veitrase og
 vedlikeholde denne som tursti
 GJELDER DENNE
 REGISTERENHETEN MED
 FLERE

GRUNNDATA

2007/358212-1/200 27.04.2007 SEKSJONERING
 Opprettet seksjoner:
 SNR: 14
 Formål: Bolig
 Sameiebrøk: 73/6206

2020/1444196-1/200
01.01.2020 00:00
OMNUMMERERING VED
KOMMUNEENDRING
Tidligere:
KNR: 0106 GNR: 608 BNR: 4
FNR: 0 SNR: 14

2024/927226-1/200 01.01.2024
00:00
OMNUMMERERING VED
KOMMUNEENDRING
Tidligere:
KNR: 3004 GNR: 608 BNR: 4
FNR: 0 SNR: 14

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.
EIENDOMMENS
RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.



Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 1983/404099/86

Attesteringstidspunkt 2025-11-07 14:15

Side 1 av 2

GRUNNEIERERKLÆRING 11/11-83, dlmv. 4099

angående Borge Kommunes rett til å anlegge & ha liggende vann - og kloakkledning over privat eiendom.

1. Borge kommune får en stedsevarende rett til å anlegge og ha liggende vannledningen/kloakken

Unger - Apotekerveien

med tilhørende kummer m. v. således dimensjonert som kommunen til enhver tid måtte finne det ønskelig. Ved kryssing av drenerør og andre ledninger tilhørende grunneieren, er kommunen ansvarlig for at disse ved eventuelle beskadigelse i forbindelse med anlegget, blir forsvarlig reparert. Vedlikeholdet av disse påhviler da fremdeles grunneieren, som dog forplikter seg til å vise aktsomhet og underrette vannverket ved eventuelle reparasjoner eller omlegging.

2. Kommunen har uhindret adgang til traseen både for personer og materiell til såvel selve anleggets utførelse som til ettersyn, vedlikehold, reparasjoner og omlegging av sine ledninger.

3. Grunneieren må ikke bygge eller foreta anlegg over ledningene eller benytte sin eiendom på slik måte at ledningsnettets m/tilbehør utsettes for skade eller fare.

4. Erstatning (engangserstatning) for mulig skade og avlingstap i anledning nyanlegget fastsettes når anlegget er ferdig og utbedring av terrenget er foretatt. Oppnås ikke enighet om engangserstatningen for skaden/avlingstap i forbindelse med anlegget, blir denne med bindende virkning å fastsette ved voldgiftsskjønn, hvor hver av partene oppnevner 1 mann - og sorenskriveren i Sarpsborg oppnevner oppmann. Det samme gjelder skader/avlingstap som måtte oppstå i forbindelse med fremtidige reparasjoner eller omlegging.

Nærværende erklæring kan tinglyses på min eiendom.

Fredrikstad den 20. okt. 1982

Vedtatt: **UT. 19 UNGER-FABRIKKER A/S**

Eier av: gnr. 8 bnr. 4

Til vitenskap: **BORGE KOMMUNE**

Poul M. Helmsen
Ordfører

Erstatningen er ved minderlig overenskomst satt til..... kr.

Erstatningen er ved voldgiftsskjønn satt til..... kr.

DAGBOKFØRT

11.10.83 04099 1.80

SORENSKRIVEREN I
SARPSBORG

N.B Denne standarderklæring skal alltid undertegnes før anlegg over privat eiendom igangsettes eller forberedes. Før stikningsarbeid på privat grunn igangsettes skal grunneieren orienteres og gi samtykke.

106 Fredrikstad kommune

Postboks 1405
1602 Fredrikstad

Org.nummer 973871714

Begjæring¹⁾ om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering

(stryk det som ikke passer)

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen				
Kommunen Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festnr	Snr
0106 FREDRIKSTAD	608	4		

2. Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) ¹⁾	Navn	Ident. nr ²⁾
9908471851	BORETTSLAGET ELVEBREDDEN 1	250/16
99110311685	BORETTSLAGET ELVEBREDDEN 2	1855/6
99110311766	BORETTSLAGET ELVEBREDDEN 3	185/16

3. Begjæring

Endommenn begjæres etter i eiersøkjønner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S. nr.	For- mål ⁴⁾	Brak (høylar) ⁵⁾	Til- loggs- ansett ⁶⁾	S. nr.	For- mål ⁴⁾	Brak (høylar) ⁵⁾	Til- loggs- ansett ⁶⁾	S. nr.	For- mål ⁴⁾	Brak (høylar) ⁵⁾	Til- loggs- ansett ⁶⁾	S. nr.	For- mål ⁴⁾	Brak (høylar) ⁵⁾	Til- loggs- ansett ⁶⁾	
1				13				25				37				49
2				14				26				38				50
3				15				27				39				51
4				16				28				40				52
5				17				29				41				53
6				18				30				42				54
7				19				31				43				55
8				20				32				44				56
9				21				33				45				57
10				22				34				46				58
11				23				35				47				59
12				24				36				48				60
Sum tellere:								= nevner:								

4. Supplerende tekst

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgje hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Doknr: 358212 Tinglyst: 27.04.2007
STATENS KARTVERK

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller
☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) ☒ bruksenhets formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig, eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m v

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).

c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)

d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)

e) Samtykke fra parthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter		
Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiet er felles)
FREDRIKSTAD, 12.04.2007	for BORETTLAGENE ELVEBREDDEN 1,2,3 Ruben D. Hansen THOR LARSEN	

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering⁸⁾

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller
☐ Styret erklærer at sameiet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato: _____ Underskrift: _____

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt
☐ Målebrevkart for tilleggsdel er utarbeidet og vedlagt⁹⁾

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor
☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Kommune
608	4			FREDRIKSTAD

Dato: 24/4-07 | Stempel og underskrift:

Noter:

- Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
- Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
- Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
- B-boligseksjon, N-næringsseksjon, SB-samleseksjon bolig, SN-samleseksjon næring.
- Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
- Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
- Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
- Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameietets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
- Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgrense.

Vedlegg til begjæring om oppdeling i eierseksjoner
Gnr. 608, bnr. 4 i Fredrikstad kommune

Pkt.3: Begjæring - Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

Snr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	Snr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	B	85		42	B	73	
2	B	104		43	B	73	
3	B	85		44	B	63	
4	B	104		45	B	63	
5	B	85		46	B	63	
6	B	104		47	B	57	
7	B	85		48	B	57	
8	B	104		49	B	57	
9	B	108		50	B	57	
10	B	80		51	B	57	
11	B	101		52	B	57	
12	B	73		53	B	63	
13	B	101		54	B	45	
14	B	73		55	B	57	
15	B	108		56	B	45	
16	B	52		57	B	57	
17	B	101		58	B	45	
18	B	45		59	B	80	
19	B	101		60	B	108	
20	B	45		61	B	73	
21	B	85		62	B	101	
22	B	104		63	B	73	
23	B	85		64	B	101	
24	B	104		65	B	45	
25	B	85		66	B	64	
26	B	104		67	B	45	
27	B	85		68	B	57	
28	B	104		69	B	45	
29	B	52		70	B	57	
30	B	64		71	B	80	
31	B	80		72	B	108	
32	B	45		73	B	80	
33	B	57		74	B	101	
34	B	80		75	B	80	
35	B	45		76	B	101	
36	B	57		77	B	80	
37	B	80		78	B	80	
38	B	80		79	B	73	
39	B	80		80	B	73	
40	B	73		81	B	73	
41	B	73		82	B	73	

Sum teller: 6206 = nevner: 6206

HJEMMELSERKLÆRING

(Oppløsning av sameiet)

Undertegnede eiere av Gnr 608 Bnr 4 Fnr i Fredrikstad overfører og
fordeler hjemmelen til de enkelte seksjoner til følgende:

Hjemmelshaver Fødselsnr./personnr. Seksjonsnr.

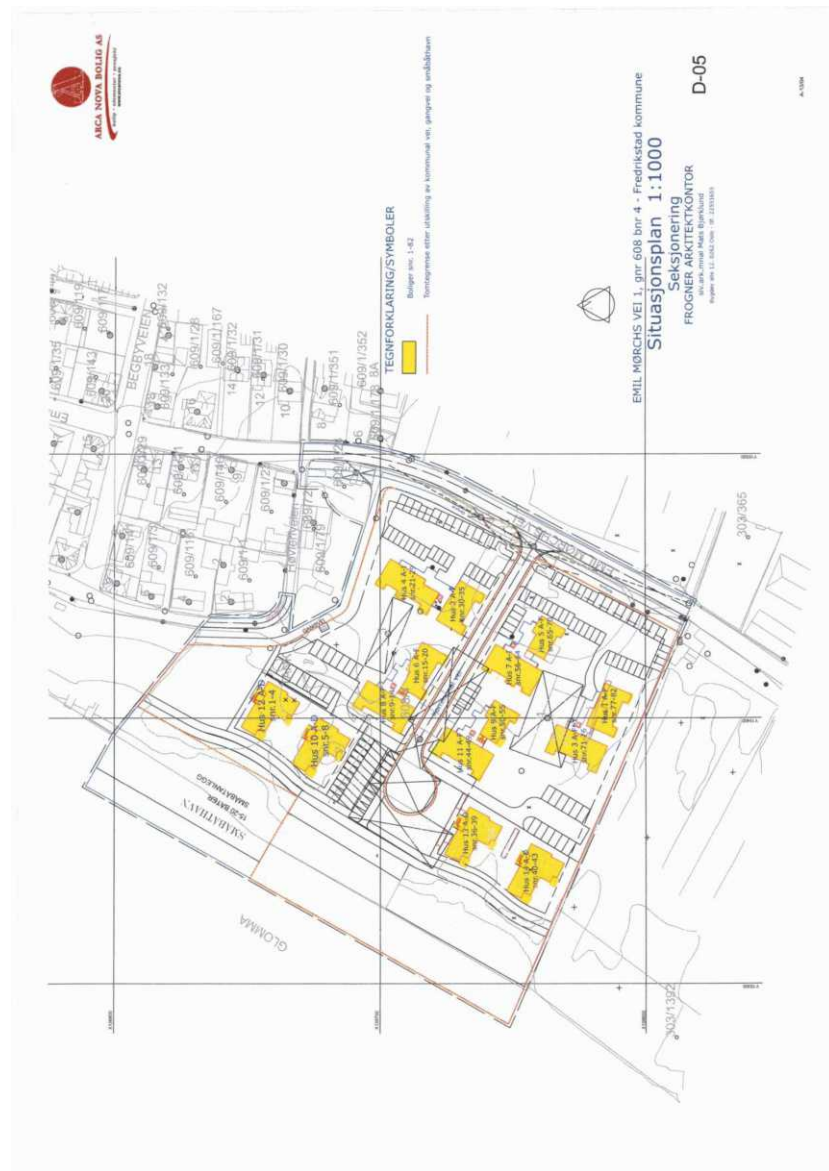
BORETTSLAGET
ELVEBREDDEN I... 990847851... 1-20
36-43...BORETTSLAGET
ELVEBREDDEN II... 991031685... 21-35
56-70...BORETTSLAGET
ELVEBREDDEN III... 991031766... 44-55
71-82...Overdragelsen er ledd i oppdeling av eiendommen i eierseksjoner.
Vi bekrefter at vi ikke erverver mer av verdi enn vi hadde i sameiet for seksjonering.

Fredrikstad den, 12.04.2007

for Borettslagene Elvebredden 1-3
RUBEN D. HANSEN
RUBEN D. HANSEN
TAKR I VÆR GRUNN

Det bekreftes at overstående hjemmelserklæring er undertegnet i vitners nærvær.

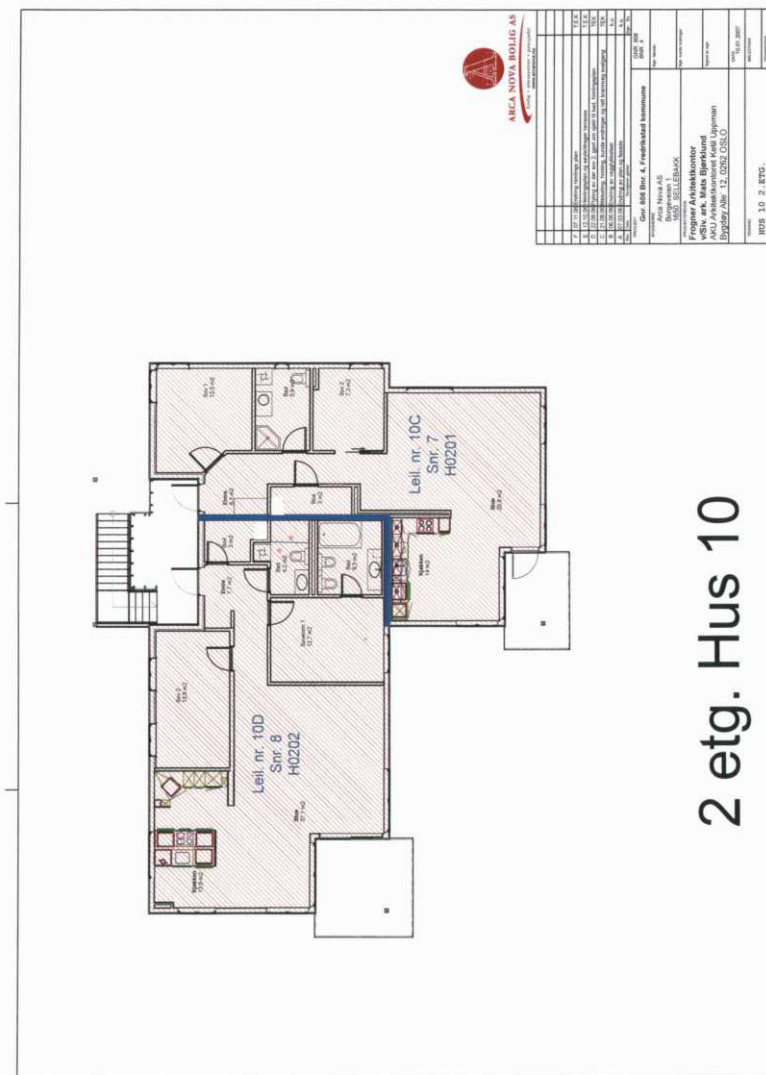
OLE-EDVING UTANGER
(vitne/fødselsnr)
040258Tom F. Kristensen
(vitne/fødselsnr)
140373

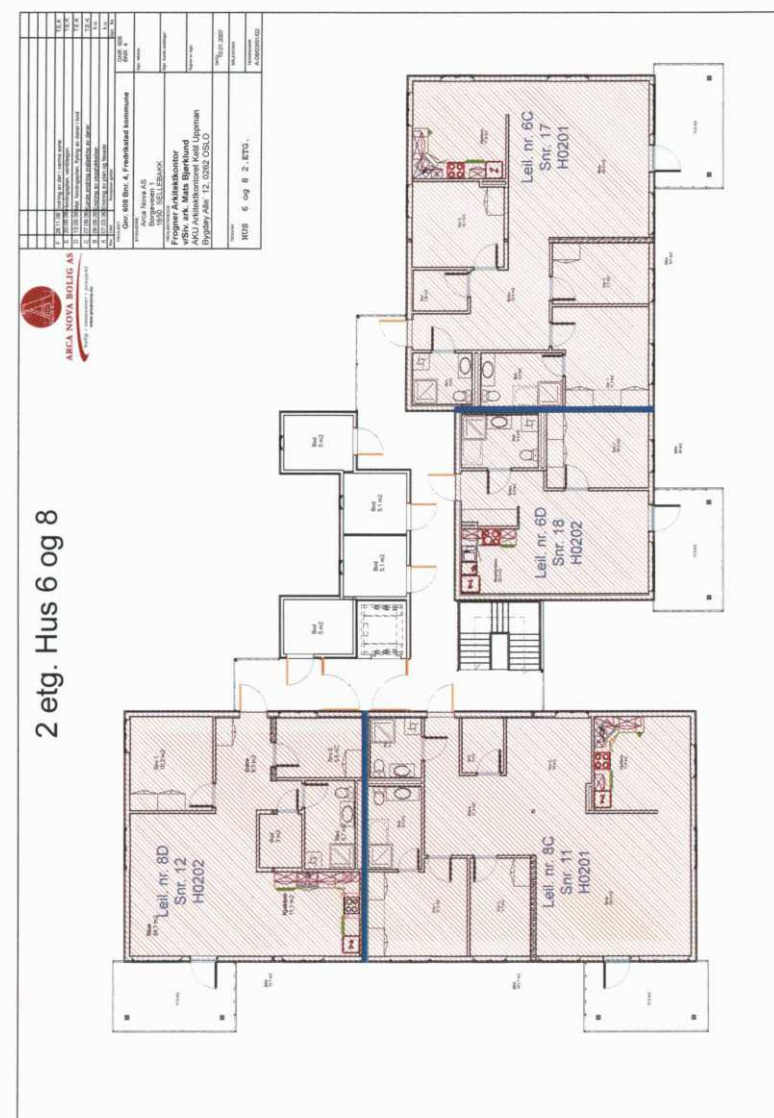
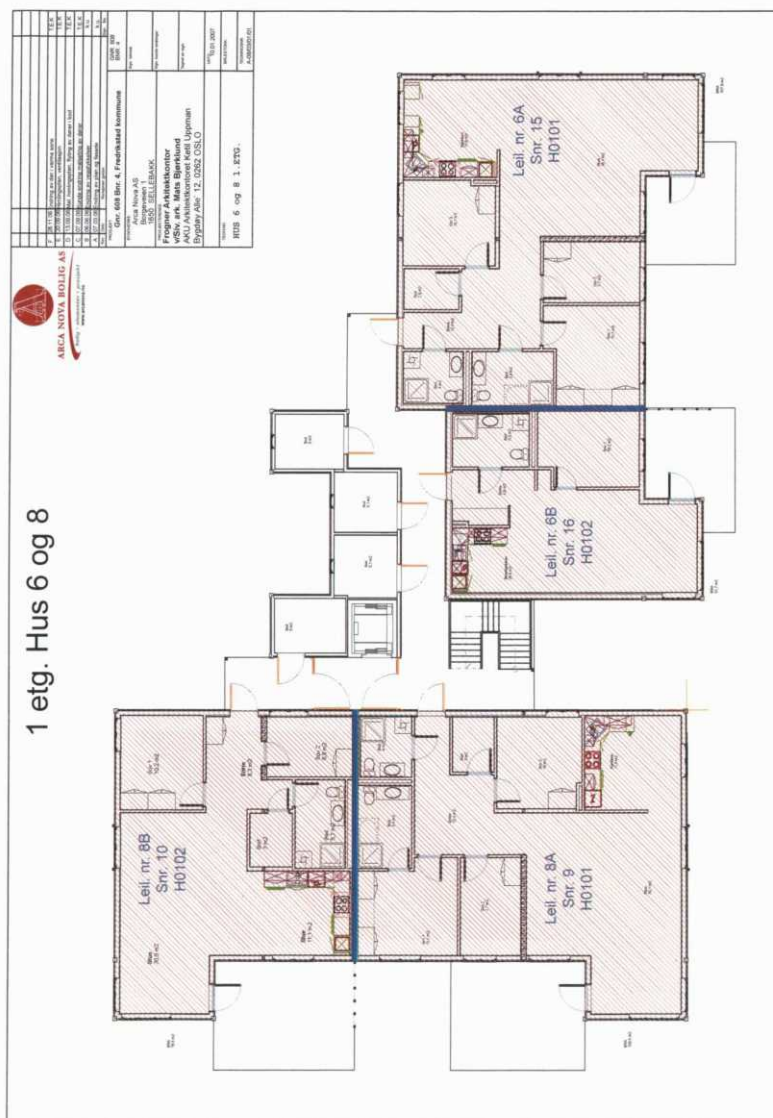


