



STAVLUND



Vedlegg til Salgsoppgave

Bordhusveien 7G

Vår ref.: 192260005

FREDRIKSTAD 19.02.2026

1. Tilstandsrapport fra Magnus Langvik, søndag 15. februar 2026
2. Eiers egenerklæring for tegning av eierskifteforsikring, med forsikringsvilkår
3. Utskrift av grunnboken
 - a. dbnr
4. Opplysninger fra Fredrikstad kommune/ Infoland:
 - a. Gjeldende reguleringsplan med reguleringsbestemmelser og kart.
 - b. Oversikt over kommunale avgifter og satser
 - c. Oversikt kommunale pålegg VA
 - d. Oversikt kommunale pålegg overvann/taknedløp
 - e. Oversikt kommunale pålegg Brann/feiervesen
 - f. Utsnitt fra grunnkartbasen
 - g. Matrikkelrapport
 - h. Opplysning om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse
5. Informasjon fra forretningsfører
 - a. Årsoppgjør/Årsmøte med protokoller.
 - b. Vedtekter
 - c. Husordensregler
6. Eiers Energiattest hentet på www.energimerking.no
7. Rettledning for selger og kjøper vedr. tilbehør som følger med eiendommen. Denne gjelder med mindre annet er spesifisert i prospekt og avtale mellom partene.
8. Informasjon om Boligkjøperpakke (Boligkjøperforsikring).
9. Generell forbrukerinformasjon ved budgivning. Vennligst bemerk at Stavlund as som tillegg til dette følger regelen om minimums svarfrist på 30 minutter slik det er beskrevet i salgsoppgave.
10. Budskjema

Utbredelse av skjeggkre er stadig økende i Norge. Med hensyn til den store spredningsevnen skjeggkre har på grunn av omfattende varetransport og reisevirksomhet, anslås det at man må forvente å finne skjeggkre i en stor andel av den norske bygningsmassen. Skjeggkre sprer seg til dels uavhengig av bygningsmessige svakheter og kan være vanskelige å oppdage.

Med vennlig hilsen

Ruth Rostad

Jurist/ Eiendomsmeglerfullmektig MNEF

Tilstandsrapport

Andelsleilighet

Bordhusveien 7G
1653 SELLEBAKK
Gnr./Bnr.: 608/4
Fredrikstad kommune

Rapportdato: 15.02.2026
Befaringsdato: 12.02.2026
Referansenummer: 15078704

Areal

Leilighet.
Bruksareal: 62 m² (BRA-i: 57 m²)

Totalt bruksareal: 62 m² (BRA-i: 57 m²)

Levert av Anticimex AS

-  Tlf: 41414128
-  www.anticimex.no
-  E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Utførende bygningsakkyndig:

-  Magnus Langvik
-  48276107

Rapportens innhold

Tilstandsrapporten formidler den bygningsakkyndiges analyse, observasjoner og undersøkelser på en forbrukervennlig måte. Vurderingene er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»).

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene som følger, inngår denne ikke i tilstandsanalysen.

Undersøkelsene som er gjort baseres på det som er synlig, med mindre det er angitt at målinger, boring eller stikkprøver skal utføres. Tepper, lette møbler og inventar flyttes dersom det vurderes som nødvendig for å undersøke bygningsdelen. Tyngre møbler og inventar flyttes ikke når de ikke vurderes å skjule vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke foreligger andre grunner til å mistenke at flytting vil avdekke vesentlige forhold.

Risikoopplysninger

En risikoopplysning er den bygningsakkyndiges vurdering av et forhold, lagt frem på en tydelig og forbrukervennlig måte. Opplysningen beskriver sannsynlig årsak, forventede konsekvenser og et foreslått tiltak basert på den mest sannsynlige årsaken. Som hovedregel vil vedlikehold være mer kostnadseffektivt og bærekraftig enn reparasjon, og reparasjon mer bærekraftig enn utskifting. Bærekraft er derfor et sentralt prinsipp i valg av foreslått tiltak, i henhold til NS3600:2025. For rom eller bygningsdeler med tilstandsgrad 3 gis et sjablongmessig kostnadsanslag. I enkelte tilfeller kan en risikoopplysning avvike fra strukturen som nevnes i dette avsnittet, dersom dette vurderes som nødvendig for å sikre en forbrukervennlig fremstilling. Definisjonene av begrepene som nevnes over, baseres på NS3600:2025, med følgende utdypende forklaring:

Årsak er begrunnelse for valgt tilstandsgrad og hvilket kriterium som ligger til grunn

Forklaring: Når det registreres et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold, beskrives dette som en del av risikoopplysningen. Denne delen av opplysningen redigjør for årsaken til valgt tilstandsgrad, og hvilket kriterium som ligger til grunn.

Konsekvens er hvilke følger tilstanden har fått eller kan få hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer

Forklaring: Konsekvens er vurderingen av hvilke følger et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold vurderes å ha medført, eller kan medføre hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer. Eksempler på slike følger kan være at forholdet utvikler seg og fører til for eksempel at omfanget øker, at det oppstår følgeskader, økte reparasjonskostnader, eller behov for større tiltak eller utbedringer.

Utbedring / foreslått tiltak gjenoppretter eller ivaretar tiltenkt funksjon, eller motvirker en konsekvens

Forklaring: Når det foreslås et tiltak, må det tas høyde for at eksakte årsakssammenhenger eller omfang av forholdet i de fleste tilfeller ikke er kartlagt. En komplett kartlegging krever stort sett destruktive inngrep i konstruksjoner og ytterligere undersøkelser som må gjøres i sammenheng med en eventuell utbedring. Tiltaket som foreslås er gjort i et bærekraftøyemed, og kan derfor eksempelvis ikke sammenlignes med et pristilbud eller en håndverkeranbefaling, som normalt innebærer større utbedringer og utskiftninger for å oppfylle dagens forventning til moderne løsninger og forskriftskrav. En foreslått utbedring kan variere fra å utføre grunnleggende vedlikehold, enkle reparasjoner, til større arbeider, som utskifting av materialer eller komplett rehabilitering.

Sjablongmessig anslag er et forenklet kostnadsestimat på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis TG 3

Forklaring: Når det gis et sjablongmessig prisanslag, vil estimatet være forbundet med stor usikkerhet. Omfanget og eventuelle skjulte følgeskader oppdages som regel først ved nærmere undersøkelser. Anslaget er gitt i et bærekraftøyemed og baseres i hovedsak på lokale utbedringer, ikke nødvendigvis full utskiftning. Materialvalg, tilkomstforhold og behov for spesialkompetanse er andre forhold som kan påvirke kostnadsbildet i stor grad. Et sjablongmessig prisanslag gir derfor kun en grov indikasjon og må alltid følges opp med befarings av fagpersoner og detaljert kalkulasjon for å sikre et realistisk kostnadsbilde. Dersom den bygningsakkyndige vurderer det som umulig å gi et anslag uten at det først gjøres en ytterligere kartlegging av forholdet, vil tilstandsrapporten vise til behovet for dette. Dette gjøres for å redusere risikoen for spekulative estimater som kan vise seg å være misvisende.



Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrad (forkortet til TG) fastsettes for hvert rom eller hver bygningsdel og gir uttrykk for en forventet tilstand på en enkel og visuell måte. TG 0 og TG 1 anvendes når strakstiltak ikke vurderes som nødvendig, og kommenteres i utgangspunktet kun dersom det foreligger praktiske opplysninger som vurderes å være nyttige for leseren av rapporten. TG 2 og TG 3 kommenteres med en vurdering av sannsynlig årsak, konsekvens og foreslått tiltak når dette vurderes som mulig. Det gis et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Rom eller bygningsdeler som ikke er mulig å undersøke gis TGIU (ikke undersøkt), og kommenteres etter forholdene. Forhold som kan innebære fare for helse, miljø og sikkerhet (HMS) kommenteres, men vurderes ikke med tilstandsgrad. Det samme gjelder også eksempelvis for elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. Mindre avvik uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Vurderinger tar som hovedregel utgangspunkt i forskriftskrav eller normal byggeskikk som gjaldt på søknadstidspunktet for boligen, med mindre Forskrift til avhendingslova eller NS 3600:2025 angir et annet referansenivå. I tilfeller der en utførelse fraviker fra forhåndsgodkjente løsninger fra bygningsmyndighetene (preaksepterte ytelser), kan vurderingen av om valgt løsning likevel oppfyller relevante krav eller funksjoner baseres på en fremlagt analyse eller en egen analyse utført av den bygningssakkyndige. Egenanalyser inngår som en naturlig del av den bygningssakkyndiges vurdering. Dette innebærer derfor at en utførelse som fraviker fra normal byggeskikk eller preaksepterte ytelser likevel kan bli vurdert som et mindre avvik, der strakstiltak ikke anses nødvendig – med andre ord en TG1 uten videre kommentar. Bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Valg av tilstandsgrad bygger på den bygningssakkyndiges samlede vurdering av rommet, bygningsdelen eller funksjonen som er vurdert. Vurderingen tar hensyn til en rekke forhold, som eksempelvis synlige symptomer, omfang, alder (der dette er relevant), om utførelsen fremstår fagmessig, byggteknisk erfaring, skjønn, lokale forhold, informasjon fra eier, fremlagt dokumentasjon og lignende. Tilstandsgrader fastsettes etter kriteriene i NS 3600:2025, med mindre særskilte forhold tilsier at en annen tilstandsgrad må benyttes. Bransjestandarden angir kriterier basert på en forutbestemt vurdering av risikonivået et gitt avvik typisk medfører. Siden vurdering av dagens tilstand og risiko baseres på en rekke faktorer som kan være unike for den enkelte bolig eller bygningsdel, vil en slik forutbestemt risikovurdering ikke alltid være representativ. Den endelige tilstandsgraden fastsettes derfor etter den bygningssakkyndiges samlede faglige vurdering av det helhetlige tilstands- og risikobildet som fremkommer på befaringsdagen, i hvert enkelt tilfelle.



TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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



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

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



TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

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

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



TG IU Ikke undersøkt

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



HMS Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Ikonet (i) benyttes til å rapportere om forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. Slike forhold vurderes ikke ved bruk av tilstandsgrader. Selv om det ikke er angitt tilstandsgrad, er HMS-opplysninger likevel viktige opplysninger som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

| | |
|---------------------------------|-------------------------|
| Befaringsdato | 12.02.2026 |
| Referansenummer | 15078704 |
| Meglerforetakets oppdragsnummer | 192-26-0005 |
| Hjemmelshaver/selger | Madeleine Fjeld Iversby |
| Bygningssakkyndig inspektør | Magnus Langvik |
| Tilstede på befaringen | Madeleine Fjeld Iversby |
| Utvendige snødekte flater | Ja. |
| Utetemperatur | -4 °C |
| Rapportdato | 15.02.2026 |

Eiendomsopplysninger

| | |
|-----------------------|---------------------------------|
| Type objekt | Andelsleilighet |
| Gate/vei adresse | Bordhusveien 7G |
| Postnummer/sted | 1653 SELLEBAKK |
| Kommune | 3107 - Fredrikstad |
| Gnr./Bnr.: | 608/4 |
| Seksjonsnr./Andelsnr. | 14/50 |
| Borettslag / Sameie | Borettslaget Elvebredden I |
| Tomt | Eiet tomt: 18495 m ² |

Bygninger på eiendommen

| Bygningstype | Byggår | Tilbygg | Ombygging |
|--------------|--------|---------|-----------|
| Leilighet. | 2008 | | |

Tomtebeskrivelse

Leilighet tilhørende Borettslaget Elvebredden I, beliggende i Fredrikstad kommune. Borettslaget består av 82 andeler. Tomt er opparbeidet med blant annet asfalterte internveier, lekeapparater, benker, gressplen og diverse beplantning. Adkomst til boligen skjer via felles utvendig trappeoppgang eller heis, og svalgang.

Byggemåte

Leilighetsbygg oppført i 2008. Gulv av betong mot grunn. Bærende elementer og skillende dekker i betong, stål og trekonstruksjoner. Yttervegger kledd med liggende trekledning. Leiligheten har slett entrédør med dørkikkert og automatisk dørlukker. Balkongdør og vinduer med to-lags glass fra byggeår. Takkonstruksjon i pulttaksform, utvendig tekket med takpapp/takfolie. Leiligheten har balansert ventilasjon.

Oppvarming

Oppvarming med vannbåren gulvvarme. Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann.

Boligen inneholder

3. etasje: entré, bod, bad, stue, kjøkken og to soverom. I tillegg disponerer leiligheten en bod med utvendig adkomst, samt en biloppstillingsplass i carport. Felles elbilladere på tomten.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad

| Element | Status | Kontrollpunkt | Side | Sjablongmessig prisanslag |
|-------------------------------|---|---|------|---------------------------|
| Våtrom - Bad. |  | Lekkasjesikkerhet | 9 | |
| |  | Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger | 9 | |
| Kjøkken |  | Vannrør | 10 | |
| Tekniske anlegg |  | Mekaniske ventilasjonsanlegg (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter) | 10 | |
| Andre rom |  | Overflate gulv | 10 | |
| Loft - uinnredet / kaldt loft |  | Synlige overflater (taktro, vegger, gulv, o.l) | 11 | |
| Vinduer og ytterdører |  | Ytterdører og omramming | 11 | |

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

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

Arealbegreper

| | |
|----------------------------------|---|
| Internt bruksareal (BRA-i): | Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter. |
| Eksternt bruksareal (BRA-e): | Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. |
| Innglasset balkong (BRA-b): | Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan. |
| Totalt bruksareal (BRA): | Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b. |
| Terrasse- og balkongareal (TBA): | Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. |

Måleverdige arealer

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

Arealer med lav himlingshøyde

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

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

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er fordelingen mellom primær- og sekundærrom (P-rom og S-rom) omtalt under kommentar til arealmålingen. Definisjonen av P-rom og S-rom er videreført fra Takstbransjens retningslinjer ved arealmålinger – 2014. Det er bruken av rommene på befaringstidspunktet som avgjør om rommene defineres som P-rom eller S-rom.

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

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

Lovlighet

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

Skjønnsvurderinger

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



Arealberegninger

| Bruksareal (BRA) | | | | | |
|---|---|-------------------------------|------------------------------|------------|---------------------------------|
| Leilighet. | Internt bruksareal (BRA - i) | Eksternt bruksareal (BRA - e) | Innglasset balkong (BRA - b) | SUM Etasje | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
| 3. Etasje | 57 | 5 | | 62 | 7 |
| | Entré, bod, bad, stue, kjøkken og to soverom. | Bod. | | | Balkong. |
| SUM | 57 | 5 | | 62 | 7 |
| Total bruksareal: 62 m² | | | | | |

Kommentar til arealmålingen

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i leiligheten. Takhøyder er målt til mellom 2,20 og 2,46 meter. Laveste takhøyde er målt i bod.

Kontroll av fremlagt dokumentasjon

I forkant av befaringstidspunktet bes eier å gjøre klar og fremlegge dokumentasjon som er relevant for tilstandsvurderingene av boligen, dersom slik dokumentasjon finnes. Dokumentasjon etterspørres i henhold til krav som gis i Forskrift til Avhendingslova, men kun deler av bestemmelsene som gis i NS 3600:2025. Som et eksempel på slik fravikelse, vil manglende dokumentasjon på våtrom ikke vurderes med tilstandsgrad, siden standardens tilleggsbestemmelse «A.2.1.9.1 Dokumentasjon av vanntett sjikt» ikke inngår i denne rapporten. For en komplett liste over fravikelser fra standardens bestemmelser, se rapportens siste side med overskriften «Utfyllende oversikt over avvik fra standardens omfang».




Det er i utgangspunktet kun dokumentasjon som fremlegges på befaringstidspunktet som blir kontrollert, og den bygningsakkyndige har ikke ansvar for innhenting av dokumentasjon som ikke blir fremlagt på befaringsdagen. Manglende, ufullstendig eller foreldet dokumentasjon kan påvirke rapportens presisjon og omfang. Den bygningsakkyndige har ikke ansvar for å kontrollere om innholdet i dokumentasjonen er korrekt. Fremlagt dokumentasjon brukes som støtte der den vurderes å tilføre nyttig informasjon. Enkelte vurderinger avhenger i stor grad på om forholdet kan dokumenteres eller ikke. Dette gjelder spesielt for vurdering av eventuelle lovlighetsmangler, elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. I slike tilfeller, og andre tilfeller hvor dokumentasjon er en del av vurderingen, opplyses dette normalt under de gjeldende sjekkpunktene i rapporten, ikke i tabellen nedenfor. I tabellen nedenfor angis det i utgangspunktet kun hvorvidt dokumentasjon er fremlagt eller ikke fremlagt, eventuelt en henvisning til de deler av rapporten hvor vurderingen er foretatt.

| Type dokumentasjon | Kommentar |
|---|---|
| Egenerklæringsskjema | Fremlagt egenerklæringsskjema signert og datert 10.02.2026. |
| Godkjent plantegning | Ikke fremlagt på befaringsdagen. |
| Godkjent fasadetegning | Ikke fremlagt på befaringsdagen. |
| Godkjent snittegning | Ikke fremlagt på befaringsdagen. |
| Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse | Ikke fremlagt på befaringsdagen. |
| Situasjonsplan | Ikke fremlagt på befaringsdagen. |
| Energiattest | Ikke fremlagt på befaringsdagen. |
| Eventuelle service- og tilsynsrapporter | Ikke fremlagt på befaringsdagen. |
| Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere | Ikke fremlagt på befaringsdagen. |
| Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende) | Ikke fremlagt på befaringsdagen. |
| FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold) | Ikke fremlagt på befaringsdagen. |
| Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg | For vurdering av dokumentasjon og eventuelle tilsynsrapporter tilknyttet elektriske anlegg og komponenter, se rapportens avsnitt «Forenklet vurdering av elektrisk anlegg». |

Rapport

Våtrom - Bad.

Baderom fra byggeår.
Flislagt gulv med varme.
Flislagte vegger.
Himling i malt, slett flate.
Servantinnredning med slette fronter.
Servant med ett-greps armatur.
Speil, belysning og stikkontakt over servant.
Dusjkabinett med skyvedører av glass.
Dusjarmatur tilkoblet hånddusj.
Gulvstående toalett.
Opplegg for vaskemaskin.
Avtreksventil med mekanisk avtrekk i himling.
Vannrør av typen plastrør.
Avløpsrør av plast.
Fordelerskap for vannvarme plassert i rommet.


-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
- Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Tettesjiktets tilslutning til sluk - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Ventilasjon - Sanitærutstyr og innredning - Utført kontroll i tilliggende konstruksjon
-  TG 1 Utført kontroll i tilliggende konstruksjon
- Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i veggkonstruksjon fra tilstøtende rom (bod). Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan endre seg f.eks. med årstider, fukt- og temperaturforhold.
Det ble ikke registrert forhøyet fuktnivå.
Relativ luftfuktighet ble målt til 24,4 prosent, ved 27,9 celsius med duggpunkt på 5,8 celsius.
-  TG 2 Lekkasjesikkerhet
- Det registreres motfall på deler av gulvet. Konsekvens kan være at vann havner ut av rommet og fører til skader ved en eventuell lekkasje. Tiltak anbefales for å forbedre lekkasjesikkerheten.
- Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger
- Vanntett sjikt har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er risiko for nedsatt funksjon, utettheter eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden og dagens tettefunksjon er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at komplett utskiftning kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.



Tettesjiktets tilslutning til sluk -
Sluk i bad.

Kjøkken


Kjøkken fra byggeår.
Innredning med slette og profilerte fronter.
Benkeplate av laminat.
Nedsenket oppvaskkum av rustfritt stål.
Ett-greps armatur.
Kjøle/fryseskap, oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp.
Ventilator med mekanisk avtrekk over platetopp.
Oppvaskmaskin ble skiftet i 2025. Stekeovn ble skiftet i ca. 2023/2024. Kjøleskap, platetopp og ventilator er fra byggeår.
Vannrør av typen plastrør.
Synlige avløpsrør av plast.


 TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Avløpsrør - Ventilator - Ventilasjon - Innredning


 TG 2 Vannrør Vannrørene er ikke plugget mot varerør. Konsekvens er at eventuelt lekkasjevann fra rør-i-rør kan forårsake følgeskader. Foreslått tiltak er lokal utbedring.

Tekniske anlegg

Vannrør av typen plastrør (rør-i-rør system).
Synlige avløpsrør av plast.
Fordelerskap for vannvarme plassert i bad.
Fordelerskap med hovedstoppekraner, og ventilasjonsaggregat for balansert ventilasjon plassert i bod.


 TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter) - Fordelerskap og fordelerstammer - Innvendig stoppekran


 TG 2 Mekaniske ventilasjonsanlegg (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter) **Til informasjon: Filter i ventilasjonsaggregat ble skiftet i februar 2026.**
TG2 Gjelder:
Mekanisk ventilasjonsanlegg og tilknyttet utstyr har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterede problemer. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal reparasjon eller utskiftning kan iverksettes når dette blir nødvendig.

 TGIU Innvendig stakeluke Innvendig stakeluke er ikke lokalisert. Lokalisering av stakeluke anbefales. Konsekvens av eventuelt manglende stakeluke er at det kan være vanskelig å utføre nødvendig vedlikehold eller rensing ved eventuell tilstopping.

Andre rom




Gulvflater belagt med parkett.
Veggflater belagt med malte strietapeter.
Himlinger i malte, slette flater.
Profilerte innerdører.
Balansert ventilasjon.

 TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
Overflate himling - Overflate vegg - Innerdører - Ventilasjon

 TG 2 Overflate gulv Synlige deler av gulvets overflatemateriale bærer preg av slitasje med enkelte riper og hakk. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, men riper og hakk av en viss dybde kan gjøre at fuktighet som for eksempel fra rengjøring forårsaker misfarging eller lignende konsekvenser. Fornying av overflater, lokale utbedringer eller utskiftning kan iverksettes ved behov.



Loft - uinnredet / kaldt loft

Uinnredet kaldtloft med adkomst via takluke.

- | | |
|--|--|
|  TG 1 | Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Inspeksjonsmulighet - Kontroll av diffusjonssperre - Statikk (synlige deformasjoner og skjevheter) - Ventilasjon, oppbygning og materialbruk - Kondensisolering av rør og ventilasjonskanaler |
|  TG 1 | Kontroll av diffusjonssperre Dampsperran ble kontrollert på tilfeldige plasser på loftet, i områder hvor isolasjonen var tilgjengelig for å bli løftet opp for å synliggjøre konstruksjonen under. Det ble ikke oppdaget åpenbare tegn til avvik eller utettheter. Stikkprøveprinsippet ble benyttet. |
|  TG 2 | Synlige overflater (takro, vegger, gulv, o.l.) Det er registrert fuktskjolder og rennemerker i øvre del av yttervegg mot øst. Nøyaktig årsak eller når dette har oppstått er ikke kjent. Konsekvens kan være økt fuktbelastning og skader i den berørte delen av konstruksjonen. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge årsak og eventuelle behov for tiltak. |


Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetmåling)

Etasjeskille av betong.

- | | |
|--|---|
|  TG 1 | Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: 3. Etasje |
|  TG 1 | 3. Etasje I stue/kjøkken og soverom er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 8 mm. Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter. |



Yttervegger inkl. fasader

Yttervegger i trekonstruksjon, utvendig kledd med liggende trekledning.

- | | |
|--|--|
|  TG 1 | Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Overflatebehandling - Ytterkledning (fasademateriale, vannbord, utvendig listverk, o.l.) - Synlige skjevheter eller deformasjoner - Lufting av ytterkledning - Gnagersikring |
|--|--|


Vinduer og ytterdører

Slett entrédør med dørkikkert og automatisk dørlukker. Balkongdør og vinduer med to-lags glass fra byggeår.

- | | |
|--|--|
|  TG 1 | Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Vinduer og omramming |
|  TG 2 | Ytterdører og omramming Entrédøren har svelleskader. Konsekvens kan være redusert varmeisoleringssevne og svekkelse av dørens estetiske kvalitet. Foreslått tiltak er at lokal utbedring eller utskiftning kan iverksettes ved behov. |


Yttertak

Takkonstruksjon i pulttaksform, utvendig tekket med takpapp/takduk.


- | | |
|--|--|
|  TGIU | Helhetsvurdering Taket er inspisert fra bakkeplan og kaldtloft grunnet høyde/sikkerhetshensyn, med de begrensningene dette innebærer. Konsekvens er at eventuelle forhold vedrørende taket ikke lar seg registrere på grunn av begrenset tilkomst. Foreslått tiltak er videre undersøkelser når forholdene ligger til rette, slik at man kan avdekke om det er behov for utbedringer eller andre nødvendige tiltak. |
|--|--|

Balkonger

Utgang fra stue til vestvendt overbygget balkong. Balkongen er belagt med fliser og har rekkverk av metall og glass. Rekkverkshøyden er målt til ca. 1,0 m. Belysning og stikkontakt på vegg.

 TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Tilstand på rekkverk og overflatematerialer - Konstruksjon og fundamenter

 HMS Rekkverkshøyde og lysåpninger Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Det ble ikke funnet avvik i henhold til gjeldende forskrift (på befaringsstidspunktet).

Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn

Det er forsøkt å finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsyn som er mindre enn fem år gammel, og uten at det er gjort endringer på anlegget siden rapporten ble utarbeidet, vurderes det elektriske anlegget i hovedsak på bakgrunn av denne tilsynsrapporten:

Foreligger det el-tilsynsrapport (som er nyere enn fem år):

Nei.

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

I tillegg til vurderingen over, er det gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Denne vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, målinger, demontering (for eksempel av downlights og deksler) eller lignende utvidede kontroller. Det presiseres at den bygningssakkyndige ikke er en kvalifisert elektrofaglig person. Vurderingen er i hovedsak begrenset til undersøkelsene som beskrives i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18, og består av en rekke spørsmål til eier, vurdering om arbeid utført etter 1999 er dokumentert med samsvarserklæring og visuelle observasjoner gjort av den bygningssakkyndige.

Spørsmål stilt til eier

Er eier tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget:

Ja.

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert:

Byggeår.

Forekommer det at sikringer løses ut:

Nei.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget:

Nei.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne:

Kurs nummer 4 er ikke merket.

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider på det elektriske anlegget?

Nei.

Er du kjent med at det er utført arbeider på det elektriske anlegget (etter 1999) hvor samsvarserklæring mangler, eller oppdaget åpenbare tegn på dette?

Nei.

Er du kjent med feil eller mangler med hvitevarer som følger boligen:

Nei.

Er du kjent med feil eller mangler ved elektriske varmekilder, som panelovner, elektrisk gulvvarme og lignende?

Nei.

Kjenner du til andre forhold/feil med det elektriske anlegget?

Nei.

Observasjoner gjort av den bygningssakkyndige

Hvor er sikringsskap plassert, er sikringsskapet tilgjengelig, og hvilken type sikringer har boligen:

Tilgjengelig sikringsskap med automatsikringer og strømmåler plassert i entré/gang.

Er det synlige tegn på om plugg (stikkontakt) til varmtvannsbereder er brunsvidd:

Ikke relevant.

Er det synlig tegn på andre termiske skader:

Nei.

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:

Nei.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap:

Nei.

Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:

Nei.

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll

Basert på opplysninger fra eier, vurdering av dokumentasjon og den bygningssakkyndiges observasjoner er det gjort en samlet vurdering om det er behov for kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person. Kun fagpersoner med nødvendige kvalifikasjoner kan utføre vurderinger av elektriske anlegg og utstyr. Dersom det gis en oppfordring om å gjennomføre slike tilleggsundersøkelser i avsnittet under, er dette en viktig opplysning som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Er det behov for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget:

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget. Konsekvens er at det ikke kan verifiseres hvem som har gjort arbeidene eller om arbeidene er utført i henhold til gjeldende regelverk. Med bakgrunn i dette anbefales det at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en utvidet kontroll av det elektriske anlegget. Det er kun en slik tilleggsundersøkelse som kan gi en fullstendig oversikt over tilstanden, eventuelle feil og mangler, og hvilke tiltak som kan være nødvendige.



Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

Forenklet vurdering av lovlighetsforhold

I de tilfeller det fremlegges byggetegninger som er godkjente hos bygningsmyndighetene, foretas det en forenklet vurdering av lovlighetsforhold knyttet til dagens bruk av boligens arealer. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene, som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å innhente tegninger, ferdigattest eller lignende dokumenter. Dersom sist godkjente tegninger ikke fremlegges, er samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. I slike tilfeller hefter det en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygget, oppfyller ikke nødvendigvis forskriftskrav på befaringstidspunktet, uten at dette er kommentert eller undersøkt videre. Hvis det avdekkes at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel åpenbare ulovlige bruksendringer, opplyses dette – uavhengig om byggetegninger fremlegges eller ikke.

Er det samsvar mellom faktisk bruk og romklassifiseringen som fremkommer på byggetegninger:

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger som viser boligens romklassifisering, har samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke vært mulig å undersøke.

Er det avdekket bodar, oppbevaringsrom, tekniske rom, disponible rom, og lignende tilleggsarealer som i dag brukes som et rom for varig opphold:

Nei.

Er boligens utleiedel (egen boenhet) byggemeldt og godkjent:

Ikke relevant.

Kjenner eier til om det har vært utført søknadspålyttinge inngrep i bærende konstruksjoner som ikke er dokumentert:

Nei.

Er det registrert andre tegn på åpenbare forhold som kan påvirke lovlighet:

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold

Basert på de forenklede undersøkelserne beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger, er samsvaret mellom dagens bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. Det anbefales derfor alltid på et generelt grunnlag at dette undersøkes, selv om det ikke er oppdaget åpenbare tegn på ulovligheter.

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med branntekniske konstruksjoner, eller tegn på at boligen ikke er delt opp i brannceller etter gjeldende byggt teknisk forskrift (på befaringstidspunktet):

Nei.

Kjenner eier til om det er utført søknadspålyttinge arbeider på branntekniske konstruksjoner hvor dokumentasjon mangler:

Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Ja.

Er det montert komfyrvakt for kjøkkeninstallasjoner der dette er et krav:

Det anses som sannsynlig at det ikke er krav om komfyrvakt, basert på monteringsstidspunktet til relevante el-installasjoner.

Avklaring av behov for videre kontroll av branntekniske forhold

Basert på de forenklede undersøkelserne beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold?

Nei. Det er ikke funnet åpenbare feil eller mangler ved boligens branntekniske forhold. Det er derfor ikke indikasjoner på behov for at en person med brannfaglig spesialkompetanse foretar en utvidet vurdering.

Branntekniske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggt tekniske forskrift (på befaringstidspunktet). Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er branntekniske. Vurderingen omfatter derfor ikke detaljerte kartlegginger av branntekniske konstruksjoner eller funksjonstesting av detektor og annet branntekniske utstyr, og baseres kun på visuelle vurderinger av åpenbare forhold, eiers informasjon og dokumentasjon som fremlegges.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold:

Nei.