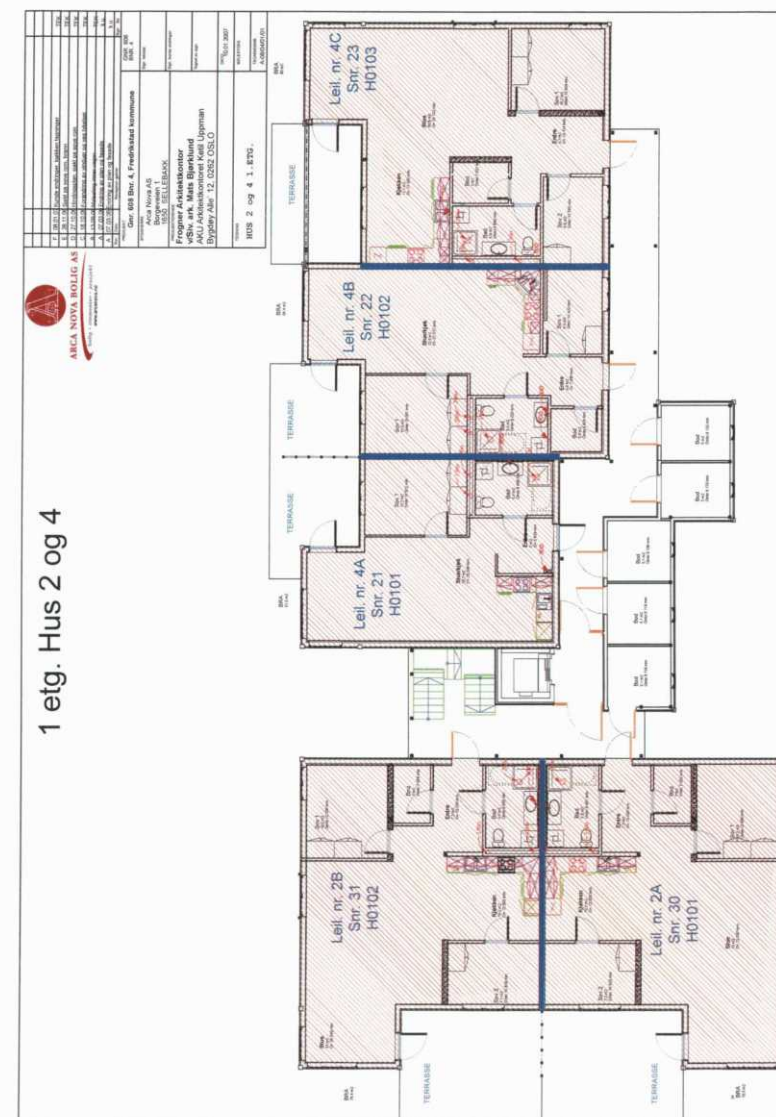
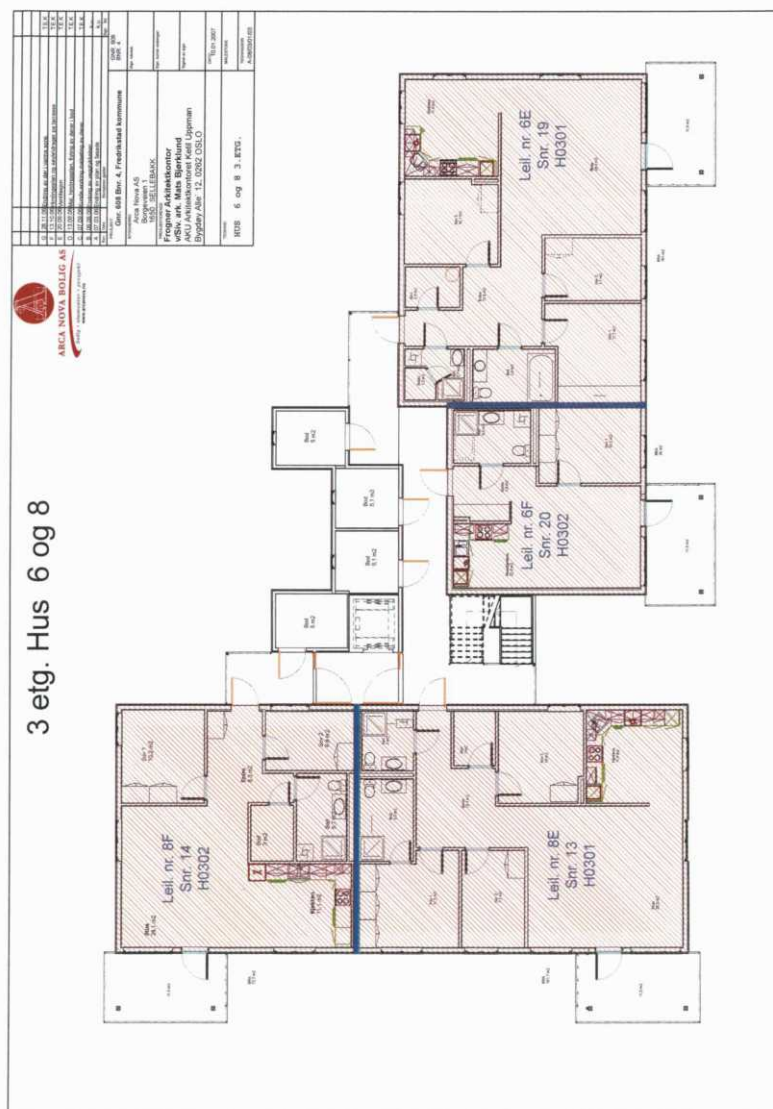
Sameiet Elvebredden, Bordhusveien 1-14 - GNR 608, BNR 4, Fredrikstad kommune											
Borettslaget Elvebredden 1						Borettslaget Elvebredden 2					
Adresse	Hus nr	Andels nr	Snr	Eig	BRA	Adresse	Hus nr	Andels nr	Snr	Eig	BRA
12a	1	1	1	85	85 / 6206	4a	1	21	1	52	52 / 6206
12b	2	2	1	104	104 / 6206	4b	2	22	1	64	64 / 6206
12c	3	3	2	85	85 / 6206	4c	3	23	1	80	80 / 6206
12d	4	4	2	104	104 / 6206	4d	4	24	2	45	45 / 6206
10a	5	5	1	85	85 / 6206	4e	5	25	2	57	57 / 6206
10b	6	6	1	104	104 / 6206	4f	6	26	2	80	80 / 6206
10c	7	7	2	85	85 / 6206	4g	7	27	3	45	45 / 6206
10d	8	8	2	104	104 / 6206	4h	8	28	3	57	57 / 6206
8a	9	9	1	108	108 / 6206	4i	9	29	3	80	80 / 6206
8b	10	10	1	80	80 / 6206	2a	10	30	1	80	80 / 6206
8c	11	11	2	101	101 / 6206	2b	11	31	1	80	80 / 6206
8d	12	12	2	73	73 / 6206	2c	12	32	2	73	73 / 6206
8e	13	13	3	101	101 / 6206	2d	13	33	2	73	73 / 6206
8f	14	14	3	73	73 / 6206	2e	14	34	3	73	73 / 6206
6a	15	15	1	108	108 / 6206	2f	15	35	3	73	73 / 6206
6b	16	16	1	52	52 / 6206	7a	16	56	1	63	63 / 6206
6c	17	17	2	101	101 / 6206	7b	17	57	1	63	63 / 6206
6d	18	18	2	45	45 / 6206	7c	18	58	1	63	63 / 6206
6e	19	19	3	45	45 / 6206	7d	19	59	2	57	57 / 6206
6f	20	20	3	101	101 / 6206	7e	20	60	2	57	57 / 6206
13a	21	36	1	85	85 / 6206	7f	21	61	2	57	57 / 6206
13b	22	37	1	104	104 / 6206	7g	22	62	3	57	57 / 6206
7	23	38	2	85	85 / 6206	7h	23	63	3	57	57 / 6206
13c	24	39	2	104	104 / 6206	7i	24	64	3	57	57 / 6206
13d	25	40	1	85	85 / 6206	5a	25	65	1	63	63 / 6206
14a	26	41	1	104	104 / 6206	5b	26	66	1	45	45 / 6206
14b	27	42	2	85	85 / 6206	5c	27	67	2	57	57 / 6206
14c	28	43	2	104	104 / 6206	5d	28	68	2	45	45 / 6206
14d	29	44	2	85	85 / 6206	5e	29	69	3	57	57 / 6206
Sum	28	28	2500	2500 / 6206		Sum	30	30	1855	1855 / 6206	
Borettslaget Elvebredden 3						Borettslaget Elvebredden 4					
Adresse	Hus nr	Andels nr	Snr	Eig	BRA	Adresse	Hus nr	Andels nr	Snr	Eig	BRA
11a	1	44	1	80	80 / 6206	11a	1	44	1	80	80 / 6206
11b	2	45	1	108	108 / 6206	11b	2	45	1	108	108 / 6206
11c	3	46	2	73	73 / 6206	11c	3	46	2	73	73 / 6206
11d	4	47	2	101	101 / 6206	11d	4	47	2	101	101 / 6206
11e	5	48	3	73	73 / 6206	11e	5	48	3	73	73 / 6206
11f	6	49	3	101	101 / 6206	11f	6	49	3	101	101 / 6206
9a	7	50	1	45	45 / 6206	9a	7	50	1	45	45 / 6206
9b	8	51	1	64	64 / 6206	9b	8	51	1	64	64 / 6206
9c	9	52	2	45	45 / 6206	9c	9	52	2	45	45 / 6206
9d	10	53	2	57	57 / 6206	9d	10	53	2	57	57 / 6206
9e	11	54	3	45	45 / 6206	9e	11	54	3	45	45 / 6206
9f	12	55	3	57	57 / 6206	9f	12	55	3	57	57 / 6206
3a	13	71	1	80	80 / 6206	3a	13	71	1	80	80 / 6206
3b	14	72	1	108	108 / 6206	3b	14	72	1	108	108 / 6206
3c	15	73	2	80	80 / 6206	3c	15	73	2	80	80 / 6206
3d	16	74	2	101	101 / 6206	3d	16	74	2	101	101 / 6206
3e	17	75	3	80	80 / 6206	3e	17	75	3	80	80 / 6206
3f	18	76	3	101	101 / 6206	3f	18	76	3	101	101 / 6206
1a	19	77	1	80	80 / 6206	1a	19	77	1	80	80 / 6206
1b	20	78	1	80	80 / 6206	1b	20	78	1	80	80 / 6206
1c	21	79	2	73	73 / 6206	1c	21	79	2	73	73 / 6206
1d	22	80	2	73	73 / 6206	1d	22	80	2	73	73 / 6206
1e	23	81	3	73	73 / 6206	1e	23	81	3	73	73 / 6206
1f	24	82	3	73	73 / 6206	1f	24	82	3	73	73 / 6206
Sum	24	24	1851	1851 / 6206		Sum	24	24	1851	1851 / 6206	
Sum totalt	82	82	6206	6206 / 6206		Sum totalt	82	82	6206	6206 / 6206	

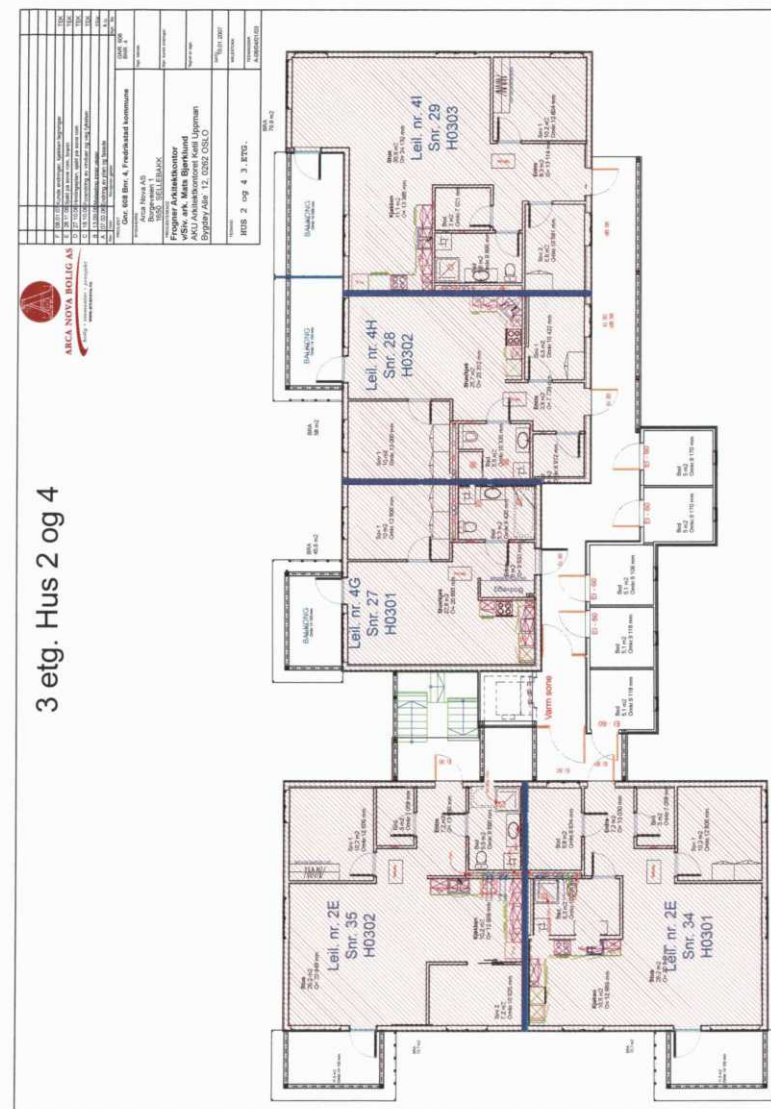
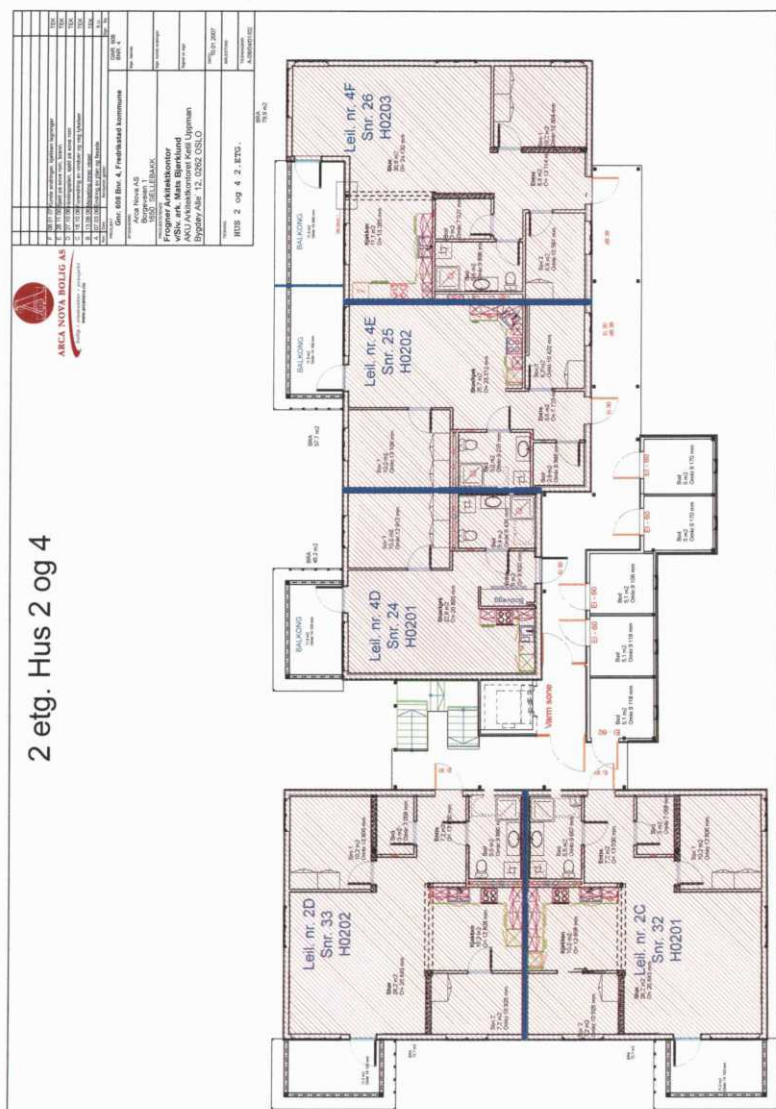


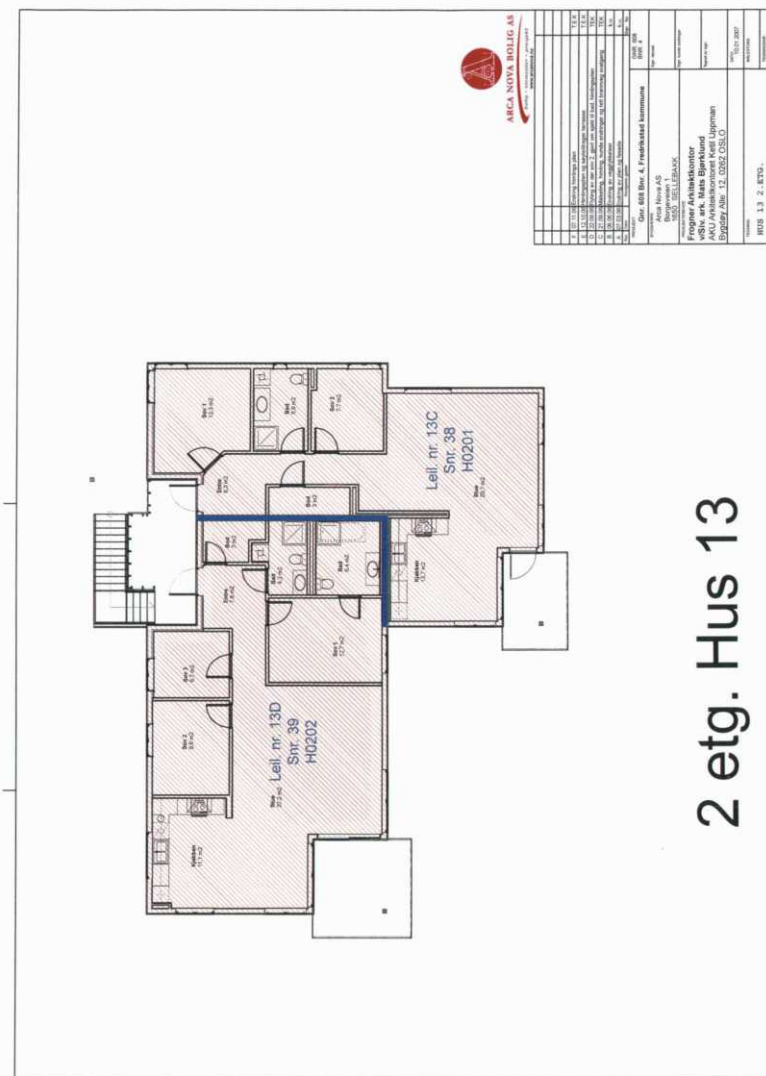
ARCA NOVA BOLIG AS	
Gnr. 428 Bnr. 4, Fredrikstad kommune	
Arbeidsplan	
Følgende eiendomsdel er vist:	
1	1. etg. Hus 12A
2	1. etg. Hus 12B
3	1. etg. Hus 12C
4	1. etg. Hus 12D
5	1. etg. Hus 12E
6	1. etg. Hus 12F
7	1. etg. Hus 12G
8	1. etg. Hus 12H
9	1. etg. Hus 12I
10	1. etg. Hus 12J
11	1. etg. Hus 12K
12	1. etg. Hus 12L
13	1. etg. Hus 12M
14	1. etg. Hus 12N
15	1. etg. Hus 12O
16	1. etg. Hus 12P
17	1. etg. Hus 12Q
18	1. etg. Hus 12R
19	1. etg. Hus 12S
20	1. etg. Hus 12T
21	1. etg. Hus 12U
22	1. etg. Hus 12V
23	1. etg. Hus 12W
24	1. etg. Hus 12X
25	1. etg. Hus 12Y
26	1. etg. Hus 12Z
27	1. etg. Hus 12AA
28	1. etg. Hus 12AB
29	1. etg. Hus 12AC
30	1. etg. Hus 12AD
31	1. etg. Hus 12AE
32	1. etg. Hus 12AF
33	1. etg. Hus 12AG
34	1. etg. Hus 12AH
35	1. etg. Hus 12AI
36	1. etg. Hus 12AJ
37	1. etg. Hus 12AK
38	1. etg. Hus 12AL
39	1. etg. Hus 12AM
40	1. etg. Hus 12AN
41	1. etg. Hus 12AO
42	1. etg. Hus 12AP
43	1. etg. Hus 12AQ
44	1. etg. Hus 12AR
45	1. etg. Hus 12AS
46	1. etg. Hus 12AT
47	1. etg. Hus 12AU
48	1. etg. Hus 12AV
49	1. etg. Hus 12AW
50	1. etg. Hus 12AX
51	1. etg. Hus 12AY
52	1. etg. Hus 12AZ
53	1. etg. Hus 12BA
54	1. etg. Hus 12BB
55	1. etg. Hus 12BC
56	1. etg. Hus 12BD
57	1. etg. Hus 12BE
58	1. etg. Hus 12BF
59	1. etg. Hus 12BG
60	1. etg. Hus 12BH
61	1. etg. Hus 12BI
62	1. etg. Hus 12BJ
63	1. etg. Hus 12BK
64	1. etg. Hus 12BL
65	1. etg. Hus 12BM
66	1. etg. Hus 12BN
67	1. etg. Hus 12BO
68	1. etg. Hus 12BP
69	1. etg. Hus 12BQ
70	1. etg. Hus 12BR
71	1. etg. Hus 12BS
72	1. etg. Hus 12BT
73	1. etg. Hus 12BU
74	1. etg. Hus 12BV
75	1. etg. Hus 12BW
76	1. etg. Hus 12BX
77	1. etg. Hus 12BY
78	1. etg. Hus 12BZ
79	1. etg. Hus 12CA
80	1. etg. Hus 12CB
81	1. etg. Hus 12CC
82	1. etg. Hus 12CD
83	1. etg. Hus 12CE
84	1. etg. Hus 12CF
85	1. etg. Hus 12CG
86	1. etg. Hus 12CH
87	1. etg. Hus 12CI
88	1. etg. Hus 12CJ
89	1. etg. Hus 12CK
90	1. etg. Hus 12CL
91	1. etg. Hus 12CM
92	1. etg. Hus 12CN
93	1. etg. Hus 12CO
94	1. etg. Hus 12CP
95	1. etg. Hus 12CQ
96	1. etg. Hus 12CR
97	1. etg. Hus 12CS
98	1. etg. Hus 12CT
99	1. etg. Hus 12CU
100	1. etg. Hus 12CV
101	1. etg. Hus 12CW
102	1. etg. Hus 12CX
103	1. etg. Hus 12CY
104	1. etg. Hus 12CZ
105	1. etg. Hus 12DA
106	1. etg. Hus 12DB
107	1. etg. Hus 12DC
108	1. etg. Hus 12DD
109	1. etg. Hus 12DE
110	1. etg. Hus 12DF
111	1. etg. Hus 12DG
112	1. etg. Hus 12DH
113	1. etg. Hus 12DI
114	1. etg. Hus 12DJ
115	1. etg. Hus 12DK
116	1. etg. Hus 12DL
117	1. etg. Hus 12DM
118	1. etg. Hus 12DN
119	1. etg. Hus 12DO
120	1. etg. Hus 12DP
121	1. etg. Hus 12DQ
122	1. etg. Hus 12DR
123	1. etg. Hus 12DS
124	1. etg. Hus 12DT
125	1. etg. Hus 12DU
126	1. etg. Hus 12DV
127	1. etg. Hus 12DW
128	1. etg. Hus 12DX
129	1. etg. Hus 12DY
130	1. etg. Hus 12DZ
131	1. etg. Hus 12EA
132	1. etg. Hus 12EB
133	1. etg. Hus 12EC
134	1. etg. Hus 12ED
135	1. etg. Hus 12EE
136	1. etg. Hus 12EF
137	1. etg. Hus 12EG
138	1. etg. Hus 12EH
139	1. etg. Hus 12EI
140	1. etg. Hus 12EJ
141	1. etg. Hus 12EK
142	1. etg. Hus 12EL
143	1. etg. Hus 12EM
144	1. etg. Hus 12EN
145	1. etg. Hus 12EO
146	1. etg. Hus 12EP
147	1. etg. Hus 12EQ
148	1. etg. Hus 12ER
149	1. etg. Hus 12ES
150	1. etg. Hus 12ET
151	1. etg. Hus 12EU
152	1. etg. Hus 12EV
153	1. etg. Hus 12EW
154	1. etg. Hus 12EX
155	1. etg. Hus 12EY
156	1. etg. Hus 12EZ
157	1. etg. Hus 12FA
158	1. etg. Hus 12FB
159	1. etg. Hus 12FC
160	1. etg. Hus 12FD
161	1. etg. Hus 12FE
162	1. etg. Hus 12FF
163	1. etg. Hus 12FG
164	1. etg. Hus 12FH
165	1. etg. Hus 12FI
166	1. etg. Hus 12FJ
167	1. etg. Hus 12FK
168	1. etg. Hus 12FL
169	1. etg. Hus 12FM
170	1. etg. Hus 12FN
171	1. etg. Hus 12FO
172	1. etg. Hus 12FP
173	1. etg. Hus 12FQ
174	1. etg. Hus 12FR
175	1. etg. Hus 12FS
176	1. etg. Hus 12FT
177	1. etg. Hus 12FU
178	1. etg. Hus 12FV
179	1. etg. Hus 12FW
180	1. etg. Hus 12FX
181	1. etg. Hus 12FY
182	1. etg. Hus 12FZ
183	1. etg. Hus 12GA
184	1. etg. Hus 12GB
185	1. etg. Hus 12GC
186	1. etg. Hus 12GD
187	1. etg. Hus 12GE
188	1. etg. Hus 12GF
189	1. etg. Hus 12GG
190	1. etg. Hus 12GH
191	1. etg. Hus 12GI
192	1. etg. Hus 12GJ
193	1. etg. Hus 12GK
194	1. etg. Hus 12GL
195	1. etg. Hus 12GM
196	1. etg. Hus 12GN
197	1. etg. Hus 12GO
198	1. etg. Hus 12GP
199	1. etg. Hus 12GQ
200	1. etg. Hus 12GR
201	1. etg. Hus 12GS
202	1. etg. Hus 12GT
203	1. etg. Hus 12GU
204	1. etg. Hus 12GV
205	1. etg. Hus 12GW
206	1. etg. Hus 12GX
207	1. etg. Hus 12GY
208	1. etg. Hus 12GZ
209	1. etg. Hus 12HA
210	1. etg. Hus 12HB
211	1. etg. Hus 12HC
212	1. etg. Hus 12HD
213	1. etg. Hus 12HE
214	1. etg. Hus 12HF
215	1. etg. Hus 12HG
216	1. etg. Hus 12HH
217	1. etg. Hus 12HI
218	1. etg. Hus 12HJ
219	1. etg. Hus 12HK
220	1. etg. Hus 12HL
221	1. etg. Hus 12HM
222	1. etg. Hus 12HN
223	1. etg. Hus 12HO
224	1. etg. Hus 12HP
225	1. etg. Hus 12HQ
226	1. etg. Hus 12HR
227	1. etg. Hus 12HS
228	1. etg. Hus 12HT
229	1. etg. Hus 12HU
230	1. etg. Hus 12HV
231	1. etg. Hus 12HW
232	1. etg. Hus 12HX
233	1. etg. Hus 12HY
234	1. etg. Hus 12HZ
235	1. etg. Hus 12IA
236	1. etg. Hus 12IB
237	1. etg. Hus 12IC
238	1. etg. Hus 12ID
239	1. etg. Hus 12IE
240	1. etg. Hus 12IF
241	1. etg. Hus 12IG
242	1. etg. Hus 12IH
243	1. etg. Hus 12II
244	1. etg. Hus 12IJ
245	1. etg. Hus 12IK
246	1. etg. Hus 12IL
247	1. etg. Hus 12IM
248	1. etg. Hus 12IN
249	1. etg. Hus 12IO
250	1. etg. Hus 12IP
251	1. etg. Hus 12IQ
252	1. etg. Hus 12IR
253	1. etg. Hus 12IS
254	1. etg. Hus 12IT
255	1. etg. Hus 12IU
256	1. etg. Hus 12IV
257	1. etg. Hus 12IW
258	1. etg. Hus 12IX
259	1. etg. Hus 12IY
260	1. etg. Hus 12IZ
261	1. etg. Hus 12JA
262	1. etg. Hus 12JB
263	1. etg. Hus 12JC
264	1. etg. Hus 12JD
265	1. etg. Hus 12JE
266	1. etg. Hus 12JF
267	1. etg. Hus 12JG
268	1. etg. Hus 12JH
269	1. etg. Hus 12JI
270	1. etg. Hus 12JJ
271	1. etg. Hus 12JK
272	1. etg. Hus 12JL
273	1. etg. Hus 12JM
274	1. etg. Hus 12JN
275	1. etg. Hus 12JO
276	1. etg. Hus 12JP
277	1. etg. Hus 12JQ
278	1. etg. Hus 12JR
279	1. etg. Hus 12JS
280	1. etg. Hus 12JT
281	1. etg. Hus 12JU
282	1. etg. Hus 12JV
283	1. etg. Hus 12JW
284	1. etg. Hus 12JX
285	1. etg. Hus 12JY
286	1. etg. Hus 12JZ
287	1. etg. Hus 12KA
288	1. etg. Hus 12KB
289	1. etg. Hus 12KC
290	1. etg. Hus 12KD
291	1. etg. Hus 12KE
292	1. etg. Hus 12KF
293	1. etg. Hus 12KG
294	1. etg. Hus 12KH
295	1. etg. Hus 12KI
296	1. etg. Hus 12KJ
297	1. etg. Hus 12KK
298	1. etg. Hus 12KL
299	1. etg. Hus 12KM
300	1. etg. Hus 12KN
301	1. etg. Hus 12KO
302	1. etg. Hus 12KP
303	1. etg. Hus 12KQ
304	1. etg. Hus 12KR
305	1. etg. Hus 12KS
306	1. etg. Hus 12KT
307	1. etg. Hus 12KU
308	1. etg. Hus 12KV
309	1. etg. Hus 12KW
310	1. etg. Hus 12KX
311	1. etg. Hus 12KY
312	1. etg. Hus 12KZ
313	1. etg. Hus 12LA
314	1. etg. Hus 12LB
315	1. etg. Hus 12LC
316	1. etg. Hus 12LD
317	1. etg. Hus 12LE
318	1. etg. Hus 12LF
319	1. etg. Hus 12LG
320	1. etg. Hus 12LH
321	1. etg. Hus 12LI
322	1. etg. Hus 12LJ
323	1. etg. Hus 12LK
324	1. etg. Hus 12LL
325	1. etg. Hus 12LM
326	1. etg. Hus 12LN
327	1. etg. Hus 12LO
328	1. etg. Hus 12LP
329	1. etg. Hus 12LQ
330	1. etg. Hus 12LR
331	1. etg. Hus 12LS
332	1. etg. Hus 12LT
333	1. etg. Hus 12LU
334	1. etg. Hus 12LV
335	1. etg. Hus 12LW
336	1. etg. Hus 12LX
337	1. etg. Hus 12LY
338	1. etg. Hus 12LZ
339	1. etg. Hus 12MA
340	1. etg. Hus 12MB
341	1. etg. Hus 12MC
342	1. etg. Hus 12MD
343	1. etg. Hus 12ME
344	1. etg. Hus 12MF
345	1. etg. Hus 12MG
346	1. etg. Hus 12MH
347	1. etg. Hus 12MI
348	1. etg. Hus 12MJ
349	1. etg. Hus 12MK
350	1. etg. Hus 12ML
351	1. etg. Hus 12MM
352	1. etg. Hus 12MN
353	1. etg. Hus 12MO
354	1. etg. Hus 12MP
355	1. etg. Hus 12MQ
356	1. etg. Hus 12MR
357	1. etg. Hus 12MS
358	1. etg. Hus 12MT
359	1. etg. Hus 12MU
360	1. etg. Hus 12MV
361	1. etg. Hus 12MW
362	1. etg. Hus 12MX
363	1. etg. Hus 12MY
364	1. etg. Hus 12MZ
365	1. etg. Hus 12NA
366	1. etg. Hus 12NB
367	1. etg. Hus 12NC
368	1. etg. Hus 12ND
369	1. etg. Hus 12NE
370	1. etg. Hus 12NF
371	1. etg. Hus 12NG
372	1. etg. Hus 12NH
373	1. etg. Hus 12NI
374	1. etg. Hus 12NJ



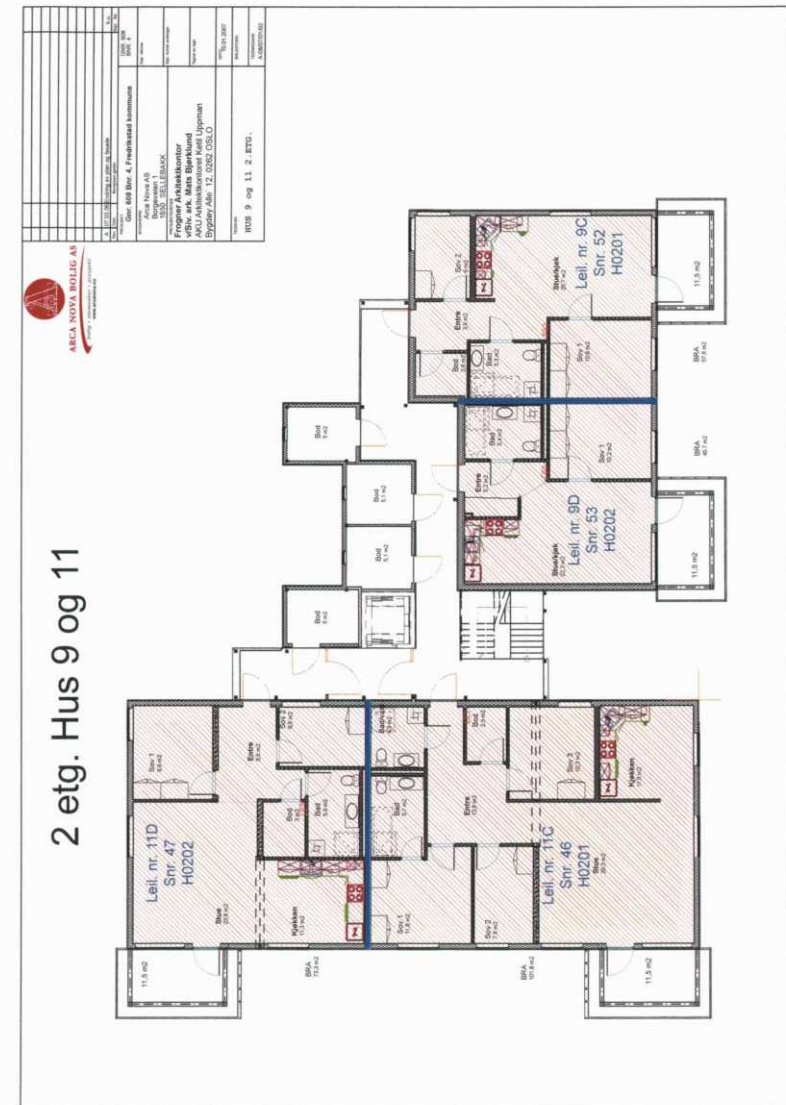
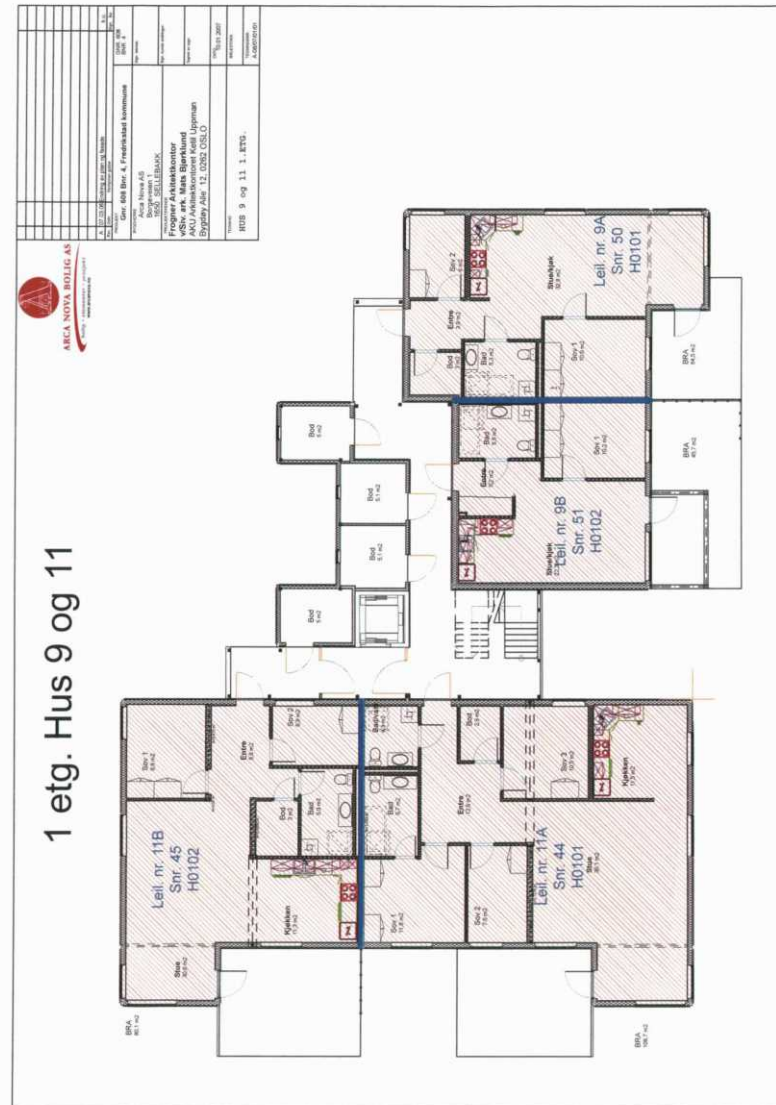


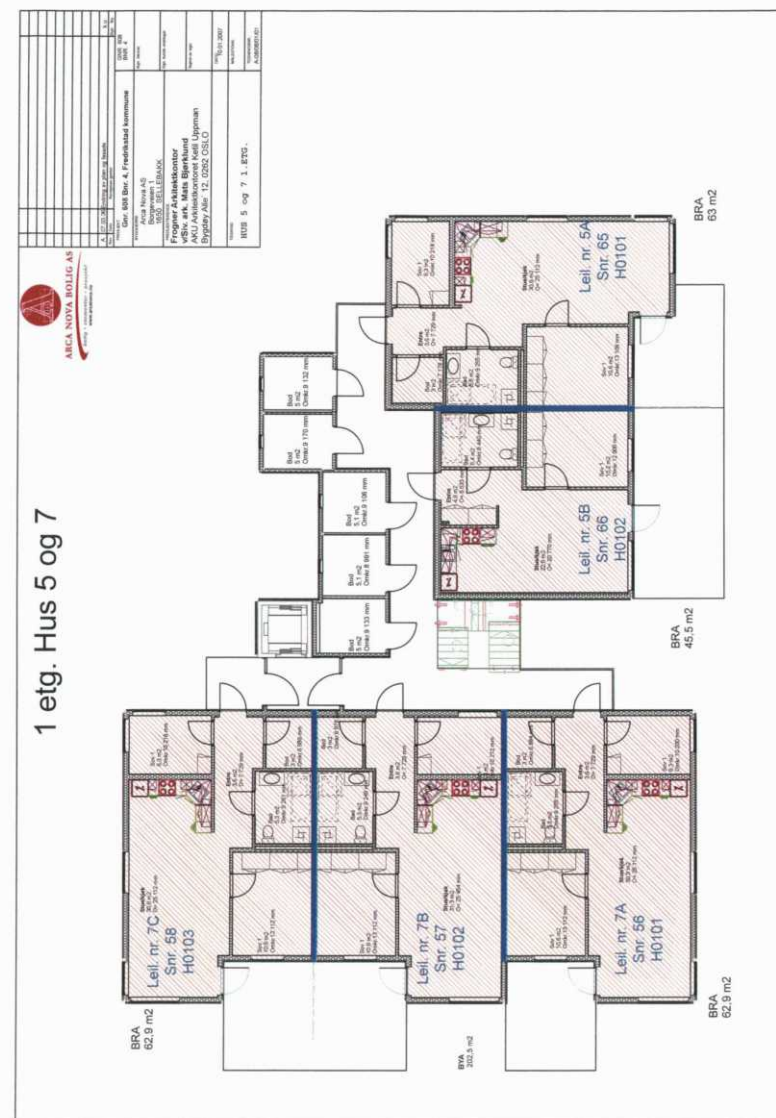


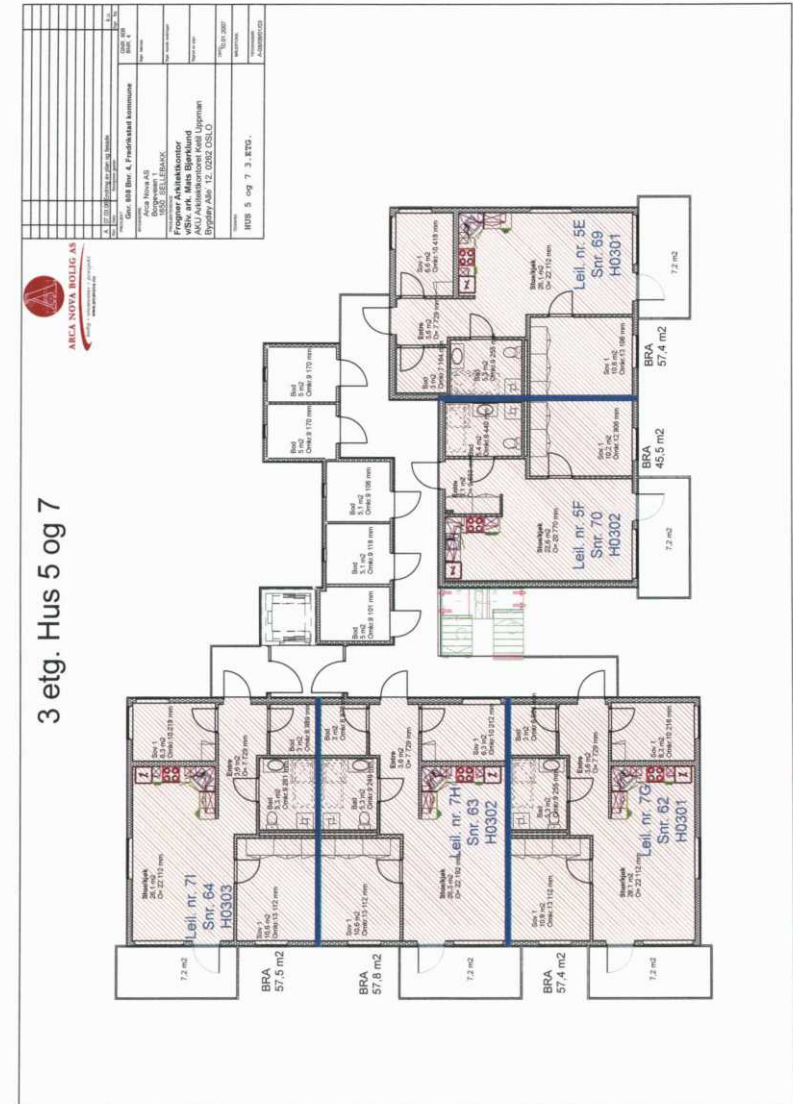
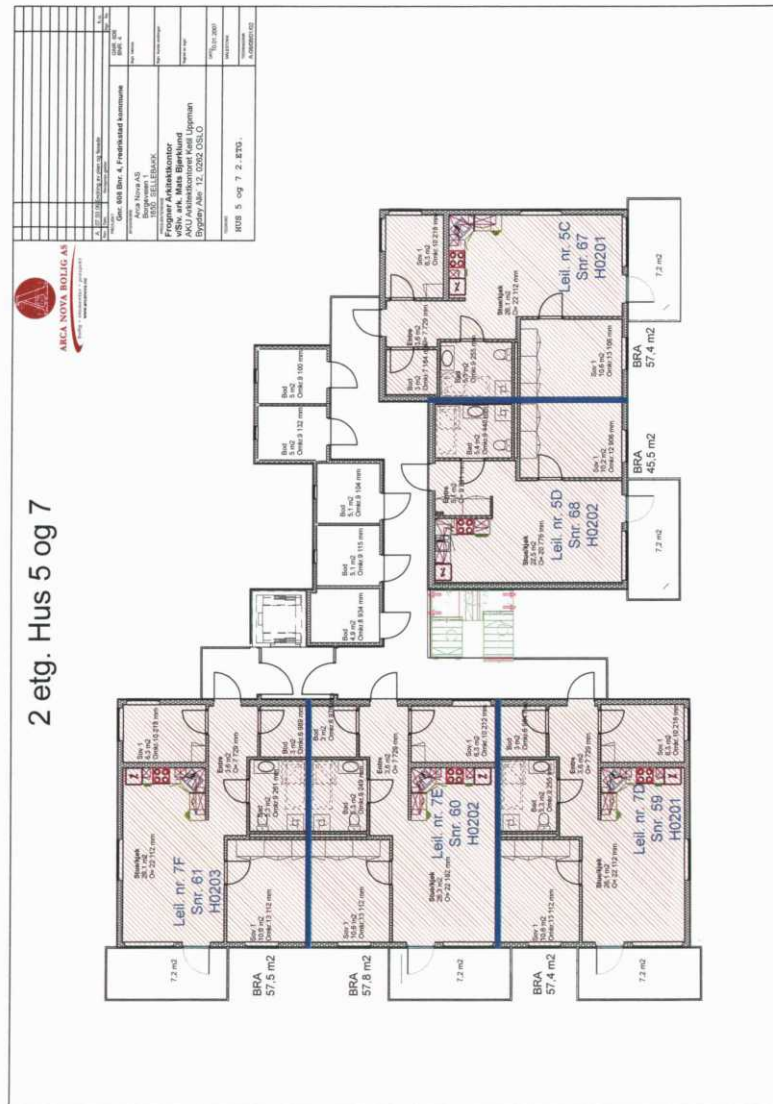




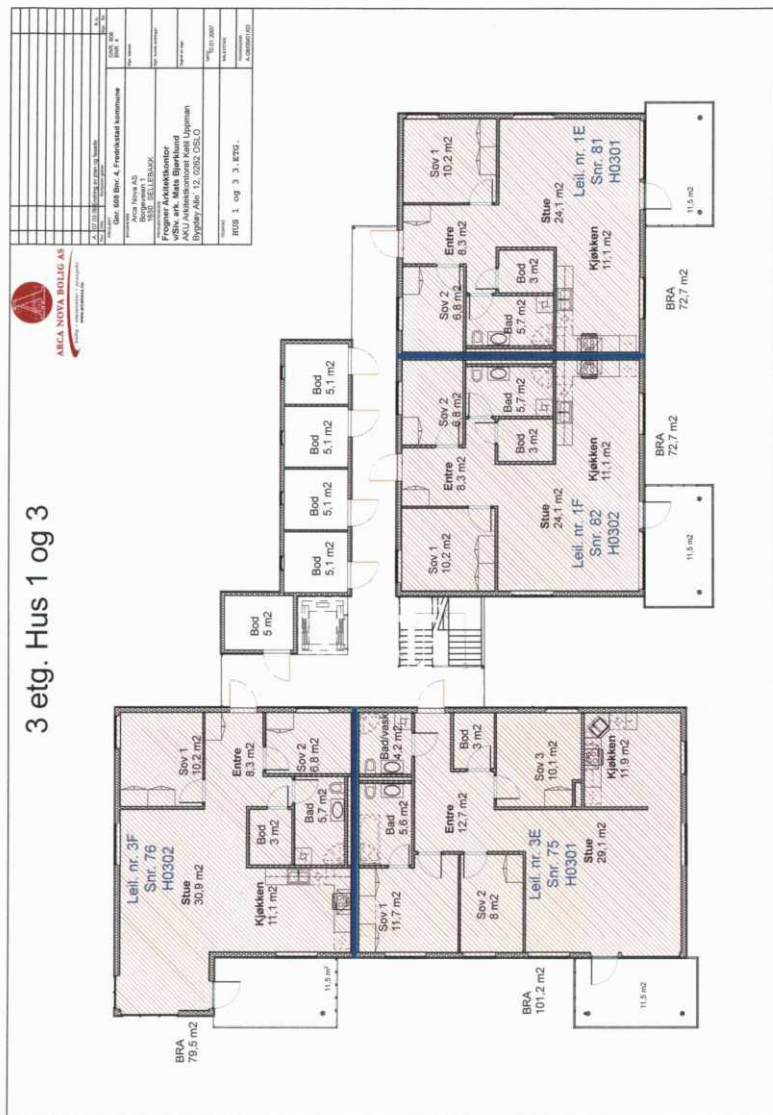








[illegible][illegible]



AVTALE

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Innsender iht. folgebrev:
Innsender ikke oppsett:
9400 39541
org.nr./fødselsnr.

Doknr.: 1034666 Tinglyst: 21.09.2017
STATENS KARTVERK

Saksnr.: 2014/4014
Dato: 01.09.2017
Klassering: 608/4
Saksbh.: litk

Returadresse:
Org.nr: 973 871 277
TD Bygg og eiendom
v/ Linda Karlsen
Postboks 1405
1602 Fredrikstad
Ref: 1314

Avtale mellom Fredrikstad kommune og Elvebredden borettslag I om rett til å anlegge og vedlikeholde tursti, Glommastien, over eiendommen gnr. 608, bnr. 4 i Fredrikstad kommune.

- Elvebredden borettslag I gir Fredrikstad kommune rett til å anlegge veitrase og vedlikeholde denne som tursti. Kommunen skal foreta nødvendig skilting over eiendommen og stien skal benyttes av allmenheten.
- Trasevalget ble i hovedtrekk inntegnet på Hovedplan for Glommastien datert 18.10.91 og med følgende detaljplan datert 5.10.93, og er nå ferdig etablert. Turstien er merket med rødt på vedlagte kart.
- Dersom grunneier av eiendommen gnr. 608, bnr. 4 i fremtiden fremmer planer for alternativ utnyttelse av eiendommen skal trase for Glommastien tilpasses.
- Dette dokumentet kan tinglyses på den faste eiendommen med prioritet etter eldre heftelser.
- Avtalen er opprettet i 2 eksemplarer hvorav grunneier og Fredrikstad kommune har hvert sitt.