Har boligen godkjent slukkeutstyr:

Slukkeutstyr er utgått på dato. Slukkeutstyr må vedlikeholdes eller byttes.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Ja.

Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

Radon

Radon er en gass som finnes i enkelte bergarter og løsmasser, og kan trenge inn i bygninger fra grunnen. Langvarig eksponering for høye radonverdier innendørs kan medføre helserisiko. Vurderingen baserer seg kun på informasjon og eventuell dokumentasjon som legges frem av eier. Målinger av boligens radonnivåer gjøres over lange tidsperioder, og er ikke en del av denne analysen.

Er radonundersøkelser vurdert til å være aktuelt for boligen eller ikke:

Nei. Med tanke på boligens plassering i bygget vurderes radon og radonundersøkelser som lite aktuelt.

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

Ikke relevant.

Er boligen prosjektert etter TEK10 eller nyere (tidspunktet når krav til radonsperre og andre radonforebyggende tiltak ble innført):

Ikke relevant.

Er radonnivå kartlagt i de deler av boligen som er utleid, eller beregnet for utleie:

Ikke relevant.

Avklaring av behov for å gjennomføre radonundersøkelser/tiltak

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens radonforhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av radonforhold i boligen?

Boligen er plassert så høyt oppe i bygget at radonundersøkelser vurderes som lite aktuelt. Radonnivåene avtar normalt med høyden, og sannsynligheten for radonproblemer blir betydelig mindre jo høyere opp i bygget man befinner seg.

Geologiske forhold

Det er gjort en forenklet vurdering av geologiske forhold for eiendommen i henhold til NS 3600. Vurderingen består i å avklare om boligen ligger innenfor et aktsomhetsområde for flom eller skred ved å kontrollere tilgjengelige kart og datasett fra Kartverket, NVE og NGI. Merk at kildene i mange tilfeller bygger på satellittdata og annen fjernmåling, med de begrensningene dette innebærer. Undersøkelsene i denne rapporten er derfor ingen garanti for at det ikke finnes geologiske forhold av betydning for eiendommen som ikke fremgår av kildene. Det tas også forbehold om mulige feil i datagrunnlaget, og at ikke alle områder eller scenarier nødvendigvis er kartlagt på befaringstidspunktet. Vurdering av geologiske forhold utover det som er nevnt over, kan kun gjøres av personer med spesialkompetanse og inngår ikke i analysen i denne rapporten.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for skred i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for flom i tilgjengelige kart/datasett:

Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for flom.

Kjenner eier til geologiske forhold (i grunnen eller terrenget) eller flom, skred eller andre naturhendelser som har berørt boligen, eiendommen eller nrområdet?

Nei.

Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av eiendommens geologiske forhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

Ja. Boligen er registrert som liggende innenfor et aktsomhetsområde (se punktene over). Konsekvensen er at det bør påregnes ettersyn for å danne seg et godt bilde av hvordan naturhendelser påvirker eiendommen, slik at kompenserende tiltak kan iverksettes, eller videre utredning fra personer med spesialkompetanse kan innhentes ved behov.

Utfyllende oversikt over avvik fra omfang

Vurderingene i denne rapporten er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»). Aldersvurderinger for utvalgte bygningsdeler gjøres i henhold til NS 3600:2025 - Tillegg C.

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. Merk at kravet til hvilke undersøkelser som utføres, varierer avhengig av boligtype og boligens bygningsdeler. Tabellen under viser hvilke tilleggsundersøkelser som medtas, dersom de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen. Rapportens sjekkpunkter og tilstandsvurderinger viser hvilke undersøkelser som er utført og inkludert i tilstandsanalysen. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene over, inngår den ikke i tilstandsanalysen. Følgende tilleggsbestemmelser i NS 3600:2025 (ut over forskriftskravene) tas med i de tilfeller de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen:

Kjøkken:

A.2.2.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.2.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt (kun påfølgende punkter):

- Punkt 1 - Den bygningsfaglige skal undersøke avtrekket over kokesonen og om det er mulighet for forsert avtrekk ved matlaging.
- Punkt 2 - Den bygningsfaglige skal undersøke om det er montert komfyrvakt fra 2010-07-01.

A.2.2.6 Innredning (kun påfølgende punkt):

- Punkt 1 - Den bygningsfaglige skal se etter skader, riss, sprekker, svelling, avflassing eller fuktskjolder.

Toalettrom:

A.2.3.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Andre rom (eksklusive spesialrom):

A.2.4.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.4.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje):

A.2.5.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.5.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Loft (innredet loftetasjerom):

A.2.6.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.6.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Plassbygde spesialrom:

A.2.8.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.8.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.8.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk (alle tilleggsundersøkelser)

Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:

A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen (kun påfølgende punkt):

- Punkt 8 - Den bygningsfaglige skal se etter skader, riss og sprekker på skorstein, mellom skorstein og ildsted, og på fundament for murt peis på trebjelkelag.

Innvendige trapper:

A.2.10.1 Innvendige trapper (alle tilleggsundersøkelser)

Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner:

A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn (kun påfølgende punkt):

- Punkt 5 - Lokal høydeforskjell skal måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m. Undersøk minst to relevante rom per etasje som ikke er våtrom.

Krypkjeller:

A.2.7.2 Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon (alle tilleggsundersøkelser)

Luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe:

A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner (eksempelvis luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe) (alle tilleggsundersøkelser)

Radon:

A.2.14.1 Radon (kun påfølgende punkt):

- Punkt 2 - Gjennomgå fremlagt dokumentasjon av eventuelle målinger.

Yttervegg:

A.3.17.2 Yttervegg - Kledning (alle tilleggsundersøkelser)

A.3.17.3 Vinduer og ytterdører (alle tilleggsundersøkelser)

Yttertak:

A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp (alle tilleggsundersøkelser)

A.3.18.5 Takvindu, takluker og overlys (alle tilleggsundersøkelser)

Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner:

A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering (kun påfølgende punkt):

- Punkt 1 - Den bygningsfaglige skal spørre eier om materiale og alder på stikkledninger.

Septiktank, minirensanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:

A.3.22.6 Septiktank, minirensanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank (kun påfølgende punkt):

- Punkt 5 - Den bygningsfaglige skal vurdere alder og materiale, og etterspørre dokumentasjon fra tilstandskontroll.

Frittstående bygninger:

Frittstående bygninger av typen garasje, anneks, utebod og naust undersøkes på tilsvarende måte som for boligen (det gjøres ikke hulltaking i lukkede konstruksjoner eller lignende destruktive inngrep). Mindre bygninger som dukkehus, vedskjul, små drivhus, postkassetativer, overbygg for søppelkasser og lignende undersøkes ikke. Rapportens innhold vil vise hvilke frittstående bygninger som er medtatt/undersøkt. Hvis en frittstående bygning ikke er beskrevet og tilstandsvurdert, er denne ikke omfattet av tilstandsanalysen.

Gyldighet

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

.....
Signatur bygningsfaglig:

Mobil: 48276107

Egenerklæring

Bordhusveien 7G, 1653 SELLEBAKK

15 Feb 2026

Informasjon om eiendommen

| Adresse | Postadresse | Enhetsnummer |
|-----------------|-----------------|--------------|
| Bordhusveien 7G | Bordhusveien 7G | |

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

Overtagelse av leilighet var 15.12.2018. Mener jeg la inn bud og kjøpte leiligheten i oktober mnd 2018.

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.

15.12.2018

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

KLP Skadeforsikring AS-67, 321222

Informasjon om selger

Selger

Iversby, Madeleine Fjeld

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør



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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i leiligheten?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Det var påvist skjeggkre i en annen leilighet tilknyttet min blokk, og antisimex gjorde tiltak i alle leilighetene i forbindelse med funn av skjeggkre.

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei

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

Ja Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerpakke

Boligen selges med boligselgerpakke

Boligselgerpakken består av boligselgerforsikring og tilstandsrapport fra Anticimex.



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 11237190

Egenerklærings skjema

Name

Date

Iversby, Madeleine Fjeld

2026-02-15

Identification

 **bankID** Iversby, Madeleine Fjeld



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

Egenerklærings skjema

Signed by:

Iversby, Madeleine Fjeld

15/02-2026
17:00:19

BANKID

Du har søkt på aktiv informasjon for orgnr.: 990847851 Andelsnr.: 50

BORETTSLAGET ELVEBREDDEN I

Registreringsenhet:

Statens kartverk. Oppdatert per: 27.01.2026 kl. 15.15

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

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2018/1606784-1/200
27.11.2018 21:00

HJEMMEL TIL ANDEL

VEDERLAG: NOK

OMSETNINGSTYPE: Fritt salg

IVERSBY MADELEINE FJELD

F.NR: IDEELL: 1/1

HEFTELSER

Ingen heftelser registrert

Rettigheter:

Ingen rettigheter registrert

OPPLYSNINGER FRA BORETTSLAGET

2007/107780-2/201
26.06.2007

REGISTRERING AV
BORETTSLAGSANDEL

2011/171227-1/201
03.10.2011

SAMMENSLÅING AV BORETTSLAG

TIDLIGERE: ELVEBREDDEN II

BORETTSLAGET

ORGNR 991031685 ANDEL 22

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

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:27.01.2026 kl.
15.15

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

HJEMMELSOPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2007/358212-2/200 27.04.2007 HJEMMEL TIL
EIENDOMSRETT
VEDERLAG: NOK 0
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 servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

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

2012/237043-1/200 22.03.2012 PANTEDOKUMENT

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 | | | | | |
|---------------|----------------|-----|-----|---------|-----|
| Kommunenr | Kommunens navn | Gnr | Bnr | Festenr | Snr |
| 0106 | FREDRIKSTAD | 608 | 4 | | |

| 2. Hjemmelshaver(e) | | |
|--|----------------------------|----------------------------|
| Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) ²⁾ | Navn | Ideell andel ³⁾ |
| 99108471851 | BORETTSLAGET ELVEBREDDEN 1 | 2500/16206 |
| 99110311685 | BORETTSLAGET ELVEBREDDEN 2 | 1855/16206 |
| 99110311766 | BORETTSLAGET ELVEBREDDEN 3 | 1851/16206 |
| | | |
| | | |
| | | |

| 3. Begjæring | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|-----------------------|-----------------------------|-------------------------------|-------|-----------------------|-----------------------------|-------------------------------|-------|-----------------------|-----------------------------|-------------------------------|-------|-----------------------|-----------------------------|-------------------------------|-----------|-----------------------|-----------------------------|-------------------------------|
| Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| S.-nr | For-mål ⁴⁾ | Brøk (teller) ⁵⁾ | Til-leggs-areal ⁶⁾ | S.-nr | For-mål ⁴⁾ | Brøk (teller) ⁵⁾ | Til-leggs-areal ⁶⁾ | S.-nr | For-mål ⁴⁾ | Brøk (teller) ⁵⁾ | Til-leggs-areal ⁶⁾ | S.-nr | For-mål ⁴⁾ | Brøk (teller) ⁵⁾ | Til-leggs-areal ⁶⁾ | S.-nr | For-mål ⁴⁾ | Brøk (teller) ⁵⁾ | Til-leggs-areal 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 ⁷⁾ |
|---|
| OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres. |
|  Doknr: 358212 Tinglyst: 27.04.2007 STATENS KARTVERK |

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

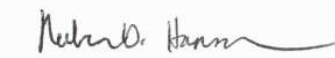

- a) seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller
 seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd
- b) seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen
- c) inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter
- d) bruksenhetsens 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 bruksenheterne, 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 panthaver 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 sameiebrøken reduseres) |
|----------------------------|--|---|
| FREDRIKSTAD, 12.04.2007 | for BORETTLAGENE ELVEBREDDEN 1,2,3  RUBEN D. HANSEN  THOR IVAR GRØNLI | |

| 8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering ⁸⁾ | |
|--|-------------|
| <input type="checkbox"/> Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller <input type="checkbox"/> Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30) | |
| Sted, dato | Underskrift |

| 9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering | | | | |
|---|-----|--|-----|---------------------|
| <input type="checkbox"/> Befaring er foretatt <input type="checkbox"/> Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt ⁹⁾ | | | | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Tillatelsen er inntatt nedenfor <input type="checkbox"/> Tillatelsen følger vedlagt | | | | |
| Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for: | | | | |
| Gnr | Bnr | Fnr | Snr | |
| 608 | 4 | | | FREDRIKSTAD kommune |
| Dato | | Stempel og underskrift | | |
| 21/4-07 | |   | | |

| Noter: |
|--|
| 1) 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 tinglyingspapir. |
| 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes. |
| 3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere. |
| 4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring. |
| 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner. |
| 6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn. |
| 7) 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. |
| 8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30. |
| 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart. |

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 at etterstående fordelingsliste.

| <i>Snr.</i> | <i>Formål</i> | <i>Brøk (teller)</i> | <i>Tilleggsareal</i> | <i>Snr.</i> | <i>Formål</i> | <i>Brøk (teller)</i> | <i>Tilleggsareal</i> |
|-------------|---------------|----------------------|----------------------|-------------|---------------|----------------------|----------------------|
| 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 før seksjonering.

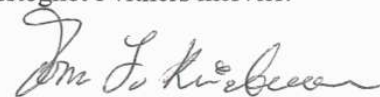
Fredrikstad den, 12.04.2007

for borettslagene Elvebredden 1-3
 Ruben D. Hansen
 RUSEN D. HANSEN

Thor Ivar Gronli

Det bekreftes at overstående hjemmelsklæring er undertegnet i vitners nærvær.