Fredrikstad, den 9 / 9 - 2017

Fredrikstad, den 9 / 9 - 2017

Eier av gnr 303 bnr *:
FREDRIKSTAD KOMMUNE
Org nr. 940 039 541

Eier av gnr 608 bnr 4
Borettslaget Elvebredden I
Org nr. 990 847 851

Voica D. Imrik,
Forvaltningssej Bygg og eiendom

Sissel Lundvall
Styreleder Elvebredden borettslag I

FREDRIKSTAD KOMMUNE
TD - BYGG OG EIENDOM
Pb. 1405, 1602 Fredrikstad
Tomteveien 30, 1618 FREDRIKSTAD

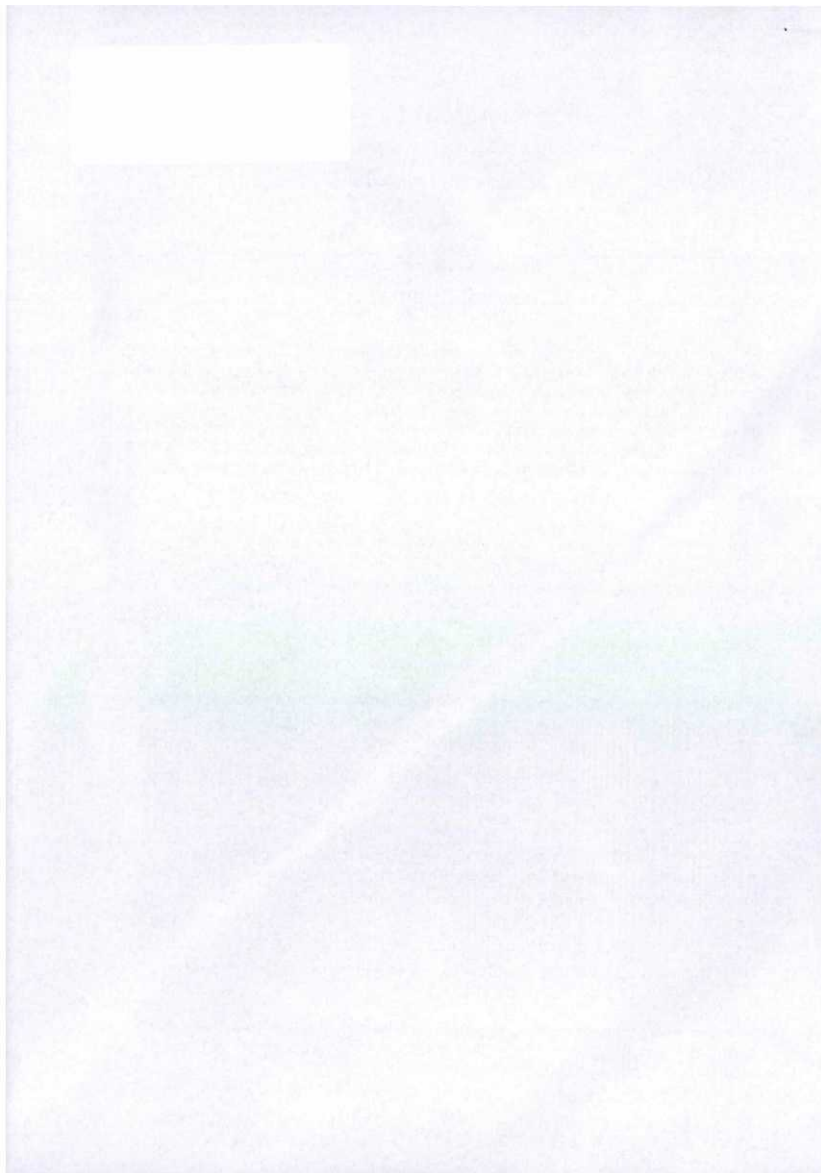
Forvaltning bygg og eiendom
Besøksadresse: Tomteveien 30, 1661 Rolvsøy
E-postadresse: postmottak@fredrikstad.kommune.no
Telefon: 69 36 14 00 Org.nr: 940039541

Postadresse: Postboks 1405, 1602 FREDRIKSTAD
Webadresse: www.fredrikstad.kommune.no
Tlf. saksbeh.: 69 36 13 05 Bankkonto: 5122 05 77000

Doknr: 383917 Tinglyst: 29.04.2016
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM**AVTALE**

mellom
Borettslaget Elvebredden 1
org. nr. 990 847 851
G.nr.608, B.nr.4,
og
Fredrikstad Fjernvarme AS
org.nr. 981 666 577.
(heretter betegnet FFAS)

1. FFAS får herved en stedsvarig rett til å anlegge, ha liggende (uten plikt til omlegging), vedlikeholde, reparere, fornye og om nødvendig omlegge fjernvarmerør med nødvendige avgreninger, eventuelle kummer, andre tekniske innretninger og signalkabler med tilhørende utstyr. Hovedledningstraséen er vist på vedlagte kartutsnitt. Eventuelle inngrep utover hovedledningstrasé må utføres slik at det ikke er til hinder for grunneiers virksomhet. FFAS prosjekterer og dokumenterer traséen med god nok kvalitet med hensyn til de aktuelle vektpråkjenninger som kan opptre, biltransport, lagring av containere og lignende.
 2. FFAS og de FFAS utpeker, skal ha uhindret adgang til traséen for både maskiner, materiell og personell til anleggets forberedelse, herunder stikking av trasé, utførelse, og til senere ettersyn, vedlikehold, reparasjoner, omlegginger og annet som følger av denne avtale. Ved arbeid i traséen skal grunneieren varsles på forhånd og arbeid utføres i samråd med denne. Krav til forhåndsvarsel kan fravikes av sikkerhetsmessige forhold som måtte kunne oppstå.
 3. Grunneiers byggarbeider - gravearbeider - erstatningsplikt m.m.
 - 3.1 Grunneier må ikke oppføre bygg eller andre innretninger nærmere ledningstraséen enn 4 meter fra kanten av ytterste rør uten skriftlig forhåndssamtykke fra FFAS.
 - 3.2 Grunneier må ikke foreta gravearbeider eller lignende, eller gjennomføre andre inngrep som kan skade rørene.
 - 3.3 Ved gravearbeider på eiendommen gbnr. 608/4 skal FFAS gis skriftlig forhåndssvarsel gjennom gravemelding senest 3 uker før gravearbeidene er planlagt igangsatt. Slikt varsel fritar ikke grunneier fra forbudene i pkt. 3.1 og 3.2 ovenfor.
 - 3.4 Grunneier er etter alminnelige erstatningsregler ansvarlig for skader han påfører rørene/ledningsnett ved for eksempel sprengningsarbeid, nedsetting av gjerdepåler, graving eller terrengforandring m.v.
- Grunneier er også erstatningsansvarlig for de tap eller omkostninger han påfører eieren av rørene/ledningsnett eller rettighetshaver til rørene/ledningsnett ved brudd på bestemmelsene i pkt. 3.1 til 3.3 ovenfor.



4. Ved kryssing av eksisterende ledninger, drensrør eller andre installasjoner er FFAS ansvarlig for at disse blir forsvarlig reparert dersom de blir beskadiget i forbindelse med anleggsarbeidet eller ved senere graving for vedlikehold og reparasjoner.

5. Grunneiers krav på erstatning eller utbedring

Eventuelle skader i forbindelse med anleggsarbeidene skal utbedres av FFAS slik at eiendommen er i tilsvarende stand som før arbeidene ble påbegynt, med unntak for de inngrep denne avtale tillater. Fjernvarmerøret vil bli boret under gbnr. 608/4, og det planlegges ikke å grave på eiendommen. Dersom overflaten på eiendommen allikevel skulle bli berørt, skal berørt areal settes tilbake til opprinnelig stand. Ferdig planering og avtalt etterarbeid som tilsåing av plener, planting av trær og busker skal utføres når dette er faglig/praktisk mulig og økonomisk forsvarlig, dog så snart som mulig etter anleggsslutt.

6. Dersom det ikke oppnås enighet om erstatning/utbedring etter denne avtale for eventuelle skader i forbindelse med arbeidene, skal erstatning med bindende virkning fastsettes av et "Takseringsutvalg" på tre medlemmer. Hver av partene oppnevner en representant hver, og Fredrikstad Tingrett oppnevner en representant som blir leder av "Takseringsutvalget".

"Takseringsutvalget" løser også andre tvister mellom partene som denne avtale foranlediger.

Bestemmelsene i tvistmålslovens kap. 32 om voldgift gjelder så langt de passer for takseringsutvalget.

7. Denne avtalen tinglyses av FFAS på eiendommen gbnr. 608/4 i Fredrikstad kommune. Grunneiers underskrift av denne avtale er samtidig samtykke til og anmodning om slik tinglysing. Tinglysningsgebyr betales av FFAS.

Fredrikstad, den 22. februar 2016

Arne Skaug.....

Sissel Lundvall.....

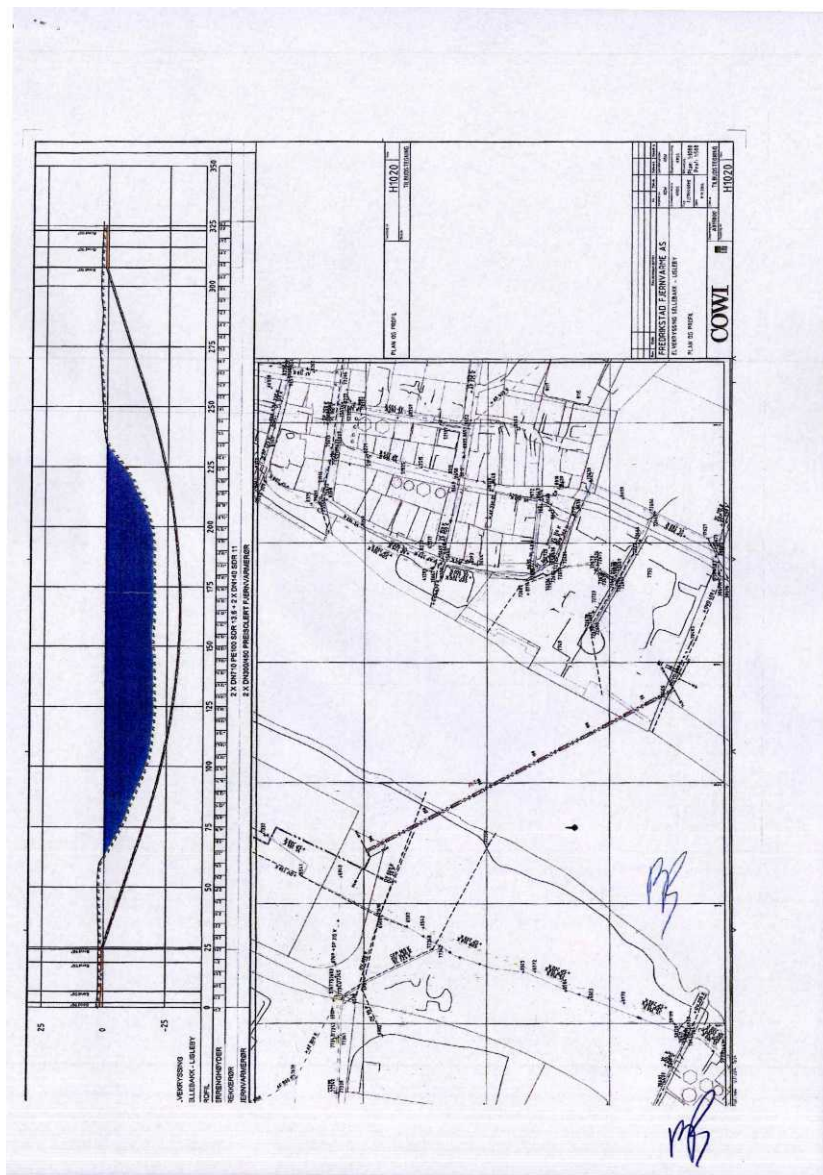
Borettslaget Elvebredden 1

Per Bolstad.....

Fredrikstad Fjernvarme AS

Fredrikstad Fjernvarme AS

Vedlegg: Kartutsnitt med rørtrasé.



Eiendomsstatus, ordre 8850670

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 608	Bnr: 4	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Bordhusveien 11C, 1653 SELLEBAKK		
Areal matrikkelenhet:	18495.2 m ²		

OBS!

Plandataene er hentet fra kommunens digitale planregister.

Disse kan inneholde småfeil og bør oppfattes som veiledende.

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

Planopplysninger:

Kommuneplan: Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035 Plandokumenter på kommunens nettsider	Vedtatt: 15.06.2023	Formål/hensynssone: 1001 - Bebyggelse og anlegg 3040 - Friområde 6001 - Bruk og vern av sjø, vassdrag, strandsone Hensynssoner: 310 - Ras- og skredfare 320 - Flomfare
Reguleringsplaner: 501 Emil Mørchsvei 1	Vedtatt: 27.03.2003	Formål: 113 - Blokkbebyggelse 750 - Felles lekeareal 730 - Felles parkeringsplass 320 - Gang-/sykkelvei 631 - Andre anlegg i vassdrag/sjø 690 - Særskilt anlegg 110 - Boliger 381 - Kai Hensynssoner:
Plandokumenter reguleringsplan: Regbest501_130.pdf		

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelrapporten

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

Usikre grenser:

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

Avdeling Geomatikk, Fredrikstad kommune 08.11.2025

Adresse: Bordhusveien 11C, 1653 SELLEBAKK
Gnr/Bnr: 608/4/0/0



Målestokk: 1:2000
Leveransedato: 2025-11-07



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

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

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



Adresse: Bordhusveien 11C, 1653 SELLEBAKK
Gnr/Bnr: 608/4/0/0



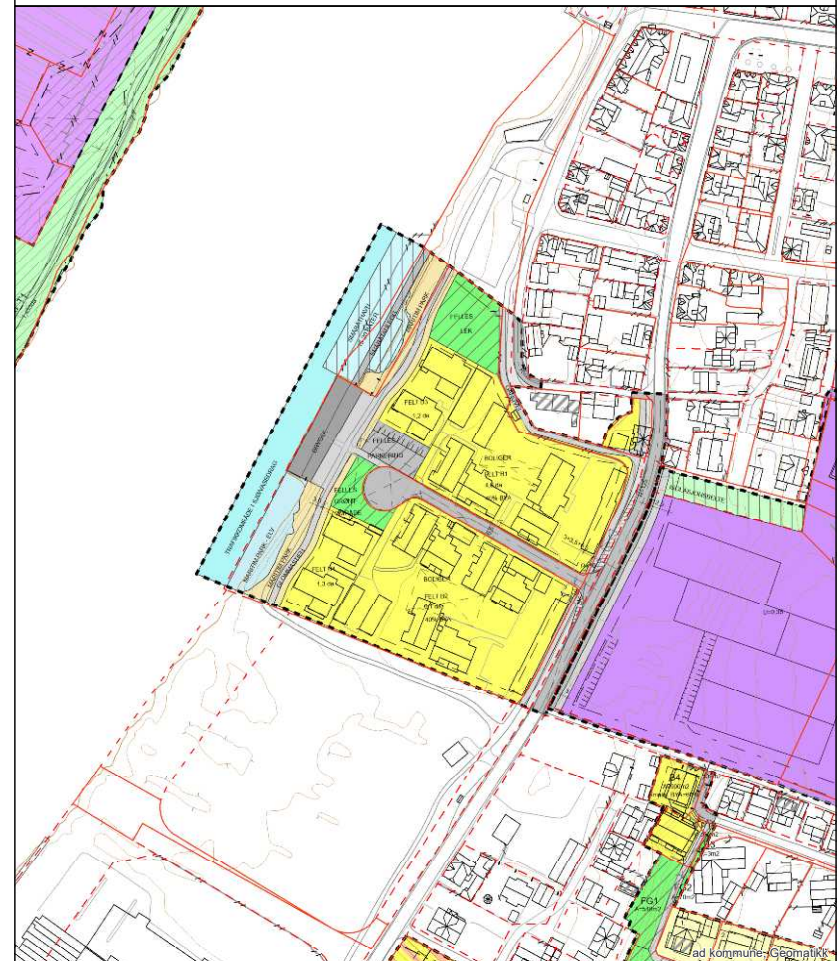
Målestokk: 1:2000
Leveransedato: 2025-11-07



Planident: 501
Ikrafttredelsesdato: 27.3.2003
Plannavn: Emil Mørchsvei 1

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

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



Plan nr. 501:

FREDRIKSTAD KOMMUNE

BESTEMMELSER

REGULERINGSPLAN FOR EMIL MØRCHS VEI 1

§ 1 Generelt

Bestemmelsene gjelder for området som er avmerket med plangrense.

Området reguleres til

- Byggeområde for boliger med tilhørende anlegg
- Offentlig trafikkområde, kjørevei
- Offentlig trafikkområde, gang- og sykkelsti
- Offentlig trafikkområde, annen veigrunn
- Offentlig trafikkområde, trafikkområde i sjø og vassdrag
- Fellesområde, felles lekeplass
- Fellesområde, felles parkering
- Spesialområde, maritim park – strand
- Spesialområde, maritim park – elv
- Spesialområde, småbåtanlegg (landdelen)
- Spesialområde, småbåthavn
- Spesialområde: frisiktsone

§ 2 Byggeområde for boliger

- a) Innenfor det angitte byggeområdet skal det oppføres bolighus med tilhørende anlegg.
- b) Der det er angitt byggegrense, skal bebyggelsen plasseres innenfor denne.
- c) På planens byggeområder er det tillatt med inntil 40% BYA (angitt som tillatt bebygd areal av tomtens nettoareal). Lavest tillatte høyde på gulvnivå settes til kote 2,5 meter.

I feltene B3 og B4 kan det oppføres bolighus i to etasjer med gesimshøyde maksimal 6,0 meter og mønehøyde maksimal 8,0 meter.

I feltene B1 og B2 kan det oppføres boliger i inntil tre etasjer med maksimal høyde til møne er 11 meter og maksimal gesimshøyde settes til 9 meter.

Arkitekturen på ny bebyggelse skal tilpasses det stedstypiske for Selbak.

- d) Alle boliger skal ha min 50 m² velegnede uteoppholdsarealer. Til uteareal kan også medregnes balkonger og terrasser som er egnet til opphold.
- e) Tempoet i utbyggingen av boliger i området skal skje i henhold til gjeldende boligbyggeprogram for Fredrikstad kommune.
- f) Før området kan bygges ut skal det foreligge en miljøteknisk undersøkelse for å avdekke eventuelle forurensninger i grunnen. Undersøkelsen skal være i henhold til SFTs veileder 99:01A. Det skal gjennomføres geotekniske undersøkelser av området før bygge- og gravearbeider påbegynnes.
- g) Det skal innarbeides nærlekeplass på minimum 200m² i felt B1 eller B2.
- h) Det skal settes av plass til nettstasjon i planene for utbyggingen.
- i) Boliger skal ha bygningsmessige tiltak som sikrer maksimalt innendørs ekvivalent støynivå på 30 dB(A). Uteområder tilhørende boligformål skal være støyskjermet slik at maksimalt ekvivalent støynivå ikke overskrider 55 dB(A).

§ 3 Parkering

Det skal anlegges parkeringsplasser på egen grunn eller på viste felles parkeringsplasser etter gjeldende parkeringsnorm.

§ 4 Offentlige trafikkområder

Kjørevei i Emil Mørchs vei skal utformes etter «veinormalens» veiklasse S2 som tofeltsvei i næringsområder med tverrprofil 5,5 m kjørebane + 2 x 0,5 m skulder.

Gang- og sykkelsti utføres med 2,5 m dekkebredde med 0,25 m grusinnspenning på hver side.

§ 5 Fellesområder

- a) **Parkering**
Arealene skal benyttes som felles parkering for boligene og småbåthavna innenfor planområdet.

b) Felles oppholds- og lekeplass

Arealene skal benyttes som felles lekeplass for boligene innenfor planområdet. Lekearealene skal sikres på forsvarlig måte.

§ 6 Spesialområde - småbåthavn

Planer for utbygging av småbåthavn skal sendes Borg Havnevesen for behandling. Anlegget skal være tilgjengelig for allmennheten.

Det er ikke tillatt å benytte landdelen av kai eller småbåthavn til noen form for opplag av båter.

§ 7 Spesialområde - frisiktsone

I frisiktsonene skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende veier.

§ 8 Rekkefølge

Før det godkjennes rammetillatelse på byggeområdet, skal det legges fram en helhetsplan for området som viser adkomstveier, lekeområder, parkeringsplasser osv.

Opparbeiding og ferdigstilling av betjenende trafikkområder skal være gjennomført før boliger tas i bruk.

Gangvei langs Emil Mørchs vei kan få en midlertidig avslutning ved grensen til Emil Mørks vei 5 med videreføring fram mot Apotekerveien.

Felles lekeplass som er vist på planen skal anlegges og ferdigstilles samtidig med boligene.

Før byggetillatelse gis skal det foreligge godkjent utomhusplan som skal vise bil- og fotgjengeradkomst, dimensjonering og opparbeidelse av felles og private uterom, forslag til materialbruk og beplantning.

13.12.99

SG arkitekter AS / AH

Rev. 14.11.2000/PSt

Rev. 19.02.2001/PSt

Rev. 16.03.2001/PSt

Rev. 03.04.2001/PSt

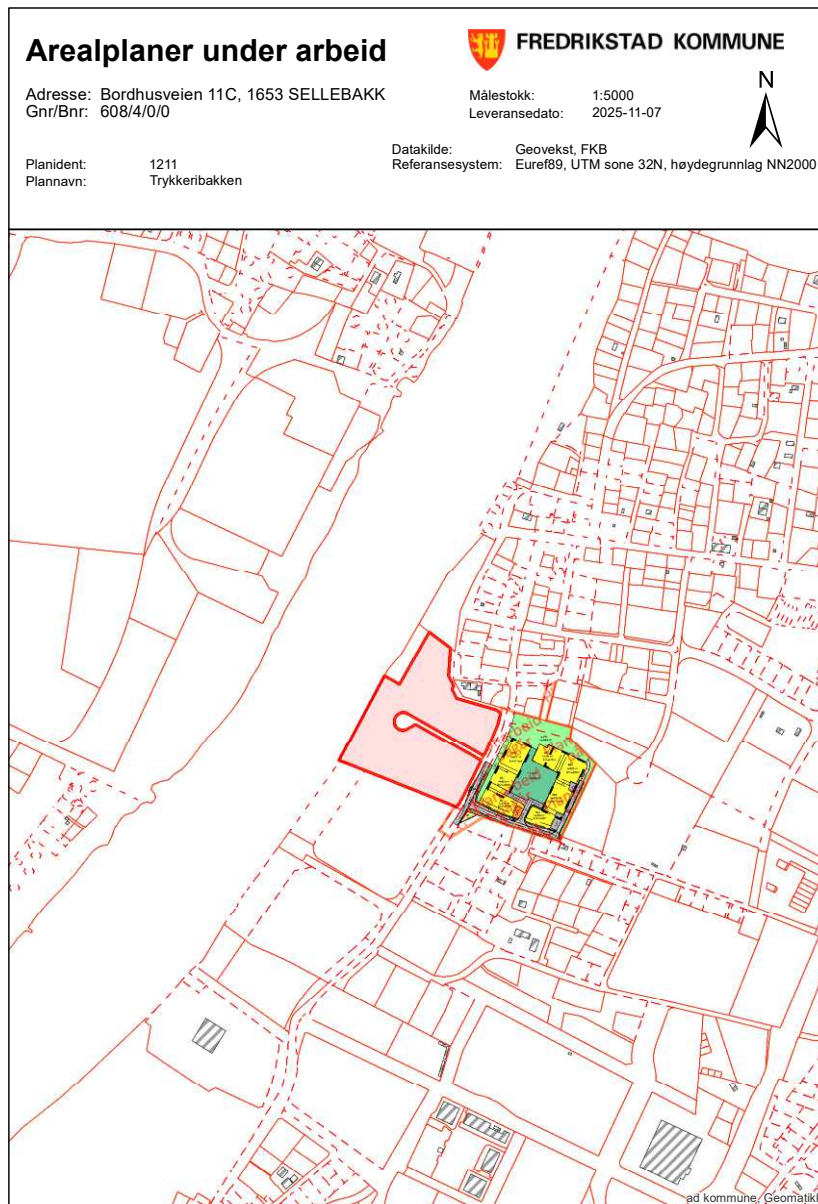
Rev. 14.11.2001/PSt

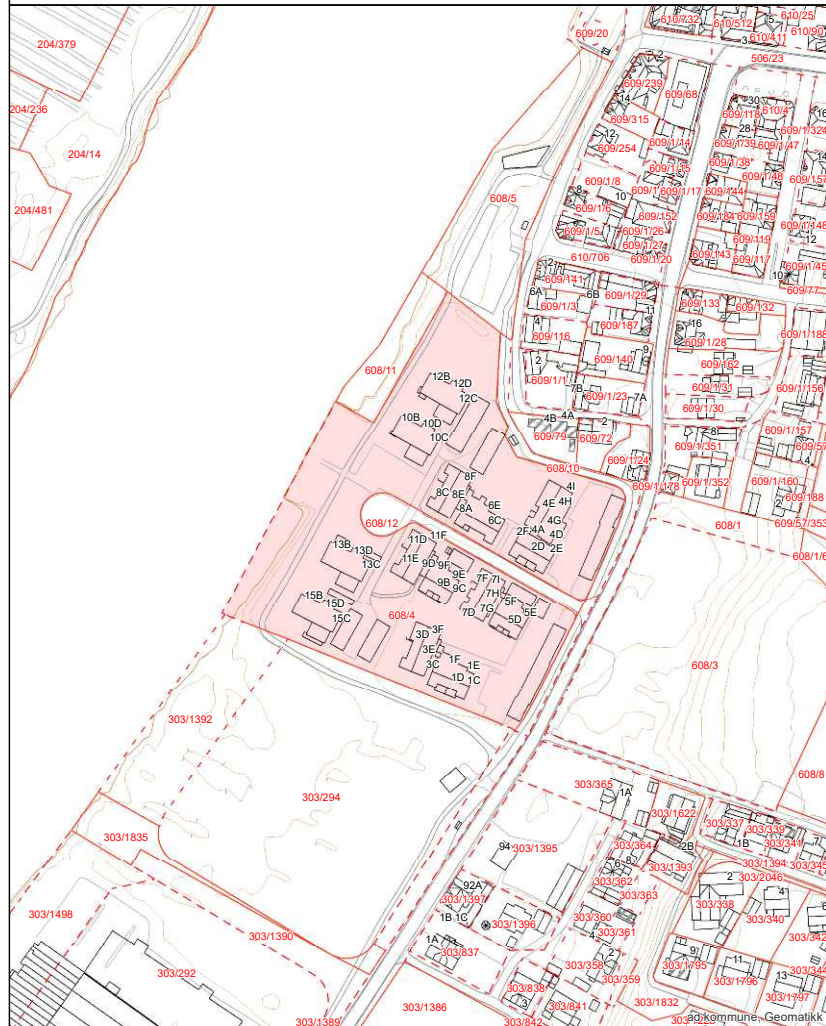
Rev. 12.07.2002/PSt

Rev. 12.09.2002/PSt

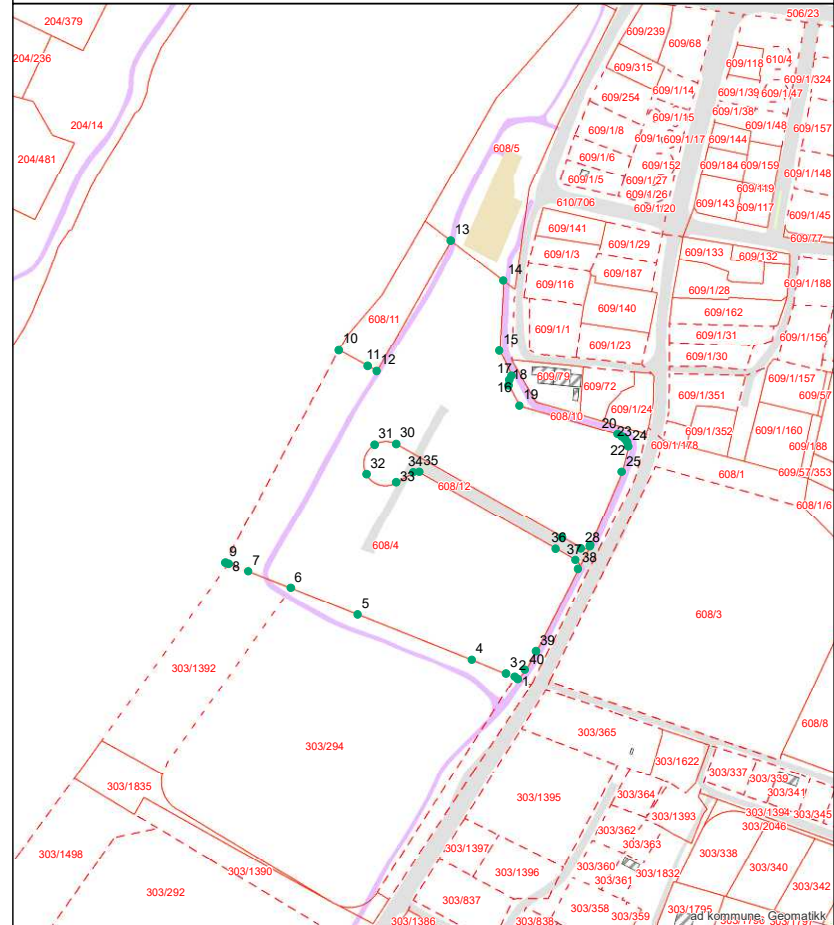
Rev. 18.12.2002/PSt

Rev. 09.04.2003/PSt i henhold til godkjenningsvedtak i kommunestyret 27.03.03





Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Rapportdato : 7.11.2025

Areal og koordinater:

Beregnet areal (km²)	Arealmerke	Koordinatsystem
18495.1		EUREF89 UTM Sone 32

side: 1

Grensepunktrapport

Rapportdato : 7.11.2025

Grensepunkt/Grenselinje

Løper	Nord	Øst	Grensemerke nedsett i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6567014.39151	613477.912789	Ikke spesifisert	1.68	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
2	6567015.4475	613476.603158	Ikke spesifisert	4.35	Umerket		Digitalisert på digt bord fra transparent film - god kvalitet	21	0
3	6567016.67677	613472.531119	Jord	17.05	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
4	6567023.3062	613456.705515	Jord	56.72	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
5	6567044.18022	613403.992267	Jord	33.45	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
6	6567056.41691	613372.889193	Jord	21	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
7	6567064.01385	613353.316258	Jord	9.9	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
8	6567067.58708	612544.092051	Ikke spesifisert	1.58	Ukjent		Terningmålt	51	0
9	6567068.15634	613342.615997	Ikke spesifisert	111.32	Umerket		Terningmålt	51	0
10	6567166.22324	613395.184082	Ikke spesifisert	15.15	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
11	6567158.89921	613408.43997	Ikke spesifisert	4.86	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
12	6567156.55359	613412.699079	Ikke spesifisert	69.21	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
13	6567216.64857	613446.954	Ikke spesifisert	30.72	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
14	6567198.08173	613471.415876	Ikke spesifisert	32.12	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
15	6567166.04079	613469.445243	Ikke spesifisert	12.95	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
16	6567154.37445	613475.064397	Ikke spesifisert	2.18	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
17	6567152.45668	613474.053252	Ikke spesifisert	2.58	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
18	6567149.89419	613473.682368	Ikke spesifisert	10.73	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
19	6567140.43358	613478.721102	Ikke spesifisert	47.36	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
20	6567127.287	613524.295519	Ikke spesifisert	1.97	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
21	6567126.40174	613525.961389	Ikke spesifisert	1.94	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
22	6567125.29534	613527.494445	Ikke spesifisert	1.97	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0

side: 2

Grensepunktrapport

Rapportdato : 7.11.2025

23	6567123.57948	613526.594667	ikke spesifisert	1.9	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0
24	6567121.76104	613529.140549	ikke spesifisert	12.3	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0
25	6567109.85339	613526.079057	ikke spesifisert	36.71	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0
26	6567076.18094	613511.485981	ikke spesifisert	0.43	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	3.004
27	6567075.8019	613511.289365	ikke spesifisert	4.6	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	3.002
28	6567074.75684	613507.269027	ikke spesifisert	10.15	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0
29	6567070.72864	613498.420361	ikke spesifisert	88.02	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0
30	6567122.85753	613421.748551	ikke spesifisert	10.58	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	10.007
31	6567122.40945	613411.864805	ikke spesifisert	15.72	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	10.005
32	6567108.93303	613408.020798	ikke spesifisert	15.71	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	10.007
33	6567105.19988	613421.696269	ikke spesifisert	9.23	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0
34	6567109.82332	613429.688918	ikke spesifisert	2.9	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	3.002
35	6567109.95362	613432.447105	ikke spesifisert	72.35	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0
36	6567074.50556	613495.47957	ikke spesifisert	10.56	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0
37	6567069.25012	613504.834818	ikke spesifisert	4.57	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	3.001
38	6567065.28218	613505.815853	ikke spesifisert	42.71	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0
39	6567027.26839	613486.374988	ikke spesifisert	10.02	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0
40	6567018.56995	613481.399468	ikke spesifisert	5.45	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0

side: 3



Matrikkelrapport
Grunneiendom 3107-608/4/0

Matrikkelrapport for Grunneiendom 3107-608/4/0

Bruksnavn	Bordhusveien 1-15	Beregnet areal	18 495.2
Etablert dato	04.09.1965	Historisk oppgitt areal	25 192.0
Oppdatert dato	22.09.2025	Historisk arealkilde	1 - Målebrev
Skyld	1.26	Antall teiger	1
Kommunennummer	3107	Kommunenavn	FREDRIKSTAD

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

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
					/

Ikke-tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
					/

Kontaktinstanser

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
					/

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
AF - Annen forretningstype	30.06.2015	30.06.2015		
AF - Annen forretningstype	30.06.2015	30.06.2015		
OP - Oppmålingsforretning	10.06.2014	10.06.2014	60/14	
AF - Annen forretningstype	10.06.2014	10.06.2014	60/14	
AF - Annen forretningstype	23.08.2012	23.08.2012		
KF - Kartforretning	17.06.2009	17.06.2009	J 127/09	
DL - Kart- og delingsforretning	31.07.2008	08.08.2008	227/07	
DL - Kart- og delingsforretning	31.07.2008	08.08.2008	226/07	

[illegible]

SE - Seksjonering	25.04.2007
SE - Seksjonering	25.04.2007
SE - Seksjonering	25.04.2007
SE - Seksjonering	25.04.2007
SE - Seksjonering	25.04.2007
SE - Seksjonering	25.04.2007
SE - Seksjonering	25.04.2007
SE - Seksjonering	25.04.2007
SE - Seksjonering	25.04.2007
SE - Seksjonering	25.04.2007
SE - Seksjonering	25.04.2007
SE - Seksjonering	25.04.2007
SE - Seksjonering	25.04.2007
SE - Seksjonering	25.04.2007
SE - Seksjonering	25.04.2007
SE - Seksjonering	25.04.2007
SE - Seksjonering	25.04.2007
SE - Seksjonering	25.04.2007
SE - Seksjonering	25.04.2007
SE - Seksjonering	25.04.2007
SE - Seksjonering	25.04.2007
SE - Seksjonering	25.04.2007
SE - Seksjonering	25.04.2007
SE - Seksjonering	25.04.2007
SE - Seksjonering	25.04.2007
SE - Seksjonering	25.04.2007
SE - Seksjonering	25.04.2007
SE - Seksjonering	25.04.2007
SE - Seksjonering	25.04.2007
ON - Omnummerering	07.01.1994
SK - Skylddeling	08.03.1979

SK - Skylddeling	04.09.1965
------------------	------------

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 elere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsamele	Datafangstdato	Ber.areal	Arealmerknad
☒	☐	☐	☐	☐		18 495.2	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status

Bygning :

Opprinnelseskode		BRA Bolig	
Antall boenheter		BRA Annet	
Antall etasjer		BRA Totalt	
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Bordhusveien	2A		1653 SELLEBAKK
Bordhusveien	2B		1653 SELLEBAKK
Bordhusveien	2C		1653 SELLEBAKK
Bordhusveien	2D		1653 SELLEBAKK
Bordhusveien	2E		1653 SELLEBAKK
Bordhusveien	2F		1653 SELLEBAKK
Bordhusveien	4A		1653 SELLEBAKK
Bordhusveien	4B		1653 SELLEBAKK
Bordhusveien	4C		1653 SELLEBAKK
Bordhusveien	4D		1653 SELLEBAKK
Bordhusveien	4E		1653 SELLEBAKK
Bordhusveien	4F		1653 SELLEBAKK
Bordhusveien	4G		1653 SELLEBAKK
Bordhusveien	4H		1653 SELLEBAKK
Bordhusveien	4I		1653 SELLEBAKK
Bordhusveien	6A		1653 SELLEBAKK
Bordhusveien	6B		1653 SELLEBAKK
Bordhusveien	6C		1653 SELLEBAKK
Bordhusveien	6D		1653 SELLEBAKK
Bordhusveien	6E		1653 SELLEBAKK
Bordhusveien	6F		1653 SELLEBAKK
Bordhusveien	8A		1653 SELLEBAKK
Bordhusveien	8B		1653 SELLEBAKK
Bordhusveien	8C		1653 SELLEBAKK
Bordhusveien	8D		1653 SELLEBAKK
Bordhusveien	8E		1653 SELLEBAKK
Bordhusveien	8F		1653 SELLEBAKK
Bordhusveien	10A		1653 SELLEBAKK
Bordhusveien	10B		1653 SELLEBAKK

Bordhusveien	10C	1653 SELLEBAKK
Bordhusveien	10D	1653 SELLEBAKK
Bordhusveien	12A	1653 SELLEBAKK
Bordhusveien	12B	1653 SELLEBAKK
Bordhusveien	12C	1653 SELLEBAKK
Bordhusveien	12D	1653 SELLEBAKK
Bordhusveien	1A	1653 SELLEBAKK
Bordhusveien	1B	1653 SELLEBAKK
Bordhusveien	1C	1653 SELLEBAKK
Bordhusveien	1D	1653 SELLEBAKK
Bordhusveien	1E	1653 SELLEBAKK
Bordhusveien	1F	1653 SELLEBAKK
Bordhusveien	3A	1653 SELLEBAKK
Bordhusveien	3B	1653 SELLEBAKK
Bordhusveien	3C	1653 SELLEBAKK
Bordhusveien	3D	1653 SELLEBAKK
Bordhusveien	3E	1653 SELLEBAKK
Bordhusveien	3F	1653 SELLEBAKK
Bordhusveien	5A	1653 SELLEBAKK
Bordhusveien	5B	1653 SELLEBAKK
Bordhusveien	5C	1653 SELLEBAKK
Bordhusveien	5D	1653 SELLEBAKK
Bordhusveien	5E	1653 SELLEBAKK
Bordhusveien	5F	1653 SELLEBAKK
Bordhusveien	7A	1653 SELLEBAKK
Bordhusveien	7B	1653 SELLEBAKK
Bordhusveien	7C	1653 SELLEBAKK
Bordhusveien	7D	1653 SELLEBAKK
Bordhusveien	7E	1653 SELLEBAKK
Bordhusveien	7F	1653 SELLEBAKK
Bordhusveien	7G	1653 SELLEBAKK
Bordhusveien	7H	1653 SELLEBAKK
Bordhusveien	7I	1653 SELLEBAKK
Bordhusveien	9A	1653 SELLEBAKK
Bordhusveien	9B	1653 SELLEBAKK
Bordhusveien	9C	1653 SELLEBAKK
Bordhusveien	9D	1653 SELLEBAKK
Bordhusveien	9E	1653 SELLEBAKK
Bordhusveien	9F	1653 SELLEBAKK
Bordhusveien	11A	1653 SELLEBAKK
Bordhusveien	11B	1653 SELLEBAKK
Bordhusveien	11C	1653 SELLEBAKK

Bordhusveien	11D	1653 SELLEBAKK
Bordhusveien	11E	1653 SELLEBAKK
Bordhusveien	11F	1653 SELLEBAKK
Bordhusveien	13A	1653 SELLEBAKK
Bordhusveien	13B	1653 SELLEBAKK
Bordhusveien	13C	1653 SELLEBAKK
Bordhusveien	13D	1653 SELLEBAKK
Bordhusveien	15A	1653 SELLEBAKK
Bordhusveien	15B	1653 SELLEBAKK
Bordhusveien	15C	1653 SELLEBAKK
Bordhusveien	15D	1653 SELLEBAKK



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Arca Nova Bolig AS
Att. Ole-Edvin Utaker
Postboks 23
1650 Sellebakk

Deres referanse	Vår referanse 2005/6128-117-121184/2011-EIMH	Klassering 608/4	Dato 24.10.2011
------------------------	--	----------------------------	---------------------------

Ferdigattest

jfr. plan- og bygningsloven § 99

Delegert vedtak

Behandlet på vegne av
Planutvalget - delegerte

Delegertsaksnr.
1780/11

Ferdigattest gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, mottatt 19.10.11 (jfr. SAK IX § 34) for:

Adresse: Emil Mørchsvei
Gnr. 608 Bnr. 4

Arbeidets art: Nybygg - boliger

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelse, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert oppfylt.
Det forutsettes at sluttkontroll for heis ikke har avdekket forhold som er til hinder for ferdigattest.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme og igangsettingstillatelse.

Med hilsen

Dette dokumentet er ekspedert uten underskrift

Lasse Henriksen
regulerings- og byggesakssjef

Eirik Magnus Bay Hansen
Avdelingsingeniør

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

Postadresse: Postboks 1405, 1602 Fredrikstad
Webadresse: www.fredrikstad.kommune.no
Tlf. saksbeh.: 69 30 56 24 Bankkonto:

Deres ref.: 8850679 Vår ref.: 5280-1-61 Dato: 13.11.2025

Megleropplysninger

Boligselskap: Borettslaget Elvebredden I
Organisasjonsnr: 990847851
Andelseier: Hansen, Ann Karin Beck
Medeier: Hansen, Arild
Leilighetsnummer: 61
Adresse: Bordhusveien 11 C, 1653 SELLEBAKK
Andelsnummer: 61
Gnr. 608
Bnr. 4
Borettsinnskudd: Kr. 0,00,-

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Klp Skadeforsikring AS- polisenummer 321222.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Vi er ny forretningsfører for selskapet fra 01.04.2025. Tidligere forretningsfører er Solibo. Vi tar forbehold om at selger er ajour med sine forpliktelser til sameie via tidligere forretningsfører. Selger må gjøres kjent med at eventuell restanse vil bli etterfakturt. Lån: Selskapet har avtale om IN-lån i Handelsbanken, lånenr. 9483.71.26678. Garasje: det er 69 parkeringsplasser i carport/garasje og 13 utvendige plasser. Parkeringsplass i carport/garasje medfølger med salg. Tredjepartsinformasjon for 2024 er ikke mottatt, henviser til tidligere forretningsfører /og eller selger. Tidligere forretningsfører har ansvar for å beregne disse tallene for 2024. Felleskostnader øker med 5%, komm. avgifter med 6% og TV/bredbånd med kr. 30 pr andel fra 01.01.2026.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenr.: 94837126678
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,95%
Restsaldo: 88 703 250,00
Innfrielsesdato: 30.03.2059
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 4
Avdragsfri periode til og med 30.06.2034

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 17 373,69,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 9483712667; IN lån 1 - Akonto renter	9 432,69	
Lån nr: 9483712667; IN lån 1 - Akonto avdrag	0,00	
Heis	439,00	
Kommunal avgift	1 562,00	1 655,72 fra 01.01.2026
El-bil lading	300,00	
Forretningsførsel/ revisjon	162,00	
Eiendomsskatt	746,00	
Bredbånd/TV	495,00	525,00 fra 01.01.2026
Felleskostnader	4 237,00	4 448,85 fra 01.01.2026

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

Ligningsposter pr. (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter: 0,-
Fradragsberettigede kostnader: 0,-
Annen formue: 0,-
Gjeld: 0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenummer: 94837126678
Restsaldo: 2 100 000,00
Kapitalkostnader: 27 163,37
Avdragsfri periode til og med 30.06.2034

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 2 100 000,00,-, pr. dags dato.

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

Kapitalkostnader:

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

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

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

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

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Siri Jordal Iversen pr. e-post: siri.jordal.iversen@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:

NB! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke. Søknad om styregodkjenning av ny andelseier sendes til styret v/Thor Håkon Bråthen, e-post: elvebredden.1@styrommet.no

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.

Overtakelse bes lagt til etter at styregodkjenning foreligger.

Melding om salg sendes til OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no. Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer samt selgers nye adresse. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6.570,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi gjør oppmerksom på at det blir en liten økning/ending av priser på våre tjenester med virkning fra 1.1.2026.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025



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

Sist oppdatert 4.12.24



Ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5280
BORETTSLAGET ELVEBREDDEN I

Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET ELVEBREDDEN I

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:

18. juni 2025 kl. 18:00, Brygga i Bordhusveien.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

Styret i BORETTSLAGET ELVEBREDDEN I

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
Thor Håkon Bråthen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en framførte liste 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
Som fører av protokollen ble Vera Johannessen foreslått. Protokollvitne velges i 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

Valg av tillitsvalgte

Borettslaget må velge nytt styremedlem og varamedlem, dette pga uforutsette endringer i styret.

I vedtektene til borettslaget er det nedfelt krav til medlemmer og varamedlemmer:

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av én styreleder og 2 andre medlemmer, i tillegg til ett varamedlem.

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Kjell Ringstad

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

- Berit Marie Borsheim

Deltagelse på ekstraordinært årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 18.06.25

Selskapsnummer: 5280 Selskapsnavn: BORETTSLAGET ELVEBREDDEN I

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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



SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

Ordinær generalforsamling

Borettslaget Elvebredden 1
19. mars 2025



SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

Borettslaget Elvebredden 1

INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV GENERALFORSAMLING

Det følger av borettslagsloven § 7-4 (4) at

«Styret avgjør korleis generalforsamlinga skal gjennomførast.

Generalforsamlinga skal gjennomførast som fysisk møte dersom minst to andelseigarar som til saman har minst ein tiandedel av røystene, krev det. Styret kan setje ein frist for når eit krav om fysisk møte kan fremjast. Fristen kan tidlegast gå frå andelseigarane har blitt informerte, om kva saker generalforsamlinga skal behandle, og må vere så lang at andelseigarane får rimeleg tid til å vurdere om dei skal fremje krav om fysisk møte.

Dersom generalforsamlinga ikkje blir gjennomført som fysisk møte, må styret syte for ei forsvarleg gjennomføring og at det ligg føre system som sikrar at krava til generalforsamling i lova er oppfylte. Systema må sikre at deltakinga og røystinga kan kontrollerast på ein trygg måte, og det må brukast ein trygg metode for å stadfeste identiteten til deltakarene.»

FYSISK MØTE

Styret har besluttet at møtet vil bli gjennomført ved et fysisk møte. Informasjon om møtested og tidspunkt for møtet finner du lenger ned i innkallingen. Styret ønsker at du i forkant av møtet gjør deg godt kjent med innkallingen, og de sakene som skal behandles. Dette for å sikre en mest mulig effektiv gjennomføring av møtet.

Styret ønsker deg velkommen til møtet, og håper så mange av dere som mulig har anledning til å delta.

Dersom du mottar innkallingen per ordinær post, skyldes dette at Solibo ikke har registrert din epostadresse eller at styret av andre grunner har instruert Solibo om å sende deg innkallingen per ordinær post. Ta kontakt med Solibo dersom du ønsker innkalling til møte elektronisk.

Til eiere i Borettslaget Elvebredden 1**INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING**

Generalforsamling gjennomføres ved fysisk møte.

Dato for møte: 19.03.2025
Tidspunkt: 18:00
Sted: Viuno AS, Nedre Tomtegate 2, 1651 Selbak

TIL BEHANDLING FORELIGGER:**1. KONSTITUERING**

- 1.1. Valg av møteleder
- 1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne
- 1.3. Registrering av antall stemmeberettigede i møtet
- 1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

2. ÅRSRAPPORT FOR 2024**3. ÅRSREGNSKAP FOR 2024****4. GODTGJØRELSE TIL STYRET****5. VALG AV TILLITSVALGTE**

- 5.1 Valg av 1 styremedlem for 2 år
- 5.2 Valg av 1 varamedlem for 1 år
- 5.3 Valg av valgkomite

6. INGEN INNKOMNE FORSLAG**2. ÅRSRAPPORT FOR 2024****Styrets sammensetning**

Styreleder	Thor Bråten	På valg:	2026
Styremedlem	Vera Johannesen	På valg:	2025
Styremedlem	Leif Andersen	På valg:	2026
Varamedlem	Kjell Ringstad	På valg:	2025
Valgkomite	Marianne Stømnæs	På valg:	2025
Valgkomite	Turid Berg	På valg:	2025

Kontaktinformasjon

Borettslagets hjemmeside: <https://home.solibo.no/hp/ebi>

Borettslaget har egen nettside via Solibo Home. Her finner man informasjon fra styret og praktisk informasjon. Det er også her man tar kontakt med styret.

Forretningsfører

Navn: Solibo Fredrikstad AS
OBOS fra 01.04.2025

Revisor

Navn: Solhøy Revisjon AS

Forsikring

Forsikringsselskap: KLP Skadeforsikring

Polisenummer: Avtalenr. 321222

Sameiet har felles bygningsforsikring. Beboer må selv tegne egen forsikringsavtale for forsikring av eget innbo.

Opplysninger om styrets arbeid i perioden

Styret har i løpet av perioden gjennomført styremøter ved behov, jobbet med drift og vedlikehold av sameiets eiendom, samt fulgt opp beboere og leverandører i samarbeid med forretningsfører Solibo.

Årsberetning for 2024, Borettslaget Elvebredden1

Møtevirksomhet:

Det har blitt gjennomført 5 styremøter i løpet av perioden.

Oppsummering av de viktigste sakene i perioden:

Styrets overordnede mål består i å forvalte bygningsmasse og fellesarealer til beboernes beste med fokus på økonomi, forsvarlig drift, vedlikehold og investeringer. Det foregår derfor jevnlig sjekk av vilkår på aktuelle tjenester for å påse at avtaler er gunstige.

Maling:

Det ble på våren 2024 gjennomført vask av gjenstående garasjer og carporter. Planen var at disse skulle males fortløpende. pga. dårlig økonomi i borettslaget, ble dette stoppet og utsatt til 2025. På høsten 2023 ble det besluttet at vi skulle prioritere jernstolpene som er en del av bærekonstruksjonen. Dette er en meget omfattende og kostbar jobb, pga. brannsikkerheten. Alt dette utføres av Trosvik Malerservice.

Maling av 11 stk. stolper er utført høsten 2024.

Rør:

Det er utført rørarbeider i leilighet 2E p.g.a. lekkasje og kloakkluft. Her måtte det røktest til for å finne skaden.

Dette følges opp med forsikringsselskapet.

Skadedyr:

Det ble oppdaget skjeggkre i blokk 5-7.

Alle leilighetene i blokken er behandlet. Dette var en forsikrings jobb.

Foretningsfører:

Det er bestemt at vi avslutter kundeforholdet til Solibo, og går over til Obos. Dette skjer i april.

Bilhenger:

Det er anskaffet bilhenger/varehenger for almen bruk. Vognkort ligger i vår fellesgarage.

Elektro:

Full sjekk på det elektriske anlegget i tekniske rom, tavler, skaper og felles arealer. Avvik fulgt opp og lukket.

Årlig kontroll av brannvarslingsanlegg. Avvik fulgt opp og lukket.

Byttet brannvarslingsanlegg i blokk 5-7.

Gaards Service A/S:

Ingen spesielle ting på Gaards Service A/S. Klipp av plener, hekker og måking /strøing går som planlagt.

Snekker:

Det har blitt utført diverse reparasjoner på dører og vinduer. Spesielt handtak som ryker på vinduene.

En defekt inngangsdør er byttet i blokk 5-7.

Låsemekanismen i port til fellesgarage er reparert.

Glass i oppgang til bygg nr. 13 er byttet.

Håndtak til vinduer og verandadører finnes i verksted garasjen.

En stor utfordring på lekkasje i blokk 12. Brun masse renner fra takbalkongen i 2. etg. Nedover veggen og drypper på verandafliser i 1. etg. Snekker og murer er kontaktet, blir tatt tak i så fort det blir varmere i været.

Renhold:

Blir fortløpende fulgt opp. Må bli flinkere til å støvsuge under dører i heisene.

Mye sten og sand der som gjør at dørene kan sette seg fast.

Saker under arbeid og planlegging:

Bytting av brannvarslingsanlegg i blokk 6-8. Dette er den siste blokken som ikke har fått nytt anlegg, (bestilt).

Flytte brannmelder i teknisk rom i blokk 9-11 pga. fuktighet, (bestilt).

Maling av carporter ved blokk 5-7

Maling av carporter ved blokk 13-15

Maling av carporter ved blokk 9-11

Maling av carporter ved blokk 10-12

Flere jernstolper gjenstår, tas etter hvert som økonomien tilsier det.

Bytte av sirkulasjonspumpe i teknisk rom blokk 6-8.

Bytte av kran som lekker, blokk 5-7.

Alle brannslukningsapparater sjekkes i løpet av 2025.

Diverse:

Borettslagets 4 ladestasjoner kan leies for kr. 300,- pr. mnd. Pr. dags dato er det 20 kontrakter.

Siden forrige generalforsamling er 4 andeler overdratt til nye eiere med styrets godkjenning. 1B – 4G – 5A – 7C

En stor takk til Thor Bråthen og Bjørn Borsheim for et flott juletre i år også.

Takk også til Villy Josefsen for god hjelp.

Det blir et kort beboermøte etter generalforsamlingen.

Sellebakk 18.02.2025

Styret

Kommentarer til årsregnskapet

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Styret er ikke kjent med andre hendelser som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Forslag til vedtak:

Styrets årsrapport tas til orientering.

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2024

Borettslaget Elvebredden 1

Resultatregnskap 2024

	Noter	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter:					
Innkrevde felleskostnader	1	5 958 444	5 508 636	5 949 327	5 958 312
Innkrevd lånekostnader IN-lån	1	5 228 260	4 409 190	5 073 906	5 037 000
Innkrevd elbil-lading	1	67 800	58 500	60 000	72 000
Annen inntekt		0	1 676	0	0
Sum inntekter		11 254 504	9 978 002	11 083 233	11 067 312
Kostnader					
Personalkostnader	2	147 501	166 138	165 700	165 700
Styrehonorar	2	140 000	140 000	140 000	140 000
Avsetning vedlikeholdsfond		0	0	0	0
Drift og Vedlikehold	3,4	1 283 218	1 649 338	1 470 000	872 000
Drift og vedlikehold heis		329 931	360 615	220 000	220 000
Fellesstrøm		158 729	253 756	220 000	180 000
Fjernvarme		913 442	1 017 973	806 000	900 000
TV-avgifter/Bredbånd		464 776	451 658	476 000	488 000
Kontingent		3 100	2 900	3 100	3 300
Forsikringer		255 685	227 979	294 700	325 000
Sikringsordning		39 935	39 935	0	0
Kommunale avgifter		1 185 416	952 768	1 092 300	1 380 000
Eiendomsskatt		503 008	503 008	503 100	503 000
Revisjonshonorar		10 698	9 500	11 260	10 600
Forretningsførerhonorar		148 389	139 596	148 400	148 400
Andre kostnader	5	337 874	381 242	382 600	499 600
Sum kostnader		5 921 703	6 296 405	5 933 160	5 835 600
Driftsresultat		5 332 801	3 681 597	5 150 073	5 231 712
Renteinntekter		40 498	60 890	0	30 000
Rentekostnader		-5 228 260	-4 409 190	-5 073 906	-5 037 000
Resultat av finansposter		-5 187 762	-4 348 300	-5 073 906	-5 007 000
Årsresultat		145 039	-666 704	76 167	224 712
Overføringer					
Overført annen egenkapital	6	145 039	-666 704		

Borettslaget Elvebredden 1
Balanse 2024

	Noter	2024	2023
EIENDELER			
<u>Varige driftsmidler</u>			
Bygninger	7,9	193 975 834	193 975 834
Anlegg for papir- og restavfall	7	419 182	419 182
Sum anleggsmidler		194 395 016	194 395 016
<u>Fordringer</u>			
Kortsiktige fordringer - avregning IN		0	0
Restanser felleskostnader		0	11 308
Forskuddsbetalt kostnader		350 597	376 825
Sum fordringer		350 597	388 133
<u>Bankinnskudd og kontanter</u>			
Bankinnskudd		1 155 076	2 425 309
Sum bankinnskudd og kontanter		1 155 076	2 425 309
Sum eiendeler		195 900 689	197 208 464
EGENKAPITAL OG GJELD			
<u>Egenkapital</u>			
Andelskapital	6,7	410 000	410 000
Sum innskutt egenkapital		410 000	410 000
Annen egenkapital	6	990 385	845 345
Sum opptjent egenkapital		990 385	845 345
Sum egenkapital		1 400 385	1 255 345
<u>Gjeld</u>			
<u>Avsetning fremtidige forpliktelser</u>			
Avsetning vedlikeholdsfond	3,6	0	0
Sum avsetning fremtidige forpliktelser		0	0
<u>Langsiktig gjeld</u>			
Pantegjeld	8,9	92 419 500	92 419 500
Individuell nedbetaling av fellesgjeld	1,8,9	23 600 000	23 600 000
Borettsinnskudd	7,9	77 546 334	77 546 334
Sum langsiktig gjeld		193 565 834	193 565 834
<u>Kortsiktig gjeld</u>			
Forskuddsbetalt felleskostnader		70	0
Leverandørgjeld		648 593	653 874
Påløpne renter		27 524	1 280 124
Skyldig f.penger/off.avgifter		20 572	24 021
Kortsiktig gjeld - avregning IN		101 561	398 109
Annen kortsiktig gjeld		136 150	31 151
Sum kortsiktig gjeld		934 471	2 387 279
Sum gjeld		194 500 305	195 953 113
Sum egenkapital og gjeld		195 900 689	197 208 464

Årsregnskapet er elektronisk signert av styret den 19. februar 2025

Borettslaget Elvebredden 1**Note nr. 1 - Regnskapsprinsipper**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, god regnskapspraksis for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Eiendeler er videreført med samme verdi, kostpris, som i regnskapet for foregående år.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld vil bli klassifisert som langsiktig gjeld til eierne.

Innbetaling fra andelseierne til dekning av fellesutgifter inntektsføres ved forfall.

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

Note nr. 2 - Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.v.

Lønnskostnader	2024	2023
Styreonorar	140 000	140 000
Lønn inkl feriepenger	111 443	126 730
Arbeidsgiveravgift	35 453	37 609
Bilgodtgjørelse	606	1 799
Andre lønnsrelaterte ytelser	0	0
Sum	287 501	306 138

Det er ingen faste ansatte i borettslaget. Det har vært utbetalt lønn til en andelseier som har utført vedlikehold i borettslaget. Honorar er utbetalt til styrets medlemmer.

Note nr. 3 - Vedlikeholdsfond	2024	2023
Vedlikeholdsfond pr. 01.01.	0	455 929
Belastet vedlikeholdsfond	0	-455 929
Avsetning til vedlikeholdsfond	0	0
Sum vedlikeholdsfond	0	0

Note nr. 4 - Drift og vedlikehold	2024	2023
Drift og vedlikehold bygning	990 107	1 245 931
Drift og vedlikehold utstyr	170 490	296 690
Drift og vedlikehold uteområder	0	0
Drift og vedlikehold brannsikring	117 821	106 717
Drift og vedlikehold garasje/carport	4 800	0
Sum drift og vedlikehold	1 283 218	1 649 338

Note nr. 5 - Andre kostnader	2024	2023
Renhold	82 163	83 760
Vaktmesteravtale	133 125	133 125
Filtersett	29 963	35 250
Innkjøp lyspærer, tennere, armatur	3 697	7 022
PC m/oppsett	7 526	3 149
Leie av lokaler ifm. generalforsamling + server	3 283	2 864
Skjeggkrebehandling	0	0
Styret.com - styreverktøy	15 210	15 210
Graving nummerskilt	0	24 313
Andre kostnader	62 907	76 549
Sum andre kostnader	337 874	381 242

Note nr. 6 - Disponible midler/Egenkapital

	2024	2023
Disponible midler pr. 01.01.	426 163	1 548 795
Endringer		
Innbetalt andelskapital		
Årets resultat	145 039	-666 703
Fradrag for benyttet vedlikeholdsfond	0	-455 929
Avsetning til vedlikeholdsfond	0	0
Disponible midler pr. 31.12.	571 202	426 163
Annen egenkapital		
Andelskapital (82 andeler)	410 000	410 000
Egenkapital pr. 01.01.	1 255 345	1 922 048
Årets resultat	145 039	-666 703
Egenkapital pr. 31.12.	1 400 385	1 255 345
Avsetning vedlikeholdsfond	0	0

Note nr. 7 - Anleggsmidler

Boligbygg er anskaffet for kr. 193.975.834,-.
Søppelanlegg anskaffet i 2015 for kr. 419.182,-
Avskrivningssatsen er satt til kr. 0,-.
Bygningene er finansiert på følgende måte:

Lån	116 019 500
Innskudd fra beboerne	77 546 334
Andelskapital	410 000
Sum	193 975 834

Note nr. 8 - Langsiktig fordringer og gjeld

Lån i Handelsbanken, opptatt i 2021 - refinansiert lån fra DnB

	2024	2023
Gjeld 01.01.	92 419 500	100 380 750
Nedbetalt IN-ordning	0	7 961 250
Avdrag	0	0
Gjeld 31.12.	92 419 500	92 419 500

Lånets betingelser

Annuitetslån med flytende rente.
Lånet er avdragsfritt frem til 30.04.2034 og er nedbetalt i 2059.

Rente 31.12. 5,45%

For annuitetslån avtar rentekostnader og avdrag øker tilsvarende, forutsatt uendret rentesats.

Borettslaget består av 82 andelseiere

Restgjeld pr. 31.12. pr. andel	Beregnet avdrag fra 30.4.2034	Andels nr.	Restgjeld:	Beregnet avdrag fra 30.4.2034
Andels nr. Restgjeld:				
Andel 01	1 620 000	Andel 42	1 170 000	1 870
Andel 02	993 750	Andel 43	0	
Andel 03	1 665 000	Andel 44	1 072 500	1 710
Andel 04	0	Andel 45	1 036 500	1 660
Andel 05	1 620 000	Andel 46	1 042 500	1 670
Andel 06	1 987 500	Andel 47	1 035 000	1 660
Andel 07	0	Andel 48	999 000	1 600
Andel 08	1 987 500	Andel 49	1 035 000	1 660
Andel 09	1 830 000	Andel 50	1 095 000	1 750
Andel 10	1 344 000	Andel 51	1 035 000	1 660
Andel 11	1 890 000	Andel 52	1 065 000	1 700
Andel 12	1 380 000	Andel 53	1 066 500	1 700
Andel 13	1 950 000	Andel 54	789 000	1 280
Andel 14	1 410 000	Andel 55	1 020 000	1 630
Andel 15	1 680 000	Andel 56	826 500	1 320
Andel 16	810 000	Andel 57	1 080 000	1 730
Andel 17	438 750	Andel 58	871 500	1 400
Andel 18	757 500	Andel 59	1 935 000	3 100
Andel 19	1 710 000	Andel 60	1 530 000	2 450
Andel 20	780 000	Andel 61	2 100 000	3 360
Andel 21	1 620 000	Andel 62	1 515 000	2 420
Andel 22	2 062 500	Andel 63	0	
Andel 23	0	Andel 64	810 000	1 300
Andel 24	1 987 500	Andel 65	1 155 000	1 840
Andel 25	1 665 000	Andel 66	810 000	1 300
Andel 26	2 242 500	Andel 67	1 095 000	1 750
Andel 27	0	Andel 68	870 000	1 400
Andel 28	0	Andel 69	1 155 000	1 840
Andel 29	840 000	Andel 70	930 000	1 500
Andel 30	1 020 000	Andel 71	2 025 000	3 240
Andel 31	1 410 000	Andel 72	1 500 000	2 400
Andel 32	750 000	Andel 73	0	
Andel 33	960 000	Andel 74	1 725 000	2 770
Andel 34	1 440 000	Andel 75	0	
Andel 35	790 000	Andel 76	775 000	1 250
Andel 36	990 000	Andel 77	1 290 000	2 050
Andel 37	750 000	Andel 78	1 320 000	2 110
Andel 38	1 150 000	Andel 79	1 365 000	2 180
Andel 39	1 179 000	Andel 80	1 395 000	2 230
Andel 40	0	Andel 81	1 500 000	2 400
Andel 41	1 140 000	Andel 82	1 530 000	2 450

Nedbetalt fellesgjeld i henhold til den inngåtte avtalen om IN-ordning fremgår av ovenstående oppstilling.
Ved innbetaling fra andelseierne iht IN-ordningen, trer andelseieren inn i den sikkerhet banken har for lånet og får sidestilt prioritet for det innbetalte beløpet.

Lånet er ikke refunderbart og skal ikke tilbakebetales andelseier, og som oppstillingen viser, så er nedbetalt fellesgjeld iht. IN-ordning gått til fradrag i borettslagets gjeld.

Gjeld som forfaller mer enn 5 år etter regnskapsårets slutt:

Gjeld til kredittinstitusjoner	92 419 500	92 419 500
--------------------------------	-------------------	-------------------

Note nr. 9 - Pantstillelser

	2024	2023
Borettslagets bokførte gjeld som er sikret ved	193 565 834	193 565 834
Den bokførte verdien av eiendeler som er stilet som sikkerhet for denne gjeld er:		
Tomter og bygninger	193 975 834	193 975 834
Sum	193 975 834	193 975 834
Pantobligasjonenes pålydende	202 546 334	202 546 334



SOLIHØI REVISJON AS

Medlemmer av Den
norske Revisorforening
Autorisert regnskaps-
førselskap
Regnskontroll Foretaksrevisjons-
selskap
NO: 952 011 577 MVA
Bokingsnr 6126.05.46544
Igenntilstand: www.solihol.no

Til generalforsamlingen i Borettslaget Elvebredden 1

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Elvebredden 1 som viser et overskudd på NOK 145 039. Årsregnskapet 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 rettsvisende bilde av borettslagets 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 borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

 SOLHØI REVISJON AS

Side 2

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 dekke 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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets egne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettsviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Sarpsborg, 25. februar 2025
Solhøi Revisjon AS

Lars M Snopestad
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Forslag til vedtak:

Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen.

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Generalforsamling skal vedta honorar til styret for perioden fra ordinær generalforsamling i 2024 til generalforsamling i 2025. Styrehonorar utbetales etterskuddsvis. Det er generalforsamling som avgjør størrelsen på styrehonoraret. Det foreslås et honorar til styret for gjennomført styreperiode på **kr. 140.000,-**. Styret vedtar intern fordeling.

5 VALGKOMITEENS INNSTILLING AV TILLITTSVALGTE**5.2 Valg av 1 styremedlem**

Vera Johannesen stiller til valg som styremedlem for 2 år

5.3 Valg av 1 varamedlem

Kjell Ringstad stiller til valg som varamedlem for 1 år

5.4 Valg av valgkomité

Egil Andersen stiller til valg som valgkomité for 1 år

Svein Willy Jacob Josefsen stiller til valg som valgkomité for 1 år



Valgkomiteens innstilling for 2025.

Styreleder: Thor Bratton (et år igjen)

Styremedlem: Vena Johansen (På valg)

~~Styremedlem~~ Kvarmedl. Kjell Ringstad (På valg)

~~Styremedlem~~ Leif Andersen (lår igjen)

Ny valgkomite: Egil Andersen

Svein Willy Jacobsen

Begge Valges for et år.

Saksbehold 22/1-2025.

Valgkomiteen har bestått av:

David Geen Berg.

Mananne Stjornes.





FULLMAKTSSKJEMA

GENERALFORSAMLING

- Representanter fra selskaper (AS) må fremvise firmaattest og fullmakt signert av signaturberettiget i selskapet. Firmaattesten skal være av nyere dato. Fullmakter/registreringer som ikke følges av nyere firmaattest kan bli avvist.
- Alle seksjonseiere, andelseiere eller aksjonærer kan stemme ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem undertegnet og datert fullmakt fra seksjonseieren.

Vennligst fyll ut skjema med blokkbokstaver og lever til registrering før møtet:

Registrering av eiers informasjon	
Eiers navn	_____
Signatur	_____
*Medeiers navn	_____
Seksjon/Andel/Aksjenr.	_____ **Leilighetsnr. _____
Epost	_____
Dato	_____ Sted _____

*Fylles ut kun dersom aktuelt.

**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

Fullmakt	
Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:	
Fornavn	_____
Etternavn	_____
Epost	_____
Telefon.	_____
Møtedato	_____

Protokoll fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Elvebredden I

Møtedato: 18.06.2024

Møtetidspunkt: 18:00

Møtested: Brygga i Bordhusveien

Til stede: 45 andelseiere, 3 representert ved fullmakt, totalt 48 stemmeberettigede.

Møtet ble åpnet av Thor Håkon Bråthen.

Konstituering**1. Valg av møteleder**

Som møteleder ble Thor Håkon Bråthen foreslått.

Vedtak: Godkjent**2. Godkjenning av de stemmeberettigede**

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

Vedtak: Godkjent**3. Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne**

Som fører av protokoll ble Vera Johannessen foreslått. Som protokollvitne ble

Marianne Strømnes foreslått.

Vedtak: Godkjent**4. Godkjenning av møteinnkallingen**

Det ble foreslått å godkjenne den måten generalforsamlingen var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.

Vedtak: Godkjent**5. Valg av tillitsvalgte**

Som styremedlem for 2 år, ble Kjell Ringstad foreslått.

Vedtak: Valgt

Som varamedlem for 1 år, ble Berit Marie Borsheim foreslått.

Vedtak: Valgt

Møtet ble hevet kl.: 18:25. Protokollen signeres av:

Møteleder: Thor Håkon Bråthen/s/

Fører av protokollen: Vera Johannessen/s/

Protokollvitne: Marianne Strømnes/s/

PROTOKOLL FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING I BORETTSLAGET ELVEBREDDEN 1

Møtedato: onsdag, 19. mars 2025

Møtetidspunkt: Klokken 18:00

Møtested: Viuno AS, Nedre Tomtegate 2, Selbak

Møtet ble åpnet av Styreleder **Thor Bråten**
Forretningsfører Solibo ble representert ved **Gina Bjerkebakke Liland****1. Konstituering****1.1. Valg av møteleder**Som møteleder ble **Gina B. Liland** foreslått.**Vedtak: Godkjent****1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne**Som protokollfører ble **Vera Johannessen** foreslått.Til å underskrive protokollen ble **Berit Borsheim** foreslått.**Vedtak: Godkjent****1.3. Registrering av stemmeberettigede / avgitte stemmer**

33 andelseiere

1 fullmakter

Totalt 34 stemmer

Vedtak: Godkjent**1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet**

Det ble foreslått å godkjenne måten møtet var innkalt på og erklære møtet for lovlig satt.

Vedtak: Godkjent**2. Årsrapport for 2024**

Styrets årsrapport for ble gjennomgått og tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til etterretning**3. Årsregnskap for 2024**

Årsregnskapet ble gjennomgått og foreslått godkjent. Årets resultat overføres til egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent

4. Godtgjørelse til styret

Det ble foreslått honorar til styret på **kr. 140.000,-** for den gjennomførte styreperioden. Styret fordeler honoraret internt.

Vedtak: Godkjent

5. Valg av tillitsvalgte

5.1. Valg av styremedlemmer

Som styremedlem for 2 år, ble **Vera Johannesen** foreslått.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

5.2. Valg av varamedlemmer

Som varamedlem for 1 år, ble **Kjell Ringstad** foreslått.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

5.3. Valg av valgkomité

Som representanter for valgkomiteen for 1 år, ble **Svein Josefsen og Egil Andersen** foreslått

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

Etter valget har styret følgende sammensetning:

Styreleder:	Thor Bråten	På valg: 2026
Styremedlem:	Vera Johannesen	På valg: 2027
Styremedlem:	Leif Andersen	På valg: 2026
Varamedlem:	Kjell Ringstad	På valg: 2026
Valgkomitee:	Svein Josefsen	På valg: 2026
Valgkomitee:	Egil Andersen	På valg: 2026

Møtet ble hevet kl. 18:40

Protokollen signeres av:

Møteleder:

Gina Bjerkebakke Liland /s/

Protokollfører:

Vera Johannesen /s/

Protokollvitne:

Berit Borsheim /s/

Vedtekter

for Borettslaget Elvebredden I
org.nr. 990 847 851

vedtatt på generalforsamling den 9.5.2017

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Borettslaget Elvebredden I har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Fredrikstad kommune og har forretningskontor i Sarpsborg kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Hver andel gir eksklusiv bruksrett til en spesifisert leilighet. Hver andel er pålydende kr. 5.000,00.

(2) Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) uten hensyn til pkt (2) kan disse til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en bolig og opp til ti prosent av boligene, jf. borettslagsloven § 4-2:

- stat, fylkeskommune eller kommune,
- selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
- stiftelser som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, fylkeskommune eller kommune,
- selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf. vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektenes.

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

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

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

3. Forkjøpsrett

Det er ikke vedtektsfestet forkjøpsrett i borettslaget.

4. Boret og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Det er tillatt å ha hund og katt i borettslaget.

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan med styrets godkjenning overlate bruken av boligen til andre for opp til tre år dersom andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseieren ellers overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett rett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens 68 eller husstandsfellesskapsloven 53 andre ledd.

(3) Godkjenning etter pkt. (1) eller (2) kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen én måned etter søknaden har kommet frem til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(4) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer (innvendig), rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, inventar, utstyr inklusive vannklosett og vask, apparater og innvendige flater. Herunder innvendige flater veranda. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Denne opprøpsing er ikke uttømmende.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som knuste vindusruter, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, parkett, fliser, vegg-, gulv- og himlingsplater/overflater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer. Denne opprøpsing er ikke uttømmende.

(3) Ny eier av andel har plikt til å utføre vedlikehold, medregnet reparasjon og utskifting, selv om det skulle vært utført av tidligere andelseier.