 (vitne/fødselsnr)
 OLE-EDUARD UTAKER
 040258


 (vitne/fødselsnr)
 TOM F. KRISTENSEN
 140373



TEGNFORKLARING/SYMBOLER

- Boliger snt. 1-82
- Tomtgrense etter utskilling av kommunal vei, gangvei og småbåthavn



EMIL MØRCHS VEI 1, gnr 608 bnr 4 - Fredrikstad kommune

Situasjonsplan 1:1000

Seksjonering

FROGNER ARKITEKTKONTOR

Siv.ark.mnal Mats Bjørklund

Byggev. ark. 12. 0262 Oslo - tlf: 22551655

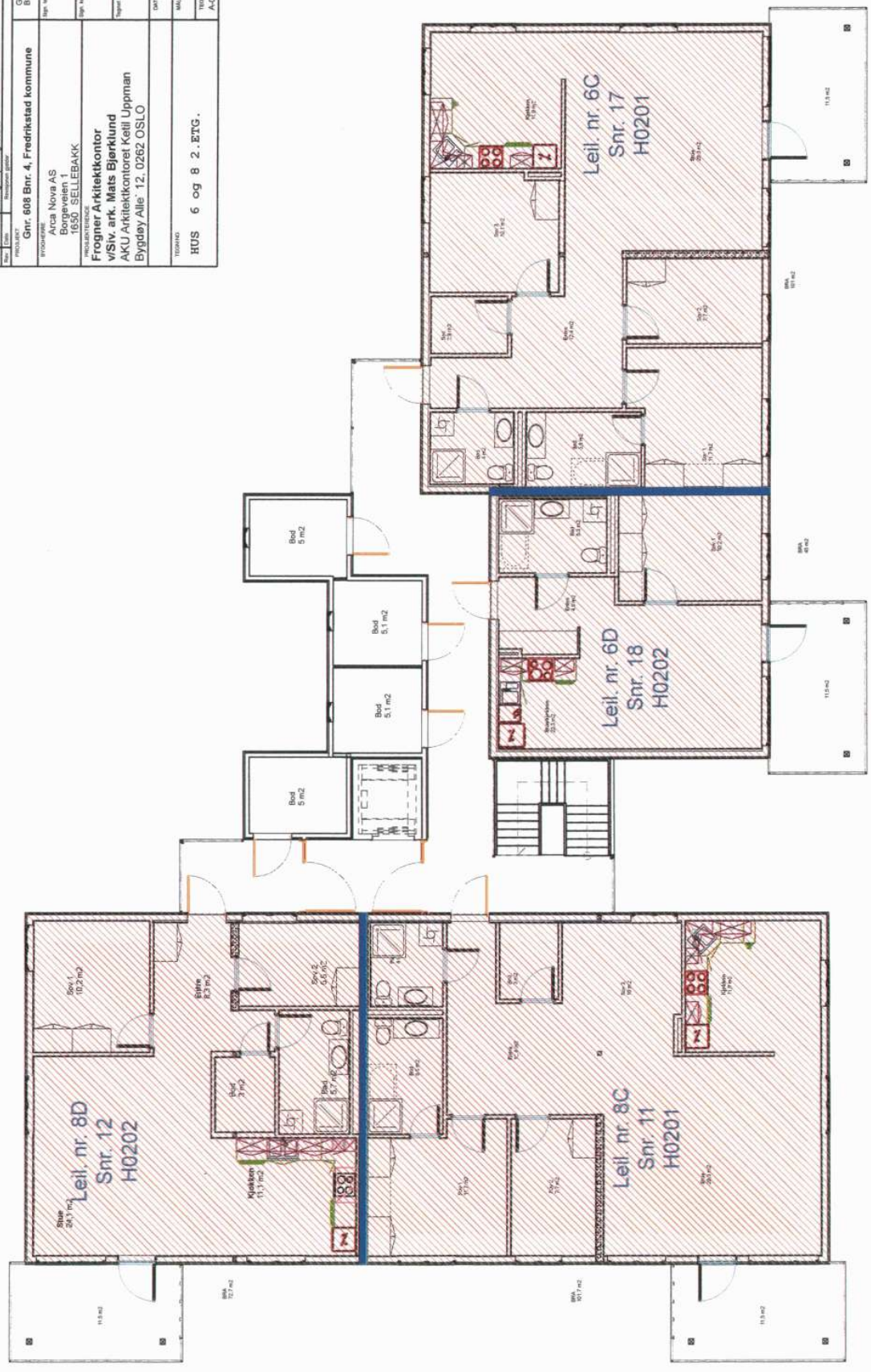
D-05

Sameiet Elvebredden, Bordhusveien 1-14 - GNR 608, BNR 4, Fredrikstad kommune

| Borettslaget Elvebredden 1 | | | | | | | | | | Borettslaget Elvebredden 2 | | | | | | | | | | Borettslaget Elvebredden 3 | | | | | | | | | |
|----------------------------|--------|-----------|-----|-----|------|-------------|---------|--------|-----------|----------------------------|-----|------|-------------|-----------|--------|-----------|-----|-----|------|----------------------------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|
| Adresse | Hus nr | Andels nr | Snr | Etg | BRA | Eierbrøk | Adresse | Hus nr | Andels nr | Snr | Etg | BRA | Eierbrøk | Adresse | Hus nr | Andels nr | Snr | Etg | BRA | Eierbrøk | | | | | | | | | |
| 12a | | 1 | 1 | 1 | 85 | 85 / 6206 | 4a | | 1 | 21 | 1 | 52 | 52 / 6206 | 11a | | 1 | 44 | 1 | 80 | 80 / 6206 | | | | | | | | | |
| 12b | | 2 | 2 | 1 | 104 | 104 / 6206 | 4b | | 2 | 22 | 1 | 64 | 64 / 6206 | 11b | | 2 | 45 | 1 | 108 | 108 / 6206 | | | | | | | | | |
| 12c | 1 | 3 | 3 | 2 | 85 | 85 / 6206 | 4c | | 3 | 23 | 1 | 80 | 80 / 6206 | 11c | 9 | 3 | 46 | 2 | 73 | 73 / 6206 | | | | | | | | | |
| 12d | | 4 | 4 | 2 | 104 | 104 / 6206 | 4d | | 4 | 24 | 2 | 45 | 45 / 6206 | 11d | | 4 | 47 | 2 | 101 | 101 / 6206 | | | | | | | | | |
| 10a | | 5 | 5 | 1 | 85 | 85 / 6206 | 4e | 5 | 5 | 25 | 2 | 57 | 57 / 6206 | 11e | | 5 | 48 | 3 | 73 | 73 / 6206 | | | | | | | | | |
| 10b | | 6 | 6 | 1 | 104 | 104 / 6206 | 4f | | 6 | 26 | 2 | 80 | 80 / 6206 | 11f | | 6 | 49 | 3 | 101 | 101 / 6206 | | | | | | | | | |
| 10c | 2 | 7 | 7 | 2 | 85 | 85 / 6206 | 4g | | 7 | 27 | 3 | 45 | 45 / 6206 | 9a | | 7 | 50 | 1 | 45 | 45 / 6206 | | | | | | | | | |
| 10d | | 8 | 8 | 2 | 104 | 104 / 6206 | 4h | | 8 | 28 | 3 | 57 | 57 / 6206 | 9b | | 8 | 51 | 1 | 64 | 64 / 6206 | | | | | | | | | |
| 8a | | 9 | 9 | 1 | 108 | 108 / 6206 | 4i | | 9 | 29 | 3 | 80 | 80 / 6206 | 9c | | 9 | 52 | 2 | 45 | 45 / 6206 | | | | | | | | | |
| 8b | | 10 | 10 | 1 | 80 | 80 / 6206 | 2a | | 10 | 30 | 1 | 80 | 80 / 6206 | 9d | 10 | 10 | 53 | 2 | 57 | 57 / 6206 | | | | | | | | | |
| 8c | | 11 | 11 | 2 | 101 | 101 / 6206 | 2b | | 11 | 31 | 1 | 80 | 80 / 6206 | 9e | | 11 | 54 | 3 | 45 | 45 / 6206 | | | | | | | | | |
| 8d | 3 | 12 | 12 | 2 | 73 | 73 / 6206 | 2c | 6 | 12 | 32 | 2 | 73 | 73 / 6206 | 9f | | 12 | 55 | 3 | 57 | 57 / 6206 | | | | | | | | | |
| 8e | | 13 | 13 | 3 | 101 | 101 / 6206 | 2d | | 13 | 33 | 2 | 73 | 73 / 6206 | 3a | | 13 | 71 | 1 | 80 | 80 / 6206 | | | | | | | | | |
| 8f | | 14 | 14 | 3 | 73 | 73 / 6206 | 2e | | 14 | 34 | 3 | 73 | 73 / 6206 | 3b | | 14 | 72 | 1 | 108 | 108 / 6206 | | | | | | | | | |
| 6a | | 15 | 15 | 1 | 108 | 108 / 6206 | 2f | | 15 | 35 | 3 | 73 | 73 / 6206 | 3c | 13 | 15 | 73 | 2 | 80 | 80 / 6206 | | | | | | | | | |
| 6b | | 16 | 16 | 1 | 52 | 52 / 6206 | 7a | | 16 | 56 | 1 | 63 | 63 / 6206 | 3d | | 16 | 74 | 2 | 101 | 101 / 6206 | | | | | | | | | |
| 6c | | 17 | 17 | 2 | 101 | 101 / 6206 | 7b | | 17 | 57 | 1 | 63 | 63 / 6206 | 3e | | 17 | 75 | 3 | 80 | 80 / 6206 | | | | | | | | | |
| 6d | 4 | 18 | 18 | 2 | 45 | 45 / 6206 | 7c | | 18 | 58 | 1 | 63 | 63 / 6206 | 3f | | 18 | 76 | 3 | 101 | 101 / 6206 | | | | | | | | | |
| 6e | | 19 | 19 | 3 | 101 | 101 / 6206 | 7d | | 19 | 59 | 2 | 57 | 57 / 6206 | 1a | | 19 | 77 | 1 | 80 | 80 / 6206 | | | | | | | | | |
| 6f | | 20 | 20 | 3 | 45 | 45 / 6206 | 7e | 11 | 20 | 60 | 2 | 57 | 57 / 6206 | 1b | | 20 | 78 | 1 | 80 | 80 / 6206 | | | | | | | | | |
| 13a | | 21 | 36 | 1 | 85 | 85 / 6206 | 7f | | 21 | 61 | 2 | 57 | 57 / 6206 | 1c | | 21 | 79 | 2 | 73 | 73 / 6206 | | | | | | | | | |
| 13b | | 22 | 37 | 1 | 104 | 104 / 6206 | 7g | | 22 | 62 | 3 | 57 | 57 / 6206 | 1d | 14 | 22 | 80 | 2 | 73 | 73 / 6206 | | | | | | | | | |
| 13c | 7 | 23 | 38 | 2 | 85 | 85 / 6206 | 7h | | 23 | 63 | 3 | 57 | 57 / 6206 | 1e | | 23 | 81 | 3 | 73 | 73 / 6206 | | | | | | | | | |
| 13d | | 24 | 39 | 2 | 104 | 104 / 6206 | 7i | | 24 | 64 | 3 | 57 | 57 / 6206 | 1f | | 24 | 82 | 3 | 73 | 73 / 6206 | | | | | | | | | |
| 14a | | 25 | 40 | 1 | 85 | 85 / 6206 | 5a | | 25 | 65 | 1 | 63 | 63 / 6206 | Sum | | 24 | 24 | | 1851 | 1851 / 6206 | | | | | | | | | |
| 14b | | 26 | 41 | 1 | 104 | 104 / 6206 | 5b | | 26 | 66 | 1 | 45 | 45 / 6206 | Sum total | | 82 | 82 | | 6206 | 6206 / 6206 | | | | | | | | | |
| 14c | 8 | 27 | 42 | 2 | 85 | 85 / 6206 | 5c | 12 | 27 | 67 | 2 | 57 | 57 / 6206 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 14d | | 28 | 43 | 2 | 104 | 104 / 6206 | 5d | | 28 | 68 | 2 | 45 | 45 / 6206 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Sum | | 28 | 28 | | 2500 | 2500 / 6206 | 5e | | 29 | 69 | 3 | 57 | 57 / 6206 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | 5f | | 30 | 70 | 3 | 45 | 45 / 6206 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | Sum | | 30 | 30 | | 1855 | 1855 / 6206 | | | | | | | | | | | | | | | | |

2 etg. Hus 6 og 8

| | | |
|---------------|--|------------------|
| PROSJEKT | Gnr. 608 Bnr. 4, Fredrikstad kommune | GNR 608 BNR 4 |
| BYGGERE | Arca Nova AS Bjergsveien 1 1650 SELLEBAKK | Byg. 2007 |
| PROSJEKTLEDER | Frogner Arkitektkontor v/Siv. ark. Mats Bjørklund AKU Arkitektkontoret Kjetil Lippman Bygdøy Alle 12, 0262 OSLO | Byg. 2007 |
| TEK. 1 | TEK. 1 | TEK. 1 |
| TEK. 2 | TEK. 2 | TEK. 2 |
| TEK. 3 | TEK. 3 | TEK. 3 |
| TEK. 4 | TEK. 4 | TEK. 4 |
| TEK. 5 | TEK. 5 | TEK. 5 |
| TEK. 6 | TEK. 6 | TEK. 6 |
| TEK. 7 | TEK. 7 | TEK. 7 |
| TEK. 8 | TEK. 8 | TEK. 8 |
| TEK. 9 | TEK. 9 | TEK. 9 |
| TEK. 10 | TEK. 10 | TEK. 10 |
| TEK. 11 | TEK. 11 | TEK. 11 |
| TEK. 12 | TEK. 12 | TEK. 12 |
| TEK. 13 | TEK. 13 | TEK. 13 |
| TEK. 14 | TEK. 14 | TEK. 14 |
| TEK. 15 | TEK. 15 | TEK. 15 |
| TEK. 16 | TEK. 16 | TEK. 16 |
| TEK. 17 | TEK. 17 | TEK. 17 |
| TEK. 18 | TEK. 18 | TEK. 18 |
| TEK. 19 | TEK. 19 | TEK. 19 |
| TEK. 20 | TEK. 20 | TEK. 20 |
| TEK. 21 | TEK. 21 | TEK. 21 |
| TEK. 22 | TEK. 22 | TEK. 22 |
| TEK. 23 | TEK. 23 | TEK. 23 |
| TEK. 24 | TEK. 24 | TEK. 24 |
| TEK. 25 | TEK. 25 | TEK. 25 |
| TEK. 26 | TEK. 26 | TEK. 26 |
| TEK. 27 | TEK. 27 | TEK. 27 |
| TEK. 28 | TEK. 28 | TEK. 28 |
| TEK. 29 | TEK. 29 | TEK. 29 |
| TEK. 30 | TEK. 30 | TEK. 30 |
| TEK. 31 | TEK. 31 | TEK. 31 |
| TEK. 32 | TEK. 32 | TEK. 32 |
| TEK. 33 | TEK. 33 | TEK. 33 |
| TEK. 34 | TEK. 34 | TEK. 34 |
| TEK. 35 | TEK. 35 | TEK. 35 |
| TEK. 36 | TEK. 36 | TEK. 36 |
| TEK. 37 | TEK. 37 | TEK. 37 |
| TEK. 38 | TEK. 38 | TEK. 38 |
| TEK. 39 | TEK. 39 | TEK. 39 |
| TEK. 40 | TEK. 40 | TEK. 40 |
| TEK. 41 | TEK. 41 | TEK. 41 |
| TEK. 42 | TEK. 42 | TEK. 42 |
| TEK. 43 | TEK. 43 | TEK. 43 |
| TEK. 44 | TEK. 44 | TEK. 44 |
| TEK. 45 | TEK. 45 | TEK. 45 |
| TEK. 46 | TEK. 46 | TEK. 46 |
| TEK. 47 | TEK. 47 | TEK. 47 |
| TEK. 48 | TEK. 48 | TEK. 48 |
| TEK. 49 | TEK. 49 | TEK. 49 |
| TEK. 50 | TEK. 50 | TEK. 50 |
| TEK. 51 | TEK. 51 | TEK. 51 |
| TEK. 52 | TEK. 52 | TEK. 52 |
| TEK. 53 | TEK. 53 | TEK. 53 |
| TEK. 54 | TEK. 54 | TEK. 54 |
| TEK. 55 | TEK. 55 | TEK. 55 |
| TEK. 56 | TEK. 56 | TEK. 56 |
| TEK. 57 | TEK. 57 | TEK. 57 |
| TEK. 58 | TEK. 58 | TEK. 58 |
| TEK. 59 | TEK. 59 | TEK. 59 |
| TEK. 60 | TEK. 60 | TEK. 60 |
| TEK. 61 | TEK. 61 | TEK. 61 |
| TEK. 62 | TEK. 62 | TEK. 62 |
| TEK. 63 | TEK. 63 | TEK. 63 |
| TEK. 64 | TEK. 64 | TEK. 64 |
| TEK. 65 | TEK. 65 | TEK. 65 |
| TEK. 66 | TEK. 66 | TEK. 66 |
| TEK. 67 | TEK. 67 | TEK. 67 |
| TEK. 68 | TEK. 68 | TEK. 68 |
| TEK. 69 | TEK. 69 | TEK. 69 |
| TEK. 70 | TEK. 70 | TEK. 70 |
| TEK. 71 | TEK. 71 | TEK. 71 |
| TEK. 72 | TEK. 72 | TEK. 72 |
| TEK. 73 | TEK. 73 | TEK. 73 |
| TEK. 74 | TEK. 74 | TEK. 74 |
| TEK. 75 | TEK. 75 | TEK. 75 |
| TEK. 76 | TEK. 76 | TEK. 76 |
| TEK. 77 | TEK. 77 | TEK. 77 |
| TEK. 78 | TEK. 78 | TEK. 78 |
| TEK. 79 | TEK. 79 | TEK. 79 |
| TEK. 80 | TEK. 80 | TEK. 80 |
| TEK. 81 | TEK. 81 | TEK. 81 |
| TEK. 82 | TEK. 82 | TEK. 82 |
| TEK. 83 | TEK. 83 | TEK. 83 |
| TEK. 84 | TEK. 84 | TEK. 84 |
| TEK. 85 | TEK. 85 | TEK. 85 |
| TEK. 86 | TEK. 86 | TEK. 86 |
| TEK. 87 | TEK. 87 | TEK. 87 |
| TEK. 88 | TEK. 88 | TEK. 88 |
| TEK. 89 | TEK. 89 | TEK. 89 |
| TEK. 90 | TEK. 90 | TEK. 90 |
| TEK. 91 | TEK. 91 | TEK. 91 |
| TEK. 92 | TEK. 92 | TEK. 92 |
| TEK. 93 | TEK. 93 | TEK. 93 |
| TEK. 94 | TEK. 94 | TEK. 94 |
| TEK. 95 | TEK. 95 | TEK. 95 |
| TEK. 96 | TEK. 96 | TEK. 96 |
| TEK. 97 | TEK. 97 | TEK. 97 |
| TEK. 98 | TEK. 98 | TEK. 98 |
| TEK. 99 | TEK. 99 | TEK. 99 |
| TEK. 100 | TEK. 100 | TEK. 100 |



2 etg. Hus 2 og 4

| | | | |
|-----|----------|------------------------------------|-----|
| 1 | BR 01 09 | Kunde endringer, kjøkken tegninger | TEK |
| 2 | BR 01 09 | Byggtillatelse | TEK |
| 3 | BR 01 09 | Byggtillatelse, spesielle krav | TEK |
| 4 | BR 01 09 | Byggtillatelse, spesielle krav | TEK |
| 5 | BR 01 09 | Byggtillatelse, spesielle krav | TEK |
| 6 | BR 01 09 | Byggtillatelse, spesielle krav | TEK |
| 7 | BR 01 09 | Byggtillatelse, spesielle krav | TEK |
| 8 | BR 01 09 | Byggtillatelse, spesielle krav | TEK |
| 9 | BR 01 09 | Byggtillatelse, spesielle krav | TEK |
| 10 | BR 01 09 | Byggtillatelse, spesielle krav | TEK |
| 11 | BR 01 09 | Byggtillatelse, spesielle krav | TEK |
| 12 | BR 01 09 | Byggtillatelse, spesielle krav | TEK |
| 13 | BR 01 09 | Byggtillatelse, spesielle krav | TEK |
| 14 | BR 01 09 | Byggtillatelse, spesielle krav | TEK |
| 15 | BR 01 09 | Byggtillatelse, spesielle krav | TEK |
| 16 | BR 01 09 | Byggtillatelse, spesielle krav | TEK |
| 17 | BR 01 09 | Byggtillatelse, spesielle krav | TEK |
| 18 | BR 01 09 | Byggtillatelse, spesielle krav | TEK |
| 19 | BR 01 09 | Byggtillatelse, spesielle krav | TEK |
| 20 | BR 01 09 | Byggtillatelse, spesielle krav | TEK |
| 21 | BR 01 09 | Byggtillatelse, spesielle krav | TEK |
| 22 | BR 01 09 | Byggtillatelse, spesielle krav | TEK |
| 23 | BR 01 09 | Byggtillatelse, spesielle krav | TEK |
| 24 | BR 01 09 | Byggtillatelse, spesielle krav | TEK |
| 25 | BR 01 09 | Byggtillatelse, spesielle krav | TEK |
| 26 | BR 01 09 | Byggtillatelse, spesielle krav | TEK |
| 27 | BR 01 09 | Byggtillatelse, spesielle krav | TEK |
| 28 | BR 01 09 | Byggtillatelse, spesielle krav | TEK |
| 29 | BR 01 09 | Byggtillatelse, spesielle krav | TEK |
| 30 | BR 01 09 | Byggtillatelse, spesielle krav | TEK |
| 31 | BR 01 09 | Byggtillatelse, spesielle krav | TEK |
| 32 | BR 01 09 | Byggtillatelse, spesielle krav | TEK |
| 33 | BR 01 09 | Byggtillatelse, spesielle krav | TEK |
| 34 | BR 01 09 | Byggtillatelse, spesielle krav | TEK |
| 35 | BR 01 09 | Byggtillatelse, spesielle krav | TEK |
| 36 | BR 01 09 | Byggtillatelse, spesielle krav | TEK |
| 37 | BR 01 09 | Byggtillatelse, spesielle krav | TEK |
| 38 | BR 01 09 | Byggtillatelse, spesielle krav | TEK |
| 39 | BR 01 09 | Byggtillatelse, spesielle krav | TEK |
| 40 | BR 01 09 | Byggtillatelse, spesielle krav | TEK |
| 41 | BR 01 09 | Byggtillatelse, spesielle krav | TEK |
| 42 | BR 01 09 | Byggtillatelse, spesielle krav | TEK |
| 43 | BR 01 09 | Byggtillatelse, spesielle krav | TEK |
| 44 | BR 01 09 | Byggtillatelse, spesielle krav | TEK |
| 45 | BR 01 09 | Byggtillatelse, spesielle krav | TEK |
| 46 | BR 01 09 | Byggtillatelse, spesielle krav | TEK |
| 47 | BR 01 09 | Byggtillatelse, spesielle krav | TEK |
| 48 | BR 01 09 | Byggtillatelse, spesielle krav | TEK |
| 49 | BR 01 09 | Byggtillatelse, spesielle krav | TEK |
| 50 | BR 01 09 | Byggtillatelse, spesielle krav | TEK |
| 51 | BR 01 09 | Byggtillatelse, spesielle krav | TEK |
| 52 | BR 01 09 | Byggtillatelse, spesielle krav | TEK |
| 53 | BR 01 09 | Byggtillatelse, spesielle krav | TEK |
| 54 | BR 01 09 | Byggtillatelse, spesielle krav | TEK |
| 55 | BR 01 09 | Byggtillatelse, spesielle krav | TEK |
| 56 | BR 01 09 | Byggtillatelse, spesielle krav | TEK |
| 57 | BR 01 09 | Byggtillatelse, spesielle krav | TEK |
| 58 | BR 01 09 | Byggtillatelse, spesielle krav | TEK |
| 59 | BR 01 09 | Byggtillatelse, spesielle krav | TEK |
| 60 | BR 01 09 | Byggtillatelse, spesielle krav | TEK |
| 61 | BR 01 09 | Byggtillatelse, spesielle krav | TEK |
| 62 | BR 01 09 | Byggtillatelse, spesielle krav | TEK |
| 63 | BR 01 09 | Byggtillatelse, spesielle krav | TEK |
| 64 | BR 01 09 | Byggtillatelse, spesielle krav | TEK |
| 65 | BR 01 09 | Byggtillatelse, spesielle krav | TEK |
| 66 | BR 01 09 | Byggtillatelse, spesielle krav | TEK |
| 67 | BR 01 09 | Byggtillatelse, spesielle krav | TEK |
| 68 | BR 01 09 | Byggtillatelse, spesielle krav | TEK |
| 69 | BR 01 09 | Byggtillatelse, spesielle krav | TEK |
| 70 | BR 01 09 | Byggtillatelse, spesielle krav | TEK |
| 71 | BR 01 09 | Byggtillatelse, spesielle krav | TEK |
| 72 | BR 01 09 | Byggtillatelse, spesielle krav | TEK |
| 73 | BR 01 09 | Byggtillatelse, spesielle krav | TEK |
| 74 | BR 01 09 | Byggtillatelse, spesielle krav | TEK |
| 75 | BR 01 09 | Byggtillatelse, spesielle krav | TEK |
| 76 | BR 01 09 | Byggtillatelse, spesielle krav | TEK |
| 77 | BR 01 09 | Byggtillatelse, spesielle krav | TEK |
| 78 | BR 01 09 | Byggtillatelse, spesielle krav | TEK |
| 79 | BR 01 09 | Byggtillatelse, spesielle krav | TEK |
| 80 | BR 01 09 | Byggtillatelse, spesielle krav | TEK |
| 81 | BR 01 09 | Byggtillatelse, spesielle krav | TEK |
| 82 | BR 01 09 | Byggtillatelse, spesielle krav | TEK |
| 83 | BR 01 09 | Byggtillatelse, spesielle krav | TEK |
| 84 | BR 01 09 | Byggtillatelse, spesielle krav | TEK |
| 85 | BR 01 09 | Byggtillatelse, spesielle krav | TEK |
| 86 | BR 01 09 | Byggtillatelse, spesielle krav | TEK |
| 87 | BR 01 09 | Byggtillatelse, spesielle krav | TEK |
| 88 | BR 01 09 | Byggtillatelse, spesielle krav | TEK |
| 89 | BR 01 09 | Byggtillatelse, spesielle krav | TEK |
| 90 | BR 01 09 | Byggtillatelse, spesielle krav | TEK |
| 91 | BR 01 09 | Byggtillatelse, spesielle krav | TEK |
| 92 | BR 01 09 | Byggtillatelse, spesielle krav | TEK |
| 93 | BR 01 09 | Byggtillatelse, spesielle krav | TEK |
| 94 | BR 01 09 | Byggtillatelse, spesielle krav | TEK |
| 95 | BR 01 09 | Byggtillatelse, spesielle krav | TEK |
| 96 | BR 01 09 | Byggtillatelse, spesielle krav | TEK |
| 97 | BR 01 09 | Byggtillatelse, spesielle krav | TEK |
| 98 | BR 01 09 | Byggtillatelse, spesielle krav | TEK |
| 99 | BR 01 09 | Byggtillatelse, spesielle krav | TEK |
| 100 | BR 01 09 | Byggtillatelse, spesielle krav | TEK |



ARCA NOVA BOLIG AS
 bolig · arkitektur og prosjekter
 www.arcanova.no

Gnr. 608 Bnr. 4, Fredrikstad kommune

PROSJEKT: Arca Nova AS
 Borgeveien 1
 1650 SELLEBAKK

BYGGER: Frogner Arkitektkontor
 v/Siv. ark. Mats Bjørklund
 AKU Arkitektkontoret Ketil Oppman
 Bygdeveien 12, 0262 OSLO

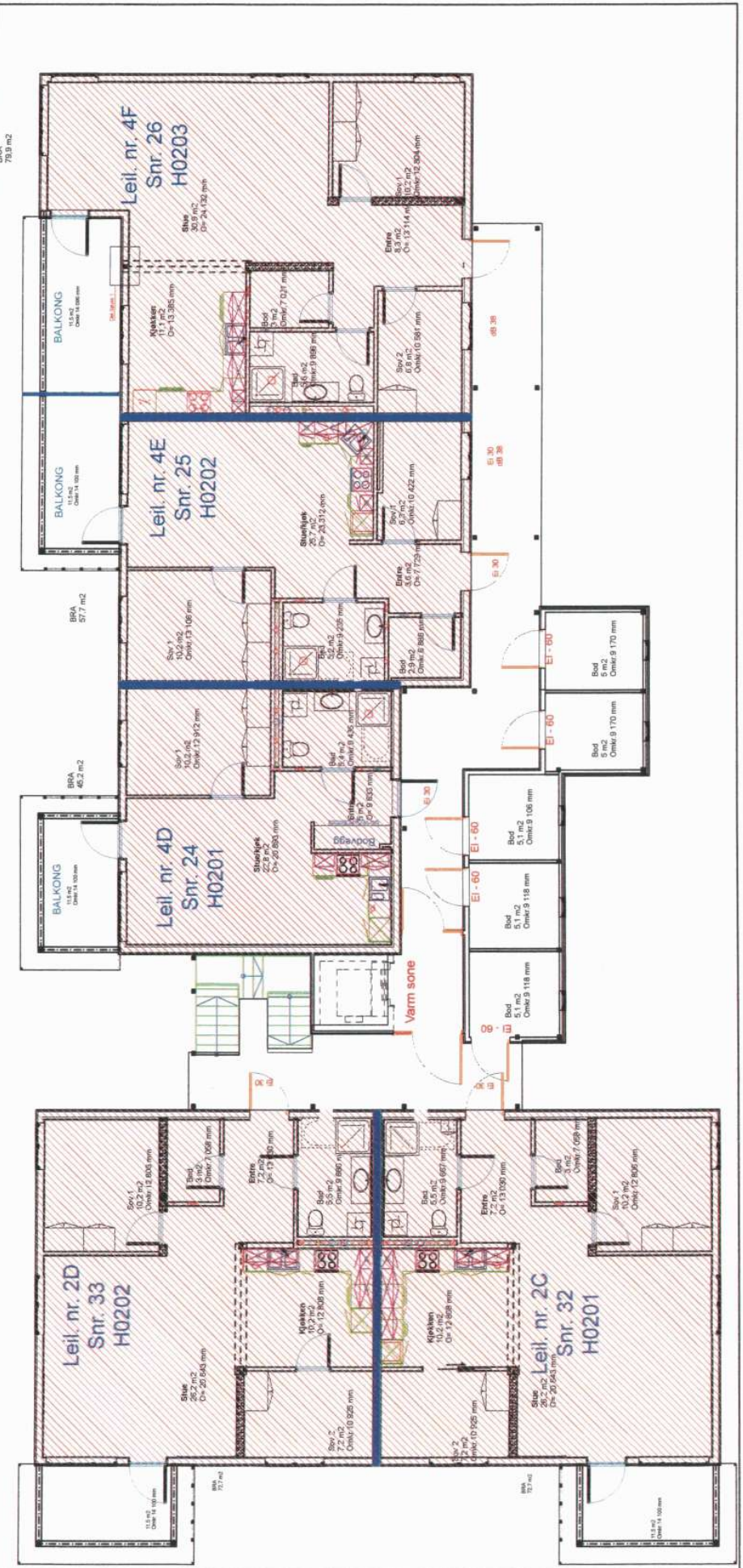
TEKNIKER: RUS 2 og 4 2. E.T.G.