(4) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

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

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

(8) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jfr. borettslagslovens 55 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13. Krav om fravikelse kan tidligst settes fram samtidig med at det blir gitt salgspålegg etter pkt. 6-2.

7. Felleskostnader og pantessikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

(3) Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgifter skal fordeles etter størrelsen på arealbrøkene (BRA per leilighet/ BRA alle leiligheter), dog med de begrensninger og de unntak som er nevnt nedenfor.

Kostnader som ikke skal fordeles mellom andelseierne i henhold til arealbrøken, men med en lik del på hver andelsleilighet:

- Kabel-tv
- Bredbånd
- Forretningsførsel/revisjon

Følgende kostnader skal belastes den enkelte andelsleilighet med beløp tilsvarende respektive krav fra kommunen:

- Eiendomsskatt
- Kommunale avgifter (vann, avløp, renovasjon)

Kostnader til heis (drift/vedlikehold) skal ikke belastes andelsleiligheter i bygninger som ikke har installert heis.

7-2 Borettslagets pantessikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av én styreleder og 2 andre medlemmer, i tillegg til ett varamedlem.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. For å unngå at alle styremedlemmene kommer på valg samtidig, kan et styremedlem velges for ett år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

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

(4) Generalforsamlingen velger en valgkomite bestående av 3 andelseiere, som foreslår kandidater til valg til styret ved neste generalforsamling. De som velges til valgkomiteen skal så vidt mulig ha andelsleilighet i ulike boligblokker. Valgkomiteens forslag skal vedlegges styrets innkalling til generalforsamling.

8-2 Styrets oppgaver

- (1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer
- (2) Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i generalforsamlingen, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller generalforsamlingens vedtak i det enkelte tilfelle.
- (3) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
- (4) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedta

- (1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør styrets leders stemme utslaget.
- (2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:
 1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
 2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
 3. salg eller kjøp av fast eiendom,
 4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
 5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
 6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

- (1) Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlinga med forslags-, tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- (2) Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i laget har rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede om ikke det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.
- (3) Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.
- (4) En andelseier kan møte og stemme ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier, men der flere eier en andel sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan kalles tilbake når som helst.
- (5) Hver andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlinga tillater det.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

- (1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.
- (2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.
- (3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern m.m

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern m.m

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

Styret eller forretningsføreren skal ikke etterkomme noe vedtak av generalforsamlingen dersom vedtaket strider mot lov eller vedtekter.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, dog med de begrensninger som følger av borettslagsloven § 7-12.

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. Vedtektene skal fortolkes i samsvar med lovens regler.

Husordensregler for Elvebredden borettslag.

Endringer vedtatt på generalforsamling 9.5.2017

§ 1 FORMÅL

Husordensreglene skal sikre beboerne og brukerne av boligene i borettslaget trivsel og regulere forhold som kan være til sjenanse for andre, samt skape et godt bo- og arbeidsmiljø hvor alle kan trives og føle seg trygge.

§ 2 GENERELT

Beboerne plikter å følge bestemmelsene i husordensreglene. Andelshaveren er ansvarlig for at reglene blir gjort kjent for husstanden/leieboere/brukere, og at de blir overholdt av disse og andre som gis adgang til boligen. Andelshaver blir erstatningspliktig for enhver skade som skyldes overtredelse av husordensreglene eller mangel på aktsomhet.

§ 3 RO

Skal man holde selskap/fest som kan være til sjenanse for andre, bør aktuelle naboer varsles med nabovarsel. Uansett plikter man å ta hensyn til at lyden bærer godt mellom boligene. Alminnelige hensyn gjelder.

§ 4 FELLESAREALER

Fellesarealene skal være rene og ryddige. Det er ikke tillatt å ha noe stående i fellesarealer som er til hinder for rengjøring, ferdsel, rømming eller syketransport.

- I blokkene skal ikke vinduer, trapper og lignende benyttes til lufting eller risting av sengeklær, tepper og liknende. Dette må i tilfelle gjøres ute på fellesområdene.

- All montering av utstyr som berører blokkenes/husenes fasader, slik som markiser, utelamper og lignende, må forhåndsgodkjennes før montering, med mindre det allerede foreligger en felles godkjenning.

Godkjent farge for screens og markiser er lyse grå.

§ 5 SØPPELHÅNDTERING

Vanlig husholdningsavfall legges i lukkede poser og plasseres i de nedgravde konteinere for restavfall. Papir legges i konteinere for papir, plast i dunkene for plastavfall ved oversiktsavlen. Skapet for avhending av batterier/lyspærer og o.l. småelektrisk avfall er oppsatt på samme sted med tilgang til nøkkel.

Brannfarlig avfall og annet ukurant søppel må enhver enkelt beboer selv besørge bortkjørt.

§ 6 DYREHOLD

Dyrehold er i alminnelighet tillatt så lenge dette ikke er til plage for andre beboere. Ved gjentatte klager på et dyr, kan styret beslutte å forby dette dyret, hvis det beviselig er til ulempe for øvrige brukere av eiendommen. Det er båndtvang på borettslagets område, og det er påbudt å fjerne hundens avføring.

Det er ikke lov å kaste ut/legge ut mat til fugler da måker og kråker er til sjenanse

§ 7 BLOMSTERKASSER PÅ VERANDAEN I LEILIGHETER

Dersom det henges opp blomsterkasser på verandaen, skal disse kassene sikres. Dette vil si at de skal festes fast i rekkverket på en slik måte at det ikke er mulig at de faller ned. Det er også viktig at dersom de henger på utsiden av rekkverket, må man sørge for at vann ikke renner ned på leiligheten under. Det oppfordres til å ha en ryddig veranda.

§ 8 BILKJØRING OG PARKERING

Det er ikke lov å parkere på hovedveien inn til borettslaget eller utenfor oppmerket parkering. Parkering for fastboende skal kun foregå på tildelt parkeringsplass eller i garasjen. Gjesteparkering skal skje på oppmerkede ledige parkeringsplasser ned mot elven. Det er ikke lov å parkere på snuplassen. Av og pålessing er unntak for bestemmelsene i § 8

Vi ber beboere informere sine gjester om parkeringsbestemmelsene i vårt borettslag.

§9 INNMELDING AV FEIL

Feil av teknisk art (heiser, garasjeporter og annet felles utstyr) meldes til styret. Den enkelte beboer har ikke anledning til å rekvirere service/repasjoner på borettslagets utstyr. Kontakt ansvarlig i styret ved behov.

§10 EL-BIL/ LADBAR HYBRID

Det er ikke anledning til å benytte det eksisterende anlegget i garasjene/carportene til ladning pga brannfare. Ladning skal kun foregå ved de oppsatte lade plassene. Plassene skal kun benyttes til ladning ikke parkering. Styret kontaktes for tildeling av kort og inngåelse av kontrakt.

§ 11 ERSTATNINGSANSVAR

Andelshaver blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Andelshaver er også ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av hele husstanden, fremleietaker eller andre personer som er gitt adgang til leiligheten og fellesareal. Skader som påføres sameiets eiendeler skal raskest mulig utbedres av den/de som har forårsaket skaden.

VEDTEKTER **FOR** **ELVEBREDDEN BÅTFORENING**

Vedtatt på årsmøte 28.04.2016

§ 1 NAVN

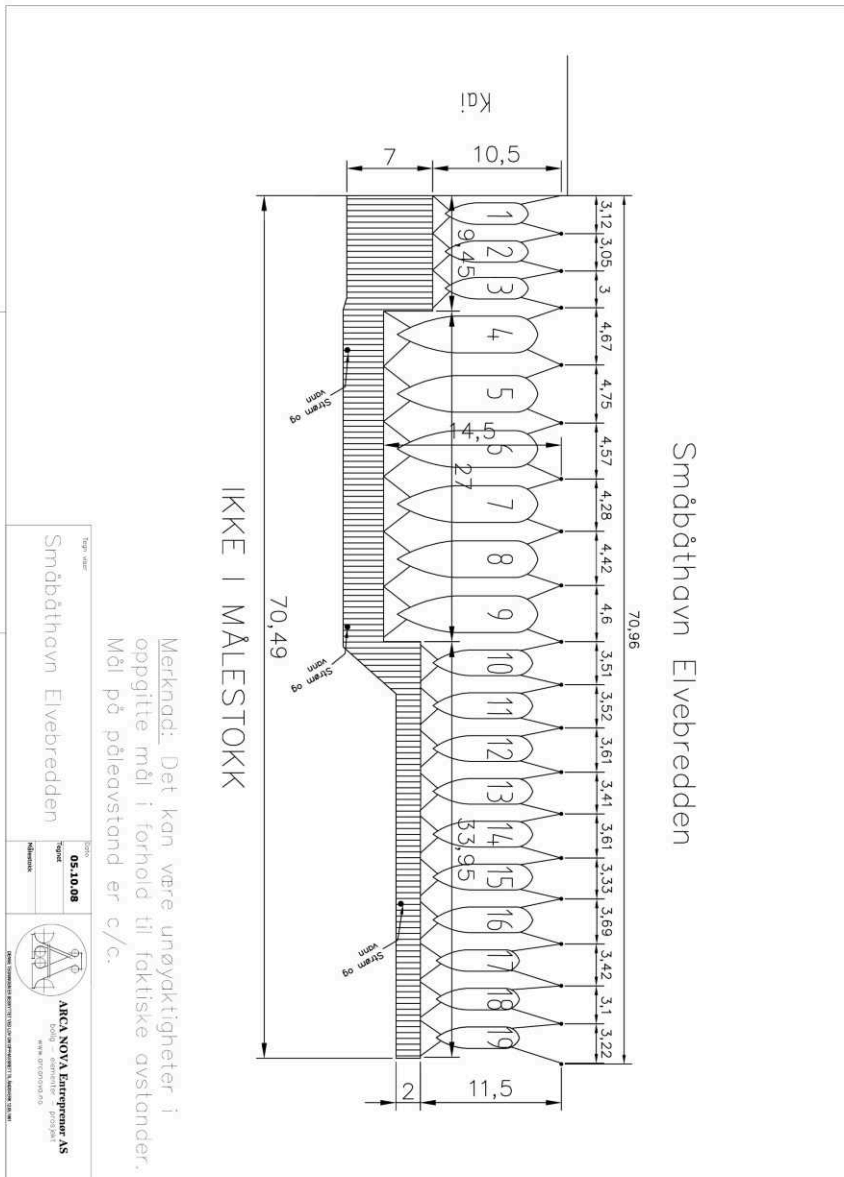
Foreningens navn er ELVEBREDDEN BÅTFORENING (heretter benevnt EBBF).

§ 2 FORMÅL

Å drifte og vedlikeholde båthavnen, gnr. 608 bnr. 11, Fredrikstad kommune, knyttet til Samsiet Elvebredden. Båthavnen består totalt av 19 båtplasser.

§ 3 BRUKSRETT

1. Bruksrett til båtplass dokumenteres med rettighetsbrev.
2. Det er ett rettighetsbrev med tilhørende bruksrett per båtplass.
3. Bruksrett medfører pliktig medlemskap i EBBF.
4. Styret i EBBF skal til enhver tid føre oppdatert oversikt over de bruksberettigede.
5. Bruksrett er omsettelig basert på følgende kriterier
 - a. Ved salg av bruksrett, kan prisen maksimalt settes til innskuddsbeløp i henhold til rettighetsbrev, med tillegg av indeksregulering i henhold til konsumprisindeksen fra utstedelse av rettighetsbrev til salg finner sted.
 - b. Eier av bolig som har bruksrett til båtplass og som selger sin bolig, kan selge bruksretten til kjøper av boligen, alternativt la bruksretten følge med som en del av salgssummen for boligen.
 - c. Bruksrett kan omsettes til sameiere på Elvebredden/ andelseiere i borettslagene på Elvebredden, heretter kalt *boligeier*.
 - d. Bruksrett kan ikke omsettes til personer som ikke er boligeier på Elvebredden.
 - e. Dersom boligeier på Elvebredden som har bruksrett til båtplass velger å selge sin bolig, må vedkommende enten selge bruksretten til annen boligeier på feltet eller la bruksretten følge med ved salg av egen bolig.
 - f. Ved salg av bruksrett til annen boligeier på Elvebredden (i motsetning til salg av bruksrett sammen med bolig), må styret i EBBF varsles om at aktuelle bruksrett skal selges. Dersom styret har venteliste på interessenter, har disse forkjøpsrett.
 - g. Er det ingen boligeiere på Elvebredden som ønsker å kjøpe bruksretten som skal selges, kan denne fremleies, jfr. § 13.
 - h. Styret skal varsles om salg av bruksrett.
 - i. Arca Nova AS som etablerer av båtforeningen kan fritt eie og anvende rettighetsbrev med tilhørende båtplasser fram til alle disse er solgt. Tidsbegrensning i §13 gjelder ikke for Arca Nova AS.



§ 4 STEMMERETT

1. Kun medlemmer har stemmerett på foreningens årsmøte/ ekstraordinært årsmøte.
2. Medlemmer med stemmerett kan møte med fullmakt fra ett (1) annet medlem. Dette gjelder også det enkelte styremedlem, forutsatt at vedkommende har stemmerett. Fullmakt kan således ikke gis styret som organ.

§ 5 ORGANISASJON

EBBFs organer er:

1. Årsmøtet.
2. Styret.

§ 6 ÅRSMØTET

1. Årsmøtet er foreningens høyeste myndighet. Årsmøtet holdes hvert år i mars måned og kalles inn med minst 2 ukers varsel. Alle medlemmer som er à jour med sin kontingent, har adgang til, og talerett på årsmøtet. Årsmøtet er åpent hvis ikke årsmøtet bestemmer noe annet med alminnelig flertall.
2. Saker som ønskes behandlet, må være styret i hende innen 31. januar samme år. Alle innsendte saker skal tas med i årsmøteinnkallingen.
3. Årsmøtet behandler:
 1. Konstituering.
 - A) Åpning
 - B) Godkjenning av innkalling og dagsorden
 - C) Registrering av stemmeberettigede medlemmer og stemmefullmakter
 - D) Valg av møteleder
 - E) Valg av referent (er)
 - F) Valg av 2 medlemmer til å undertegne protokollen
 2. Regnskap.
 3. Forslag som er fremmet av styret eller fra medlem / medlemmer.
 4. Forslag til kommende års budsjett.
 5. Valg av styre.
4. Årsmøtet er beslutningsdyktig uansett fremmøtte stemmeberettigede medlemmer. Alle avgjørelser treffes ved simpelt flertall, unntatt vedtektsendringer jfr § 11.
 - Et medlem kan forlange skriftlig avstemming hvis det foreligger mer enn ett (1) forslag.
 - Når et valg foregår enkeltvis og en kandidat ikke oppnår mer enn halvparten av de avgitte stemmer, foretas bundet omvalg mellom de to kandidater som har oppnådd flest stemmer. Er det ved omvalg stemmelikhet, avgjøres valget ved loddtrekning.

- Blanke stemmer, stemmesedler med ikke foreslåtte kandidater eller med annet antall kandidater enn det som skal velges, forkastes.
- Referat fra årsmøtet sendes medlemmene.

§ 7 EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret bestemmer det, eller når minst 20% av de stemmeberettigede medlemmer i foreningen krever det. Det innkalles skriftlig med 14 dagers varsel. Ekstraordinært årsmøte kan bare behandle den eller de saker kravet om ekstraordinært årsmøte omfatter, og som er fremgått i innkallelsen.

§ 8 STYRET

1. Årsmøtet velger et styre på 3 medlemmer bestående av Styreleder, nestleder og ett styremedlem. Kun innehavere av Rettighetsbrev / Rettighetshavere kan velges til styret, og de skal ha avgitt villighetserklæring, eller samtykket på årsmøtet. Styrets medlemmer velges for to år.
2. Styret lede foreningens virksomhet etter de retningslinjer og innenfor den økonomiske ramme som er trukket opp av årsmøtet. Styret er beslutningsdyktig når minst 2 av styremedlemmene er til stede. Periodiske styremøter skal avholdes, eller når styreleder eller 1 av styremedlemmene ber om det. Ved likt stemmetall i styret avgjør styrelederens stemme.
3. Styret ved styreleder har den overordnede ledelsen av foreningen. Styrelederen leder styrets forhandlinger og foreningens møter, hvis ikke annet er bestemt. I styreleders fravær fungerer nestlederen.
4. Det skal føres protokoll over styremøtene.
5. Foreningen forpliktes av to styremedlemmer sammen.
6. Alle utgiftsbilag skal være attestert av styrelederen, eller to styremedlemmer sammen.
7. Driftsåret følger kalenderåret.

§ 9 ØKONOMI

Samtlige kostnader til drift og vedlikehold av båthavnen skal fullt ut dekkes av de som har bruksrett til båtplasser i båthavnen. Sameierne på Elvebredden og andelshaverne i borettslagene på Elvebredden skal ikke belastes noen som helst kostnader knyttet til drift og vedlikehold av båthavnen. Ett av styremedlemmene i EBBF eller forretningsfører for borettslagene på Elvebredden skal være kasserer for båtforeningen. Det skal innkreves kontingent fra hvert enkelt medlem til dekning av EBBFs kostnader. Kostnader som kan relateres direkte til en båtplass, skal betales av aktuelle rettighetshaver. Felleskostnader skal fordeles i henhold til bredde meter brøken for hver enkelt båtplass (bredde meter aktuelle båtplass / total bredde meter, basert på mål på leavstand c/c iht tegning av 17.03.09).

Størrelse på innskudd til båtforeningen fra rettighetshavere, og fordeling av innskuddsstørrelse framkommer av stiftelsesdokumentet. Innskuddet er rentefritt og evigvarende.

Ved omgjøring, utbedringsarbeider og lignende som kommer i tillegg til de ordinære driftskostnadene, skal dette finansieres gjennom ytterligere innskudd fra hver enkelt rettighetshaver. Innskuddets størrelse skal være det samlede kapitalbehov og fordeles på hver

enkelt båtplass basert på breddemeter brøken for hver enkelt båtplass. Krav om innbetaling av slikt innskudd skal vedtas på ordinær eller ekstraordinær årsmøte med minimum 2/3 flertall.

§ 10 HABILITET

For foreningens tillitsvalgte gjelder vanlige habilitetsregler.

§ 11 VEDTEKTSENDRING

Endringer i disse vedtekter kan bare bli foretatt på ordinært årsmøte eller ekstraordinært årsmøte etter å ha vært oppført på sakslisten, og slike endringer krever 2/3 –to tredels- flertall blant de fremmøtte stemmeberettigede medlemmer. Videre krever vedtektsendring samtykke fra styret i Borettslaget Elvebredden I.

§ 12 ORDENSREGLER M.V.

- Rettighetshaver er ansvarlig for at fartøyet er forsvarlig fortoyed og plikter å kontrollere fortoyningene med jevne mellomrom.
- Båtene skal være forsvarlig fendret.
- Hver båtplass skal av estetiske hensyn ha lik form for permanent festeanordninger for fortoyning og beskyttelse av fartøyet på båtplassen. Styret skal godkjenne de materialer og anordninger som anvendes.
- Det skal anvendes festeanordninger og strekkavlastere som ikke støyer. Det skal være to forfester med strekkavlastere og to akterfester med lodd.
- Fortøyningsutstyr skal fjernes under vinterhalvåret.
- Alt båtutstyr som eies av den enkelte rettighetshaver skal oppbevares på/i vedkommendes båt. Det er strengt forbudt å henlegge eller lagre gjenstander av enhver art på brygga og ved båtplassen. Slike gjenstander blir uten varsel fjernet fra bygga på vedkommende rettighetshavers regning. EBBF er ikke ansvarlig for tap av eller skade på slike gjenstander under arbeidet med å fjerne disse.
- Ingen båter kan være i opplag på land, heller ikke for kortere perioder.
- Utsetting og opptak av båter tillates ikke utført på eiendommen.
- Aktiviteter i båthavnen må ikke være av en slik art at de medfører utilbørlig sjenanse/uleppe for Borettslaget Elvebredden I
- Styret tar seg av og fordeler det arbeidet som styret beslutter utført enten ved dugnad eller anbud.
- Styret beslutter eventuelt engasjement av eksternt vaktelskap, alternativt andre vaktordninger.
- Det er ikke tillatt å fiske fra båthavnen.
- Ved bruk av landstrøm i båten, skal kostnad for forbruk av landstrøm dekkes av den enkelte som har landstrøm. Likeledes skal aktuelle båteier anskaffe måler, og levere avlesing for anvendt strøm til styret.

Øvrige ordensregler utarbeides av styret. Styret kan ved behov løpende endre de øvrige ordensreglene.

§ 13 FRAMLEIE

Tidsbegrenset framleie på 3 år av båtplass er tillatt, også til personer som ikke er boligeier på Elvebredden dersom ingen av disse ønsker å leie båtplass. Rettighetshaver er imidlertid ansvarlig for at kontingent betales og EBBF's vedtekter, regler og bestemmelser følges. Fremleier skal godkjennes av styret, dog kan framleie ikke nektes uten saklig grunn. Styret kan i enkelttilfeller fravike 3-årsfristen hvis det vurderes å foreligge særlige grunner for dette.

§ 14 OPPSYN, FORSIKRING, HÆRVERK OG TYVERI

Hver rettighetshaver plikter å føre oppsyn med sin egen båt. EBBF har ikke noe ansvar for hærverk eller tyveri av eller på båter som ligger fortoyed ved bryggene. EBBF er heller ikke ansvarlig for eventuell personskafe forvoldt i forbindelse med bruk av båtplassen.

Rettighetshaver plikter å holde båten forsvarlig forsikret. EBBF er fri for ansvar ved havari av båter og/eller bryggeplass eller deler av disse.

§ 15 HÅNDHEVELSE AV VEDTEKTER, REGLER OG BESTEMMELSER

Styret er ansvarlig for håndhevelse av EBBF's vedtekter, regler og bestemmelser.

Enhver rettighetshaver plikter å følge de til enhver tid gjeldende vedtekter, regler og bestemmelser, samt følge anvisninger og påbud fra styret.

PROTOKOLL

Årsmøte i Elvebredden Båttforening, org 993 885 770, avholdt 24.06.2024

Møtet ble avholdt i Borgeveien 1, 1651 Sellebakk

1 Konstituering

Innkalling og dagsorden	Godkjent
Antall stemmeberettigede	17
- herav stemmefullmakter	Ingen
Valg av møteleder	Ruben D. Hansen
Valg av referent	Ruben D. Hansen
Valg av to medlemmer til å undertegne protokollen sammen med møteleder:	Rolf Øby og Marianne Strømnes

2 Regnskapet

Årsberetningen, balansen og resultatregnskapet	Gjennomgått og godkjent.
--	--------------------------

3 Forslag som er fremmet av styret eller fra medlemmer

a. Ingen innmeldte saker.

Saker tatt opp under møtet:

- **Vaier** til isavviser er kappet med vinkelsag. Helge følger opp og utbedrer.

- **Fortøyning:** Alle må følge bestemmelsene i ordensreglene. Lodd må anvendes, slik at båter ikke sideforskyves. Båter må fortøyes stramt, og det må anvendes strekkavlastere. Det skal ikke anvendes fortøyningsutstyr som støyer.

- **Strøm:** Spordadisk bruk av strøm til lading av batteri og liknende aksepteres, uten bruk av måler. Ved fast tilknytning til strøm, skal strømmåler anvendes.

- **Parkering:** De som leier båtplass, må benytte langtidsparkering rett nord for båthavnen, og ikke benytter beboerparkering inne på Elvebreddens område.

4 Budsjett

Det ble vedtatt budsjett for felleskostnader på kr 11.000 for 2024, minus fritak for formann.

5 Valg av nytt styre

a. Sittende styre ble gjengvalgt: Helge M. Watne styreleder, Thor Bråthen styremedlem, og Ruben D. Hansen styremedlem/kasserer.

Årsmøtet ble deretter avsluttet.