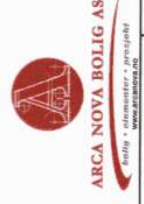
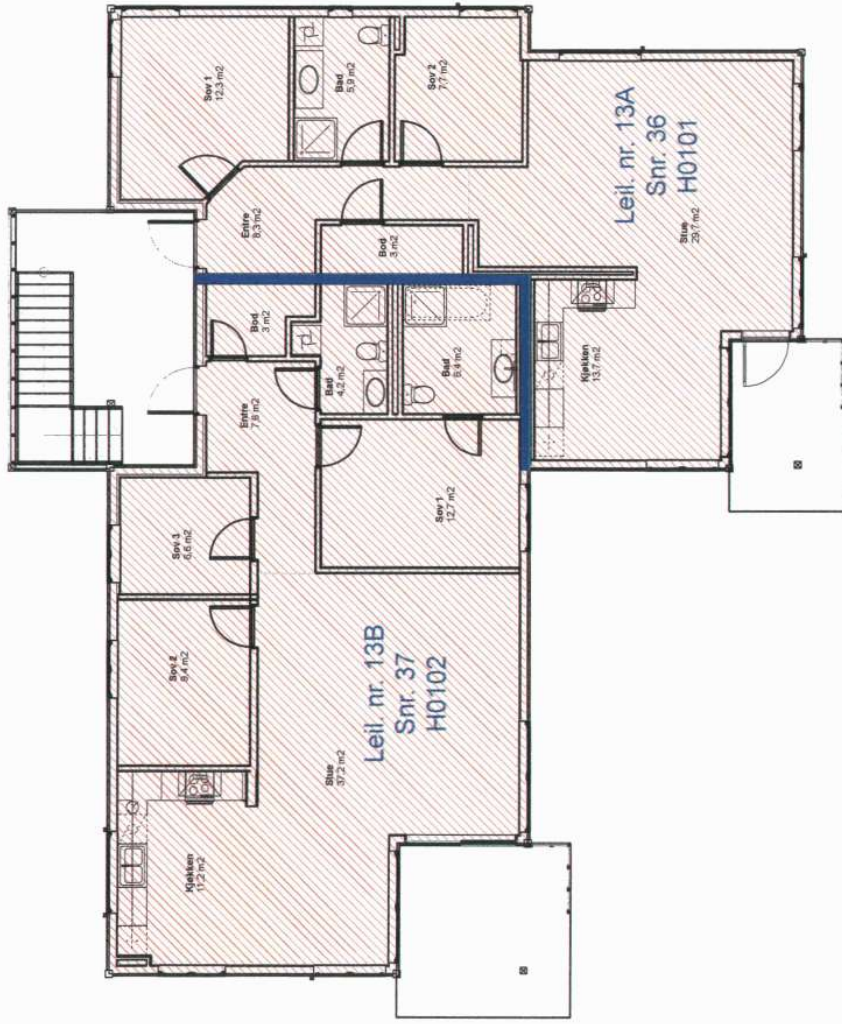
DATUM: 10.01.2007

MALESTOKK: 1:100

UTVALGTE TEGNINGER: A-GUDGANG 102

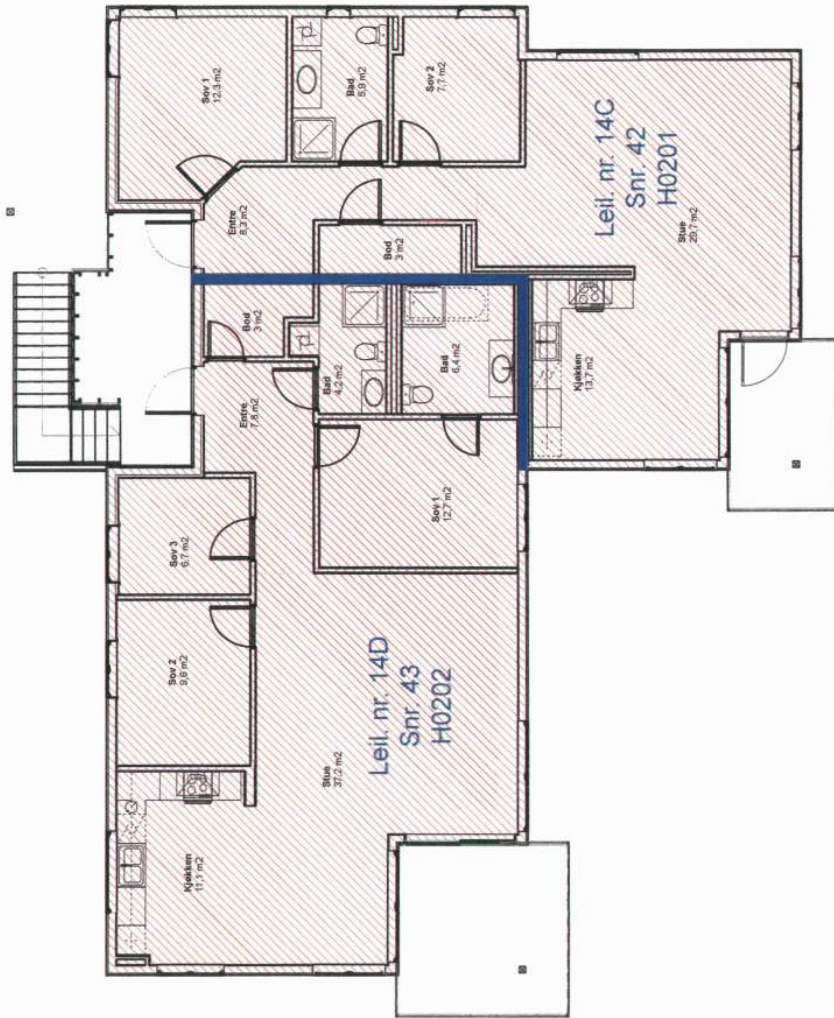
BRA: 79,9 m²





| | | |
|---------------|--|--------------------|
| PROSJEKT | Gnr. 608 Bnr. 4, Fredrikstad kommune | GNR 608 BNR 4 |
| PROSJEKTLEDER | Arca Nova AS Borgeveien 1 1650 SELLEBAKK | Sigs. utvalg |
| TEKNOLOGI | Frogner Arkitektkontor v/Siv. ark. Mats Bjørklund AKU Arkitektkontor Ketil Lippman Bygdeøy Alle 12, 0262 OSLO | Sigs. felle utvalg |
| DATE | | Tegnet av Sigs. |
| DATE | | DNV |
| DATE | | 10.01.2007 |
| DATE | | MAKETS/OK |
| DATE | | TEKNOLOGI |
| DATE | | AU-08050101 |

1 etg. Hus 13



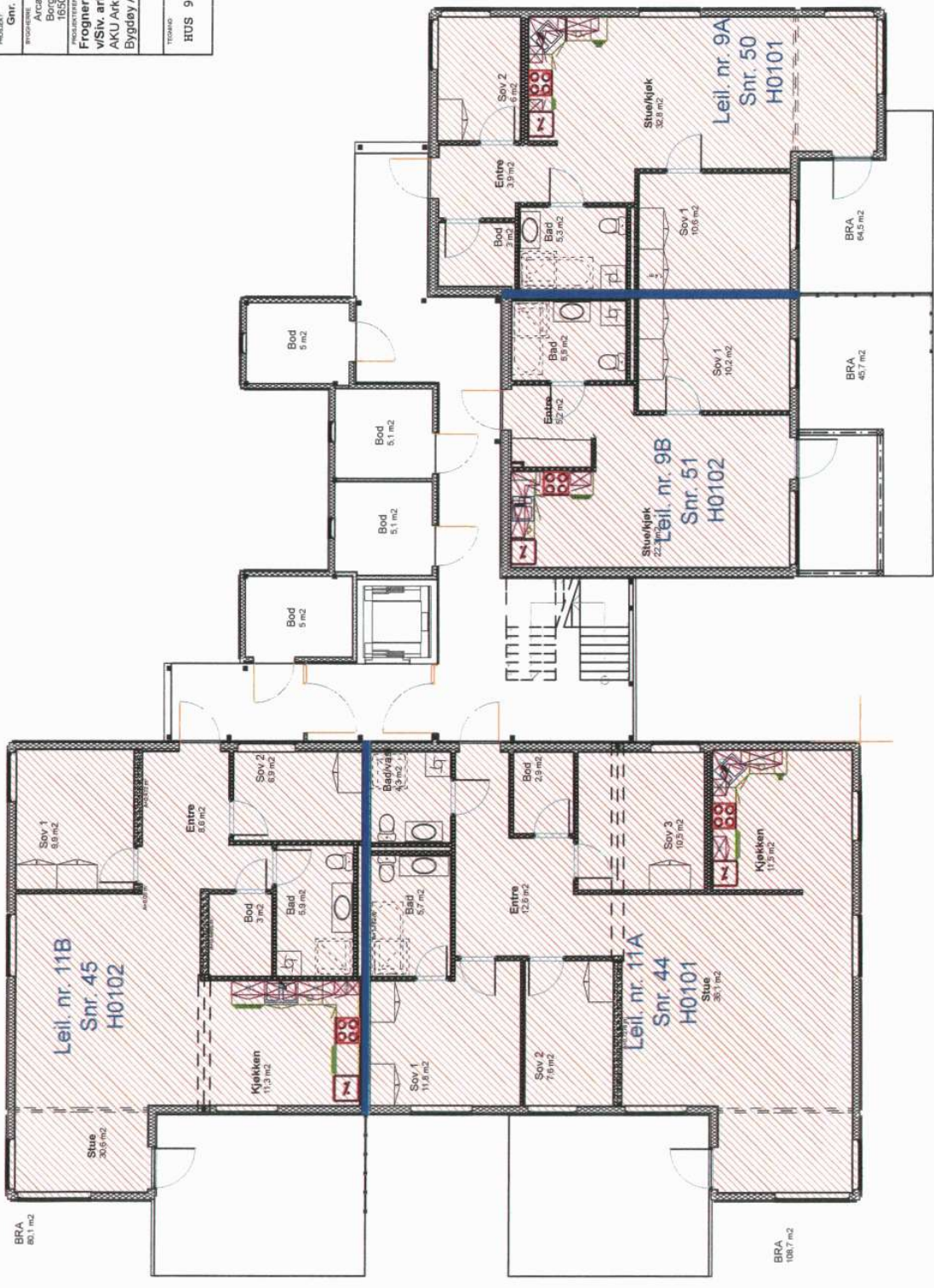
| | | |
|--|--|-----------------------|
| F 07.11.05 | Endring hvelvinge plan | TE.K |
| E 12.10.05 | hvelvingetegn og søykeløpser plassering | TE.K |
| D 22.08.05 | flytning av dør søv. 2, gjort om kjøkk til bad, hvelvingetegn | TEK |
| C 21.08.05 | omskissning, hvelving, kurvede endringer og tett brannveg avgang | TEK |
| B 08.08.05 | Endring av veggplasseringer | k.u. |
| A 07.03.05 | Endring av plan og fasade | k.u. |
| Rev. No. | Revisjons dato | Rev. No. |
| PROSJEKT: Gnr. 608 Bnr. 4, Fredrikstad kommune | | GNR. 608 BNR. 4 |
| PROSJEKTLEDER: Arca Nova AS | | Opp. status |
| Borgerveien 1 | | Opp. status endringer |
| 1650 SELLEBAKK | | Opp. av opp. |
| PROSJEKTANSV. v/Siv. ark. Mats Bjørklund | | DNØ. 10.01.2007 |
| AKU Arkitektkontoret Keili Uppman | | MALETTID |
| Bygdey, Alle 12, 0262 OSLO | | TEKNOLOGI A-08000102 |
| TEKNOLOGI HUS 14 2. ETG. | | |

2 etg. Hus 14

1 etg. Hus 9 og 11



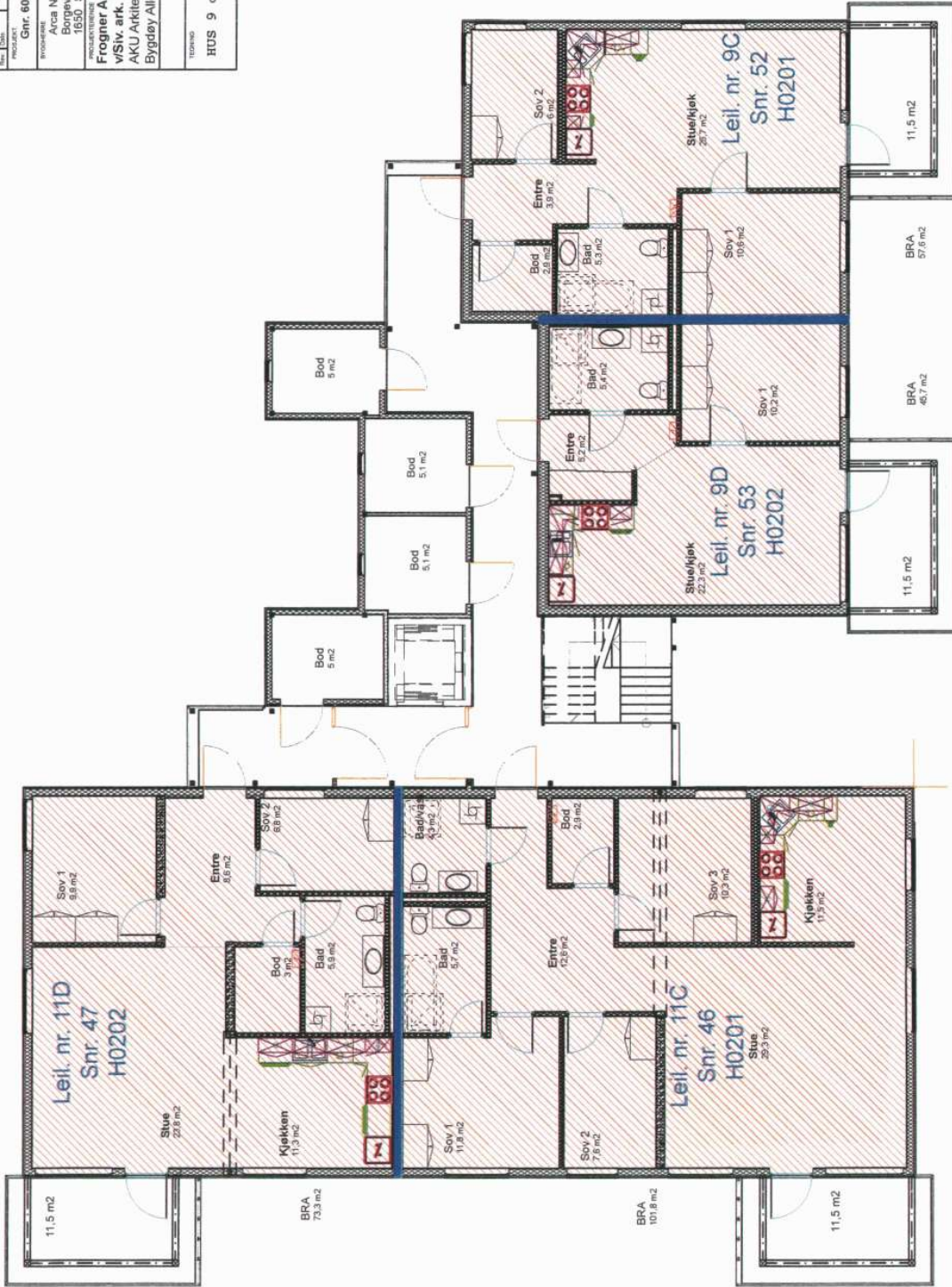
| | | | |
|---------------------------------------|--|--------------------------------------|--|
| PROSJEKT | | Gnr. 608 Bnr. 4, Fredrikstad kommune | |
| A. 07.03.08 Ertings av plan og fasade | | Arca Nova AS | |
| Byggherrens navn | | Borgeveien 1 | |
| Byggherrens adresse | | 050 SELLEBAKK | |
| Byggherrens telefon | | Frogner Arkitektkontor | |
| Byggherrens e-post | | v/Siv. ark. Mats Bjørklund | |
| Byggherrens faks | | AKU Arkitektkontor Kveill Uppman | |
| Byggherrens adresse | | Bygdøy Alle 12, 0282 OSLO | |
| Byggherrens telefon | | 02010, 01.2007 | |
| Byggherrens e-post | | MALETTING | |
| Byggherrens adresse | | TOMRANGEN | |
| Byggherrens telefon | | HUS 9 og 11 1. ETG. | |
| Byggherrens e-post | | TOMRANGEN | |
| Byggherrens adresse | | A-08070101 | |