Signering av protokollen

Medlem - Rolf Øby

Medlem - Marianne Strømnes

Møteleder - Ruben D. Hansen

Velkommen til årsmøte Elvebredden Båttforening 25.06.2024

Agenda for årsmøtet:

1. Konstituering
 - a. Åpning
 - b. Godkjenning av innkalling og dagsorden
 - c. Registrering av stemmeberettigede medlemmer og stemmefullmakter
 - d. Valg av møteleder
 - e. Valg av referent
 - f. Valg av 2 medlemmer til å undertegne protokollen
2. Regnskap
 - a. Gjennomgås. Utleveres på årsmøtet.
3. Forslag som fremmes av styret eller fra medlemmer
 - a. Ingen forslag mottatt
 - b. ... eventuelle saker
4. Forslag til kommende års budsjett og innkreving felleskostnader
 - a. Kr 11.000
 - b. Formann fritatt
5. Valg av styre
 - a. Sittende styre stiller til gjenvalg om det er ønskelig(?)

Vedlegg:

- Styrets årsberetning 2023
- Resultat og balanse 2023
- Forslag budsjett 2024
- Anmodning innbetaling av felleskostnader – pr båtplass (dersom vedtatt)

Styrets Årsberetning for 2023
for Elvebredden Båtforening – org nr 993 885 770

Styret har siden årsmøte 12.09.23 bestått av styreleder Helge Martin Watne, styremedlem Thor Bråthen og styremedlem/kasserer Ruben D. Hansen.

Styret har fulgt opp aktuelle saker, og holdt kontakt via telefon/e-post og ulike samtaler.
Arbeidet med båtforeningen har i hovedsak bestått i vinterklargjøring og klargjøring på våren, samt oppfølging av foreningens økonomi. Det har ikke vært avholdt noen felles dugnad i 2023.

Kasserer har fulgt opp foreningens økonomi og ført regnskap. Øvrige medlemmer av styret med aktuelle andre personer som har bistått, har fulgt opp klargjøring av båthavn i forhold til vann før båtsesongen, og før vinterstid.

På avholdte årsmøte september 2023 ble det vedtatt å kreve inn felleskostnader på kr 11.000, fratrullet formanns andel da han ble fritatt.

Regnskapet viser med bakgrunn i dette et overskudd på 9.212, og saldo på bankkonto pr 31.12.23 på kr 69.103. Det er ikke forventet store kostnader fram til årsmøte neste år, og styret foreslår således å kreve inn felleskostnader for 2024 på samlet kr 11.000, fratrullet formanns andel.

Resultatregnskap og balanse for 2023 følger vedlagt.

Fredrikstad 24.06.2024

Styret i Elvebredden Båtforening

Helge Martin Watne	Thor Bråthen	Ruben D. Hansen
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem, kasserer

Regnskapsrapport - Resultat
Elvebredden Båtforening

Microsoft Business Central
Rapportdato: 24.06.2024
Rapportperiode: 2022-2023

Regnskap sourceCode	Resultat (Flere elementer)	
Sum av amount	Kolonnetiketter	
Radetiketter	2022	2023
3 INNTEKTER		
36 Leieinntekt		
36001 Felleskostnader	-25 814,14	-11 044,31
36 Leieinntekt Totalt	-25 814,14	-11 044,31
3 INNTEKTER Totalt	-25 814,14	-11 044,31
6 ANDRE DRIFTSKOSTNADER		
63 Kostnad lokaler		
63400 Strøm	2 500,00	
63 Kostnad lokaler Totalt	2 500,00	
65 Verktøy, inventar og driftsmateriale som ikke skal aktiveres		
65002 Isavviser mv	4 186,53	610,28
65 Verktøy, inventar og driftsmateriale som ikke skal aktiveres Totalt	4 186,53	610,28
6 ANDRE DRIFTSKOSTNADER Totalt	6 686,53	610,28
7 ANDRE DRIFTSKOSTNADER		
77 Annen kostnad		
77700 Bank og kortgebyrer	1 255,00	1 222,00
77 Annen kostnad Totalt	1 255,00	1 222,00
7 ANDRE DRIFTSKOSTNADER Totalt	1 255,00	1 222,00
8 FINANS		
88 Årsresultat		
88000 Årsresultat		9 212,03
88 Årsresultat Totalt		9 212,03
89 Overføringer og disponeringer		
89600 Overføringer annen egenkapital	17 872,61	
89 Overføringer og disponeringer Totalt	17 872,61	
8 FINANS Totalt	17 872,61	9 212,03
Totalsum	0,00	0,00

Regnskapsrapport - Balanse

Elvebredden Båtforening

Microsoft Business Central

Rapportdato: 24.06.2024

Rapportperiode: 2022-2023

Regnskap	Balanse
sourceCode	All

Sum av amount	Kolonneetiketter	
	2022	2023
Radetiketter		
1 EIEDELER		
11 Tomter, bygninger og annen fast eiendom		
11010 Båthavn	1 456 742,00	1 456 742,00
11 Tomter, bygninger og annen fast eiendom Totalt	1 456 742,00	1 456 742,00
15 Kortsiktige fordringer		
15001 Kundefordringer diverse kunder	1 779,00	0,00
15 Kortsiktige fordringer Totalt	1 779,00	0,00
19 Bankinnskudd, kontanter og lignende		
19201 DNB 1503.10.58942	58 111,67	69 102,70
19 Bankinnskudd, kontanter og lignende Totalt	58 111,67	69 102,70
1 EIEDELER Totalt	1 516 632,67	1 525 844,70
2 EGENKAPITAL OG GJELD		
20 Egenkapital AS/ASA		
20500 Annen egenkapital	-9 890,67	-19 102,70
20 Egenkapital AS/ASA Totalt	-9 890,67	-19 102,70
22 Langsiktige lån		
22510 Innsudd båtforeningen	-1 506 742,00	-1 506 742,00
22 Langsiktige lån Totalt	-1 506 742,00	-1 506 742,00
2 EGENKAPITAL OG GJELD Totalt	-1 516 632,67	-1 525 844,70
Totalsum	0,00	0,00

Budsjett Elvebredden Båtforening		
2024		
Inntekter		
Felleskostnader	kr	11 000,00
- fritak formann	kr	-484,00
Sum	kr	10 516,00
Kostnader		
Strøm	kr	3 000,00
Vedlikehold	kr	6 000,00
Diverse	kr	1 516,00
Sum	kr	10 516,00

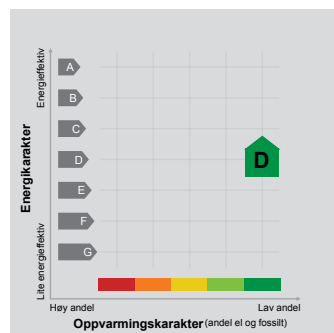
Anmodning innbetaling felleskostnader 2024 Elvebredden Båtforening					
Grunnlag for innkreving av felleskostnader, er vedtak på årsmøte eller styrevedtak. Fordeling gjøres etter breddemeter båtplass.					
Båtplass	Breddemeter	Innskudd pr båtplass	Rettighetshaver	Gateadresse	Felleskostnader iht budsjett
Båtplass nr 1	3,12	kr 66 324	Helge M. Watne og Berit Holth	Bordhusveien 10B	kr 484
Båtplass nr 2	3,05	kr 64 836	(Arca Nova AS)		kr 473
Båtplass nr 3	3,00	kr 63 773	(Arca Nova AS)		kr 466
Båtplass nr 4	4,67	kr 99 273	Arild og Ann-Karin B. Hansen	Bordhusveien 10D	kr 725
Båtplass nr 5	4,75	kr 100 974	(Arca Nova AS)		kr 737
Båtplass nr 6	4,57	kr 97 147	(Arca Nova AS)		kr 709
Båtplass nr 7	4,28	kr 90 983	Lars og Eva Johannessen	Bordhusveien 12B	kr 664
Båtplass nr 8	4,42	kr 93 959	Rolf Erling og Inger Øby	Bordhusveien 15A	kr 686
Båtplass nr 9	4,60	kr 97 785	Jostein og May Nøklestad	Bordhusveien 13D	kr 714
Båtplass nr 10	3,51	kr 74 614	Thor og Elisabeth Bråten	Bordhusveien 12D	kr 545
Båtplass nr 11	3,52	kr 74 827	Bjørn og Berit Borsheim	Bordhusveien 12A	kr 546
Båtplass nr 12	3,61	kr 76 740	Kjell A. Larsen	Bordhusveien 11E	kr 560
Båtplass nr 13	3,41	kr 72 489	Kai og Solveig Noren	Bordhusveien 15D	kr 529
Båtplass nr 14	3,61	kr 76 740	Øyvind og Lena L. Eriksen	Bordhusveien 15B	kr 560
Båtplass nr 15	3,33	kr 70 788	(Arca Nova AS)		kr 517
Båtplass nr 16	3,69	kr 78 441	(Arca Nova AS)		kr 573
Båtplass nr 17	3,42	kr 72 701	(Arca Nova AS)		kr 531
Båtplass nr 18	3,10	kr 65 899	(Arca Nova AS)		kr 481
Båtplass nr 19	3,22	kr 68 450	(Arca Nova AS)		kr 500
Sum	70,88	kr 1 506 742			kr 11 000
Ved salg av rettigheter til båtplass, er pris innskuddsbeløp + indeksjustering fra 27.05.09.					
Merknad felleskostnader:					
Fellekostnader for 2024 vedtatt på årsmøte. Det anmodes om betaling av felleskostnader, ved å følge betalingsopplysninger i denne oversikten. (Formann fritas for felleskostnader.)					
Beløp felleskostnader som skal betales for hver enkelt båtplass, står i kolonnen til høyre merket med "Felleskostnader iht budsjett".					
Betalingsopplysninger:					
Betalingsmottaker:	Elvebredden Båtforening				
Beløp:	Se beløp i kolonne til høyre (din båtplass)				
Konto nummer:	1503.10.58942				
Melding ved innbetaling:	Felleskostnader båtplass x (skriv inn båtplass nr) 2024				
Betalingsfrist:	15.07.2024				

Anmodning innbetaling felleskostnader 2024 Elvebredden Båtforening					
Grunnlag for innkreving av felleskostnader, er vedtak på årsmøte eller styrevedtak. Fordeling gjøres etter breddemeter båtplass.					
Båtplass	Breddemeter	Innskudd pr båtplass	Rettighetshaver	Gateadresse	Felleskostnader iht budsjett
Båtplass nr 1	3,12	kr 66 324	Helge M. Watne og Berit Holth	Bordhusveien 10B	kr 484
Båtplass nr 2	3,05	kr 64 836	(Arca Nova AS)		kr 473
Båtplass nr 3	3,00	kr 63 773	(Arca Nova AS)		kr 466
Båtplass nr 4	4,67	kr 99 273	Arild og Ann-Karin B. Hansen	Bordhusveien 10D	kr 725
Båtplass nr 5	4,75	kr 100 974	(Arca Nova AS)		kr 737
Båtplass nr 6	4,57	kr 97 147	(Arca Nova AS)		kr 709
Båtplass nr 7	4,28	kr 90 983	Lars og Eva Johannessen	Bordhusveien 12B	kr 664
Båtplass nr 8	4,42	kr 93 959	Rolf Erling og Inger Øby	Bordhusveien 15A	kr 686
Båtplass nr 9	4,60	kr 97 785	Jostein og May Nøklestad	Bordhusveien 13D	kr 714
Båtplass nr 10	3,51	kr 74 614	Thor og Elisabeth Bråten	Bordhusveien 12D	kr 545
Båtplass nr 11	3,52	kr 74 827	Bjørn og Berit Borsheim	Bordhusveien 12A	kr 546
Båtplass nr 12	3,61	kr 76 740	Kjell A. Larsen	Bordhusveien 11E	kr 560
Båtplass nr 13	3,41	kr 72 489	Kai og Solveig Noren	Bordhusveien 15D	kr 529
Båtplass nr 14	3,61	kr 76 740	Øyvind og Lena L. Eriksen	Bordhusveien 15B	kr 560
Båtplass nr 15	3,33	kr 70 788	(Arca Nova AS)		kr 517
Båtplass nr 16	3,69	kr 78 441	(Arca Nova AS)		kr 573
Båtplass nr 17	3,42	kr 72 701	(Arca Nova AS)		kr 531
Båtplass nr 18	3,10	kr 65 899	(Arca Nova AS)		kr 481
Båtplass nr 19	3,22	kr 68 450	(Arca Nova AS)		kr 500
Sum	70,88	kr 1 506 742			kr 11 000
Ved salg av rettigheter til båtplass, er pris innskuddsbeløp + indeksjustering fra 27.05.09.					
Merknad felleskostnader:					
Fellekostnader for 2024 vedtatt på årsmøte. Det anmodes om betaling av felleskostnader, ved å følge betalingsopplysninger i denne oversikten. (Formann fritas for felleskostnader.)					
Beløp felleskostnader som skal betales for hver enkelt båtplass, står i kolonnen til høyre merket med "Felleskostnader iht budsjett".					
Betalingsopplysninger:					
Betalingsmottaker:	Elvebredden Båtforening				
Beløp:	Se beløp i kolonne til høyre (din båtplass)				
Konto nummer:	1503.10.58942				
Melding ved innbetaling:	Felleskostnader båtplass x (skriv inn båtplass nr) 2024				
Betalingsfrist:	15.07.2024				

ENERGIATTEST



Adresse	Bordhusveien 11C
Postnummer	1653
Sted	SELLEBAKK
Kommunenavn	Fredrikstad
Gårdsnummer	608
Bruksnummer	4
Seksjonsnummer	46
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	24223043
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2025-191710
Dato	20.11.2025



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 byggforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montere urbryter på motorvarmer
- Spar strøm på kjøkkenet

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

- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Boligblokker
Bygningstype: Leilighet
Byggeår: 2009
Bygningsmateriale: Betong
BRA: 101
Ant. etg. med oppv. BRA: 1
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Fjernvarme
Ventilasjon: Balansert ventilasjon

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

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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/tilsett-til-energimerking>).

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

Plakett til energiattest er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 3: Montere 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 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarende 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 frossetmat 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 6: 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 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 8: 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 9: 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 tilsvarende 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 steaninlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 16: 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.

Nabolagsprofil

Bordhusveien 11C - Nabolaget Sellebakk - vurdert av 78 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere



Offentlig transport

Nordby	3 min	🚶
Linje 116, 199	0.2 km	
Sellebakk fergeteie	5 min	🚶
Linje 804	0.4 km	
Fredrikstad stasjon	9 min	🚶
Linje RE20, RX20	4.6 km	
Fredrikstad bussterminal	10 min	🚶
Totalt 29 ulike linjer	5.3 km	
Oslo Gardermoen	1 t 39 min	🚶

Skoler

Kjølbeg skole (1-7 kl.)	13 min	🚶
261 elever, 17 klasser	1.1 km	
Sagabakken skole (1-7 kl.)	18 min	🚶
239 elever, 15 klasser	1.6 km	
Borge ungdomsskole (8-10 kl.)	20 min	🚶
433 elever, 26 klasser	1.7 km	
Akademiet vgs. Fredrikstad	9 min	🚶
90 elever	4.6 km	
Hans Nielsen Hauge vgs	10 min	🚶

Ladepunkt for el-bil

Kiwi Sorgenfri Allé	10 min	🚶
---------------------	--------	---



Opplevd trygghet
Veldig trygt 82/100

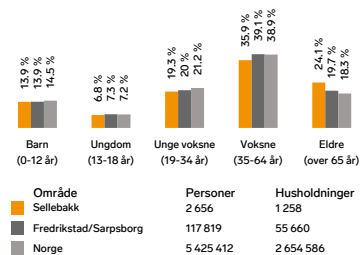


Naboskapet
Godt vennskap 71/100



Kvalitet på skolene
Bra 65/100

Aldersfordeling



Barnehager

Løen barnehage (1-5 år)	11 min	🚶
52 barn	1 km	
Petri barnehage (3-5 år)	13 min	🚶
14 barn	1.1 km	
Nabbetorp barnehage (1-5 år)	4 min	🚶
90 barn	1.9 km	

Dagligvare

Rema 1000 Sellebakk	8 min	🚶
Post i butikk	0.7 km	
Coop Extra Sellebakk	8 min	🚶
PostNord	0.7 km	

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Kollektivtilbud
Veldig bra 86/100



Gateparkering
Lett 86/100

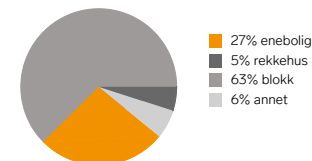


Støynivået
Lite støynivå 79/100

Sport

Nedre tomtegate balløkke	6 min	🚶
Ballspill	0.4 km	
Menigheten Zoe ballspill	8 min	🚶
Ballspill	0.7 km	
Expressgym Sellebakk	9 min	🚶
SKY Fitness Torp	5 min	🚶

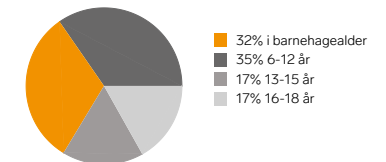
Boligmasse



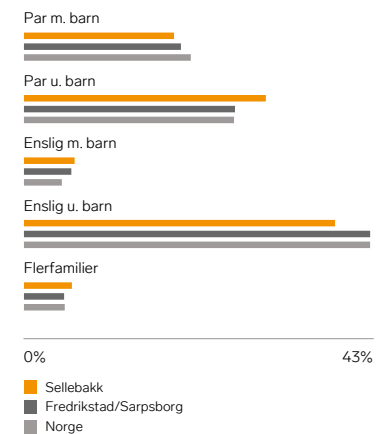
Varer/Tjenester

Østsidens Storsenter	9 min	🚶
Vitusapotek Østsidens Storsenter	9 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



Sivilstand

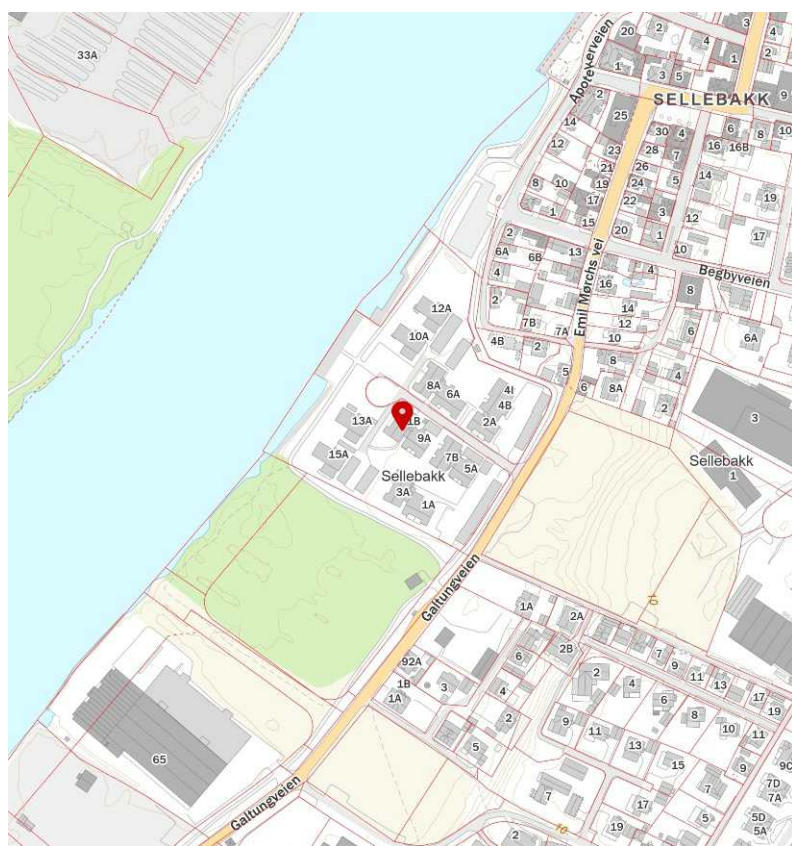
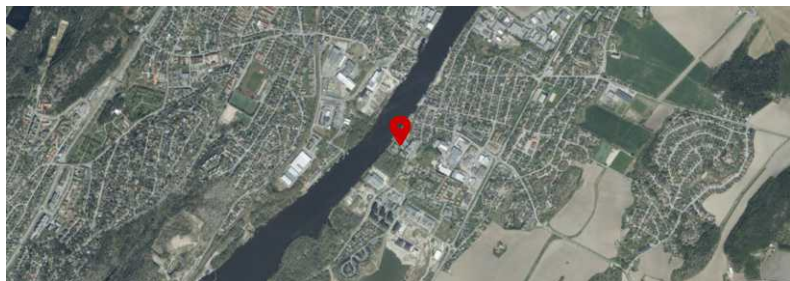
		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	47%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%



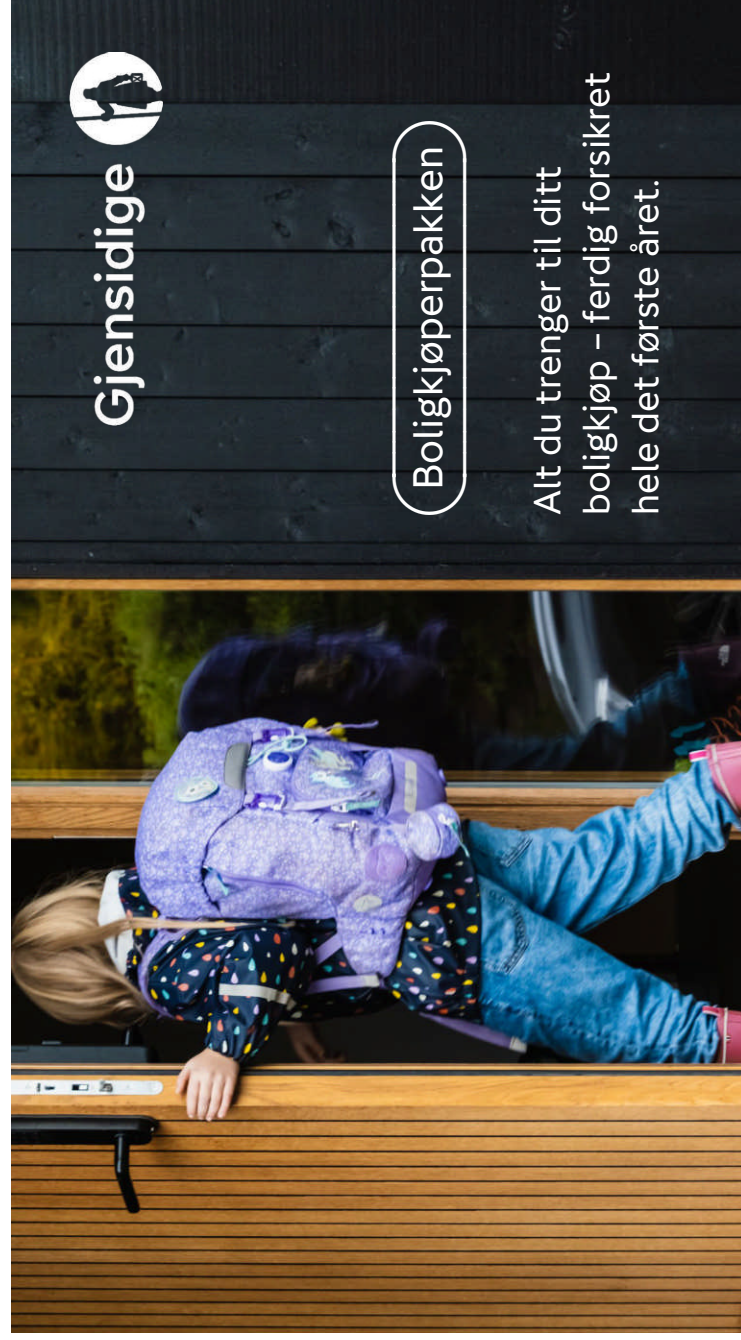
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



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



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



Gjensidige

Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt boligkjøp – ferdig forsikret hele det første året.

Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard byggningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritidsboligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard byggningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard byggningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen byggningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjøperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

NOTATER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbruker ombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

BUDSKJEMA

Adresse: Bordhusveien 11C, 1653 Sellebakk

Budgiver er kjent med Partners sin orientering om budgivning som er en del av salgsoppgangen og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når de er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgangen med vedlegg for budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgangen ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler.

--	--

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.



STAVLUND AS

Har du planer om å kjøpe eller selge? Går du søndagstur i nye områder for å kikke på andres hjem? Lurer du på hva boligen din er verdt eller hva du må regne med å gi for en ny? Det er mye å tenke på når du skal flytte. Ikke tenk på det. Ring eller kom innom oss for en uforpliktende prat.