2 etg. Hus 9 og 11



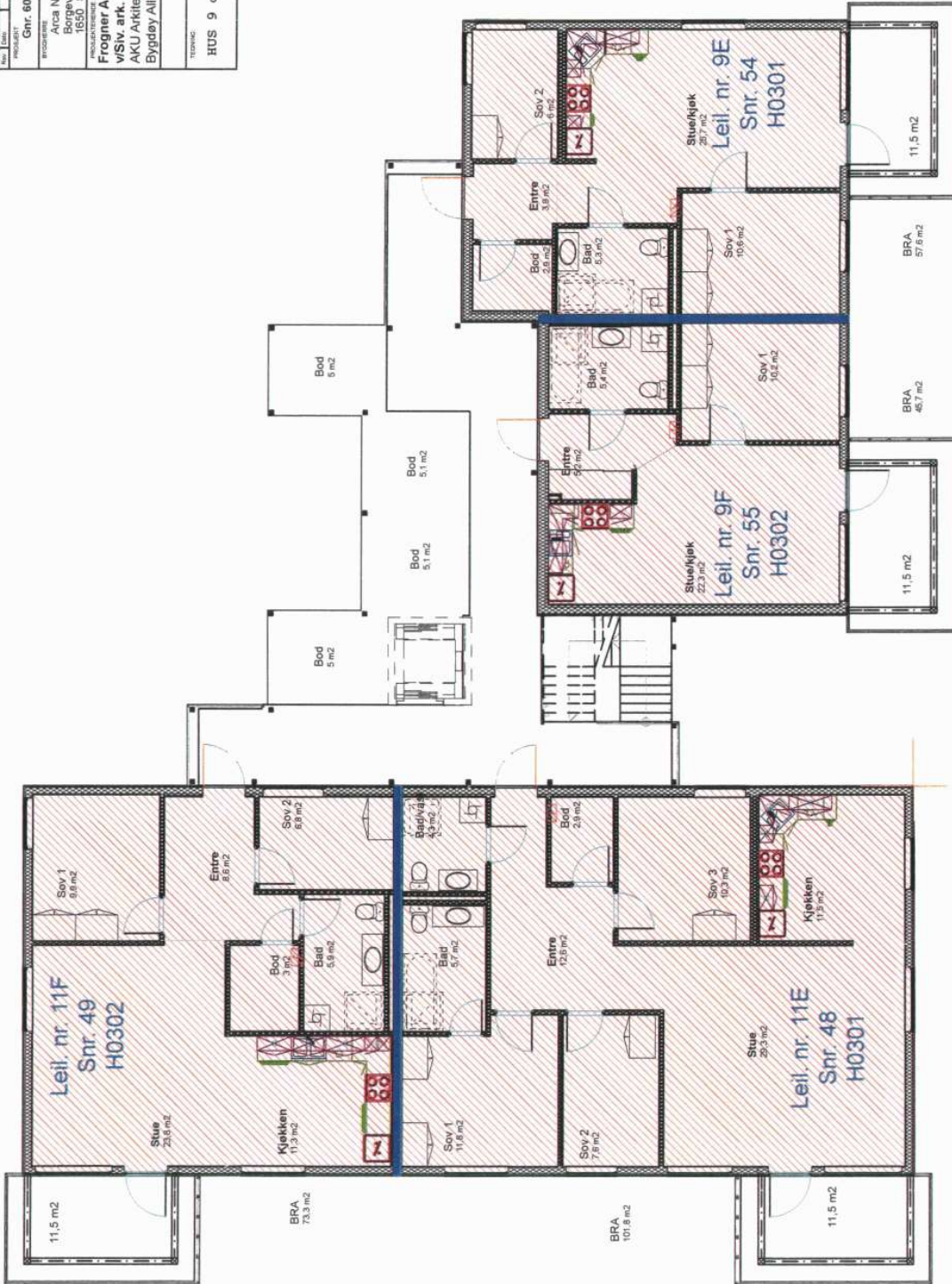
| | | |
|--|--|-------------------------|
| A. 107.03.05: Etg.ing av 2. og 3. etasje | | K.U. |
| Prosjekt: | Gnr. 608 Bnr. 4, Fredrikstad kommune | Gnr. 608 Bnr. 4 |
| Bygherre: | Arca Nova AS Borgeveien 1 1650 SELLEBAKK | Byggherre |
| Arkitekt: | Frognar Arkitektkontor v/Siv. ark. Mats Bjørklund AKU Arkitektkontoret Kelli Uppman Bygdøy Alle 12, 0262 OSLO | Byggherre |
| TEKNOLOGI: | HUS 9 og 11 2. ETG. | MALESTOKK |
| | | Prosjekt nr. A-08070102 |



3 etg. Hus 9 og 11



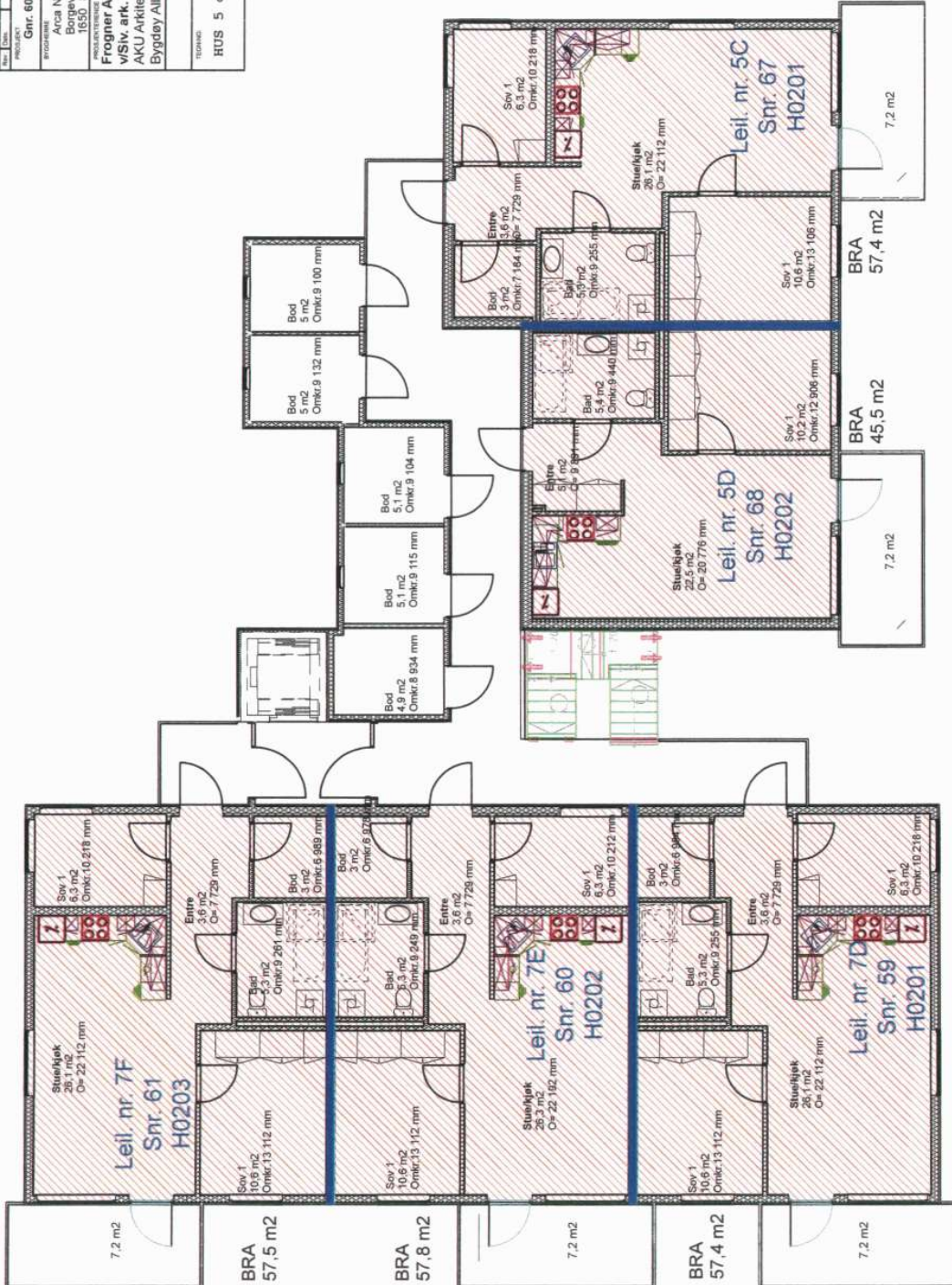
| | | |
|---|--|------------------------------|
| A. 17.03.08 Endring av plan og fasade | | K.U. |
| PROSJEKT | | Byg. nr. |
| Gnr. 608 Bnr. 4, Fredrikstad kommune | | GNR 608 BNR 4 |
| Eiendomsnr. | | Egn. klasse |
| Arca Nova AS Borgeveien 1 1650 SELLEBAKK | | Egn. klasse tillegg |
| PROSJEKTFØRER | | Byggetid |
| Frogner Arkitektkontor W/Sv. ark. Mats Bjørklund AKU Arkitektkontoret Kelli Uppman Bygdey Alle 12, 0262 OSLO | | 01/10/2007 |
| TEKNIK | | VALLETID |
| HUS 9 og 11 3. ETG. | | PROSJEKTSKISSE A-06/07/03 |



2 etg. Hus 5 og 7

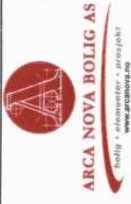


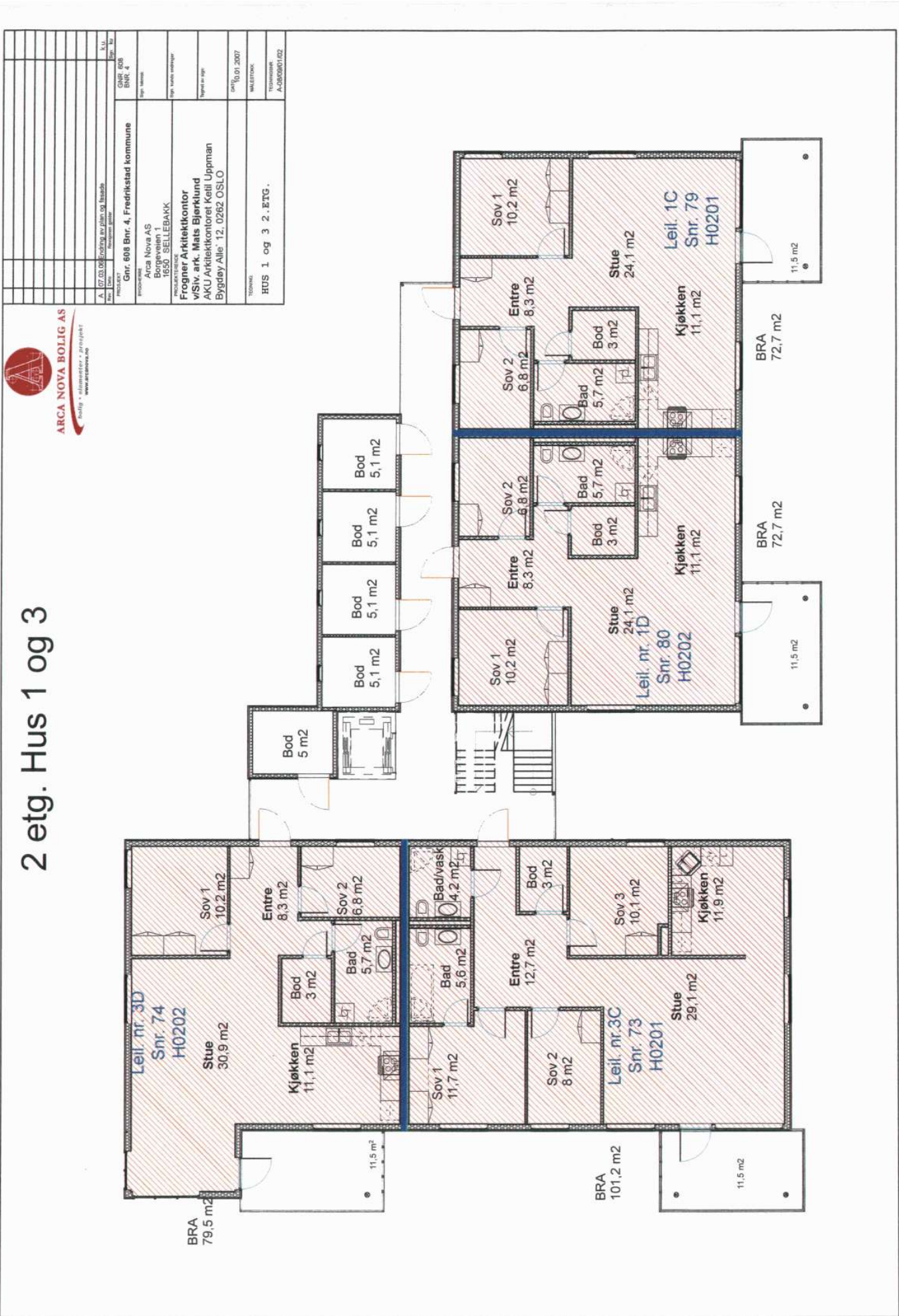
| | | |
|---------------|---|------------------------------|
| A 107 03 100 | Endring av plan og fasade | K.U. |
| PROJEKTANT | Gnr. 608 Bnr. 4, Fredrikstad kommune | Gnr. 608 Bnr. 4 |
| PROJEKTLEDER | Arca Nova AS Borgeveien 1 1650 SELLEBAKK | Byg. 16508 |
| PROSJEKTERING | Frogner Arkitektkontor v/Siv. ark. Mats Bjørklund AKU Arkitektkontoret Kelli Uppman Bygdeveien 12, 0262 OSLO | Byg. 16508 |
| TEKNISSJEF | HUS 5 og 7 2. ETG. | MALETTIDSPUNKT 10.07.2007 |
| | | TEKNOLOGI A-00000102 |



1 etg. Hus 1 og 3

| | | |
|---|--|------------------|
| A. 17.03.08 Skilling av plan og fasade | | K.U. |
| BYGGSÅK | | Byggsåk |
| Gnr. 608 Bnr. 4, Fredrikstad kommune | | GNR 608 BNR 4 |
| Eiendomsrett | | Egg, tomte |
| Arca Nova AS Borgeveien 1 1650 SELLEBAKK | | Egg, tomte |
| Frognier Arkitektkontor v/Siv. ark. Mats Bjerklund AKU Arkitektkontoret Kelli Uppman Bygdey Alle 12, 0262 OSLO | | Byggesak nr. egg |
| TOMTNR. | | DNV 10.01.2007 |
| HUS 1. og 3 1. ETG. | | MALETTAK |
| | | TEKNISSKISSE |
| | | A480801/01 |



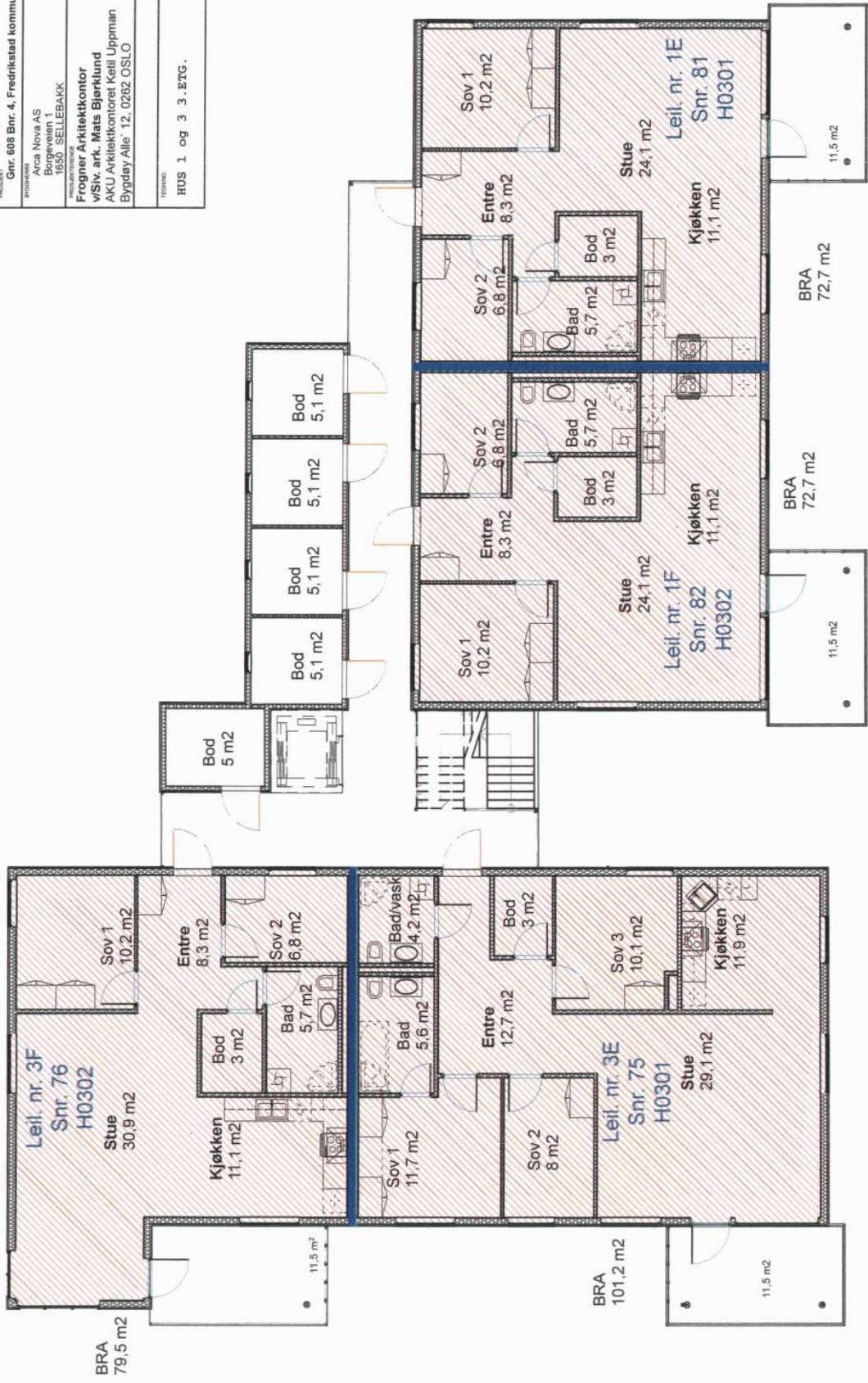


2 etg. Hus 1 og 3

3 etg. Hus 1 og 3



| | | | |
|--|----------|---------------------------|--------------------------|
| A | 07.03.06 | Endring av plan og fasade | K1 |
| PROSJEKT | | | Byg. Nr. |
| Gnr. 608 Bnr. 4, Fredrikstad kommune | | | GNR. 608 BNR. 4 |
| PROSJEKTORE | | | Egn. klasse |
| Arca Nova AS Borgeveien 1 1650 SELLEBAKK | | | Egn. klasse uttrykk |
| PROSJEKTERING | | | Begrunnelse |
| Frogner Arkitektkontor W/Siv. ark. Mats Bjerklund AKU Arkitektkontoret Keili Oppman Bygdey Alle 12, 0262 OSLO | | | 10.01.2007 |
| TITTEL | | | VALBERTING |
| HUS 1 og 3 3. ETG. | | | TEKNOLOGI A-CDDDD1103 |



11/1-83, dbnr. 4099

GRUNNEIERERKLÆRING

angående Borge Kommunes rett til å anlegge å 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 adkomst 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:

BL. PL. UNGER-FABRIKKER A/S
B. Vestad

Eier av: gnr. 8 bnr. 4

Til vitenskaplighet:

W. H. Solberg
Thor-Aag Solberg

BORGE KOMMUNE

Rudolf A. Holmström
Ordfører

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

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

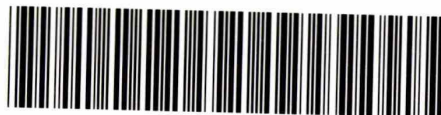
DAGBOKFØRT

11 NOV 83 04099 *A.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.

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 stedsevarig 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 vektpåkjenninger som kan opptre, biltransport, lagring av containere og lignende.
 2. FFAS og de FFAS utpeker, skal ha uhindret adkomst til traséen for både maskiner, materiell og personell til anleggets forberedelse, herunder stikking av trasè, 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 byggearbeider - 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 byggearbeider 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, drenerør 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.....

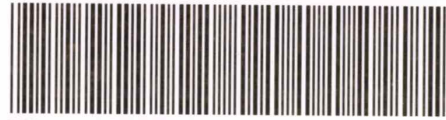
Borettslaget Elvebredden 1

Per Bolstad.....

Fredrikstad Fjernvarme AS

Fredrikstad Fjernvarme AS

Vedlegg: Kartutsnitt med rørtrasé.

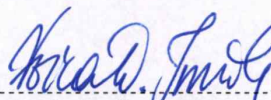
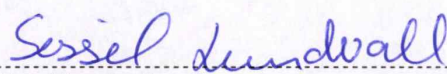
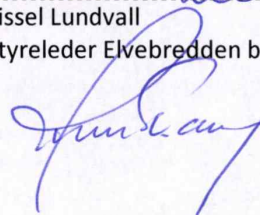
FREDRIKSTAD
KOMMUNEInnsender iht. følgebrev/
innsender ikke oppgitt:940039541
.....
org.nr./fødselsnr.Doknr.: 1034666 Tinglyst: 21.09.2017
STATENS KARTVERK**Returadresse:**Org.nr: 973 871 277
TD Bygg og eiendom
v/ Linda Karlsen
Postboks 1405
1602 Fredrikstad
Ref: 1314Saksnr.: 2014/4014
Dato: 01.09.2017
Klassering: 608/4
Saksbh.: litk

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.

1. 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.

2. Dersom grunneier av eiendommen gnr. 608, bnr. 4 i fremtiden fremmer planer for alternativ utnyttelse av eiendommen skal trase for Glommastien tilpasses.
3. Dette dokumentet kan tinglyses på den faste eiendommen med prioritet etter eldre heftelser.
4. Avtalen er opprettet i 2 eksemplarer hvorav grunneier og Fredrikstad kommune har hvert sitt.

Fredrikstad, den 9 / 9-2017Fredrikstad, den 9 / 9-2017Eier av gnr 303 bnr *:
FREDRIKSTAD KOMMUNE
Org nr. 940 039 541Eier av gnr 608 bnr 4
Borettslaget Elvebredden I
Org nr. 990 847 851
Voica D. Imrik,
Forvaltningssjef Bygg og eiendom
Sissel Lundvall
Styreleder Elvebredden borettslag IFREDRIKSTAD KOMMUNE
TD - BYGG OG EIENDOM
P.b. 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: 940039541Postadresse: Postboks 1405, 1602 FREDRIKSTAD
Webadresse: www.fredrikstad.kommune.no
Tlf. saksbeh.: 69 36 13 05 Bankkonto: 5122 05 77000



FREDRIKSTAD KOMMUNE
10 - RYGG OG BENDOM
P.O. BOX 1802 FREDRIKSTAD
TILSYNSAVDELINGEN



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 tilfredsstillter 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.

Kommuneplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

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

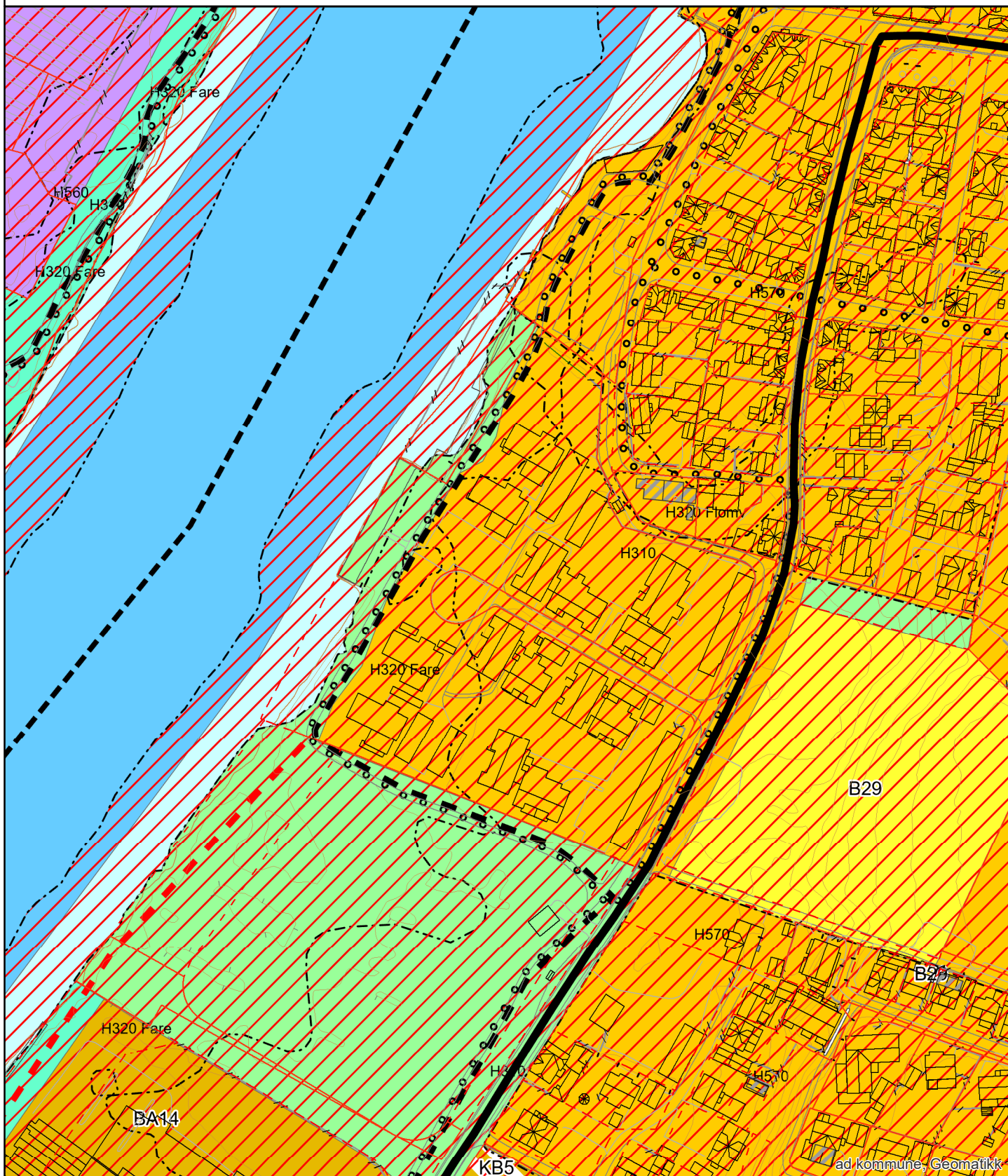
Målestokk: 1:2000
Leveransedato: 2025-11-07



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.



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 frisiktsone 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 Mørchs 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

Oversiktskart



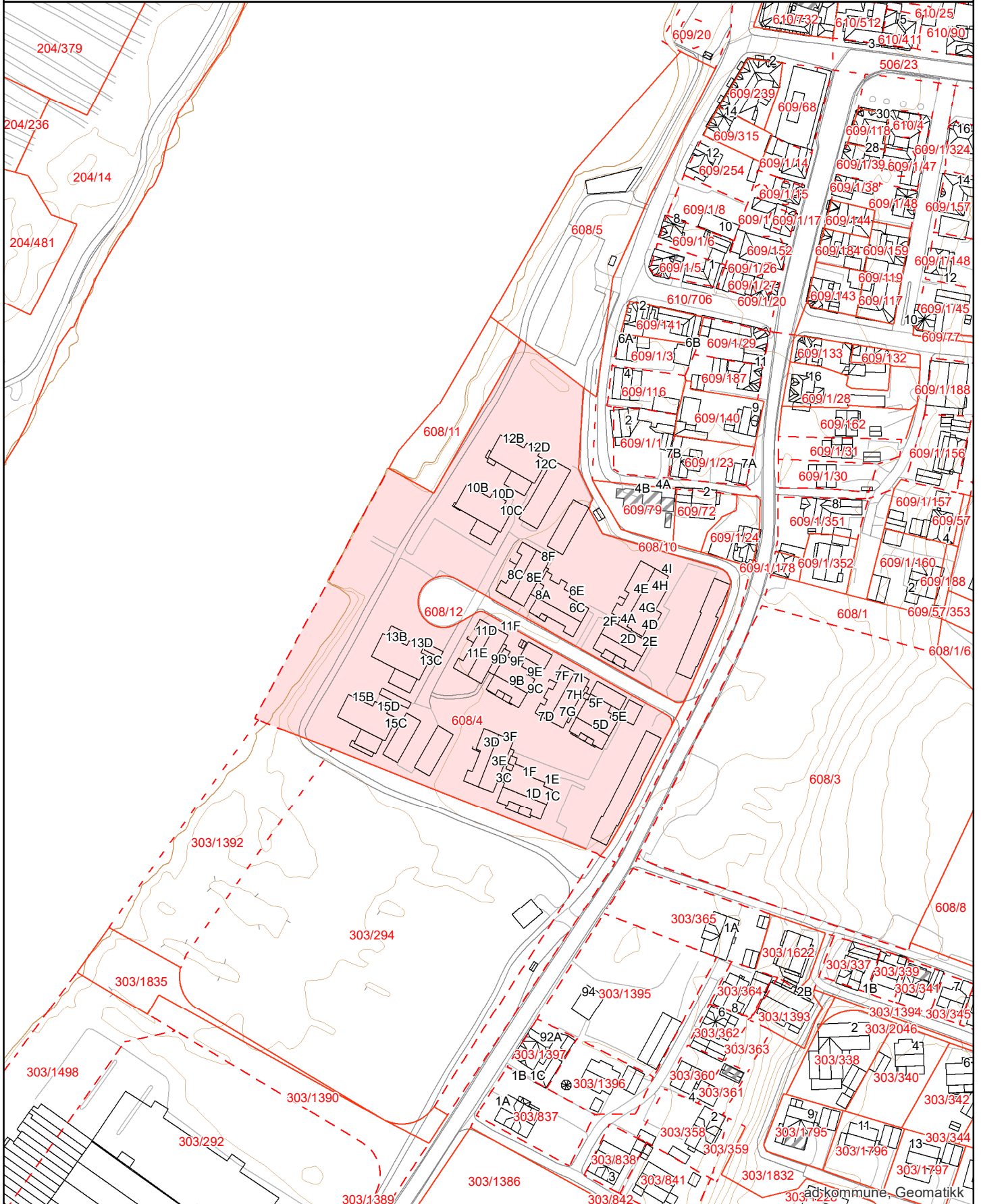
FREDRIKSTAD KOMMUNE

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

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



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



Matrikkelkart



FREDRIKSTAD KOMMUNE

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

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



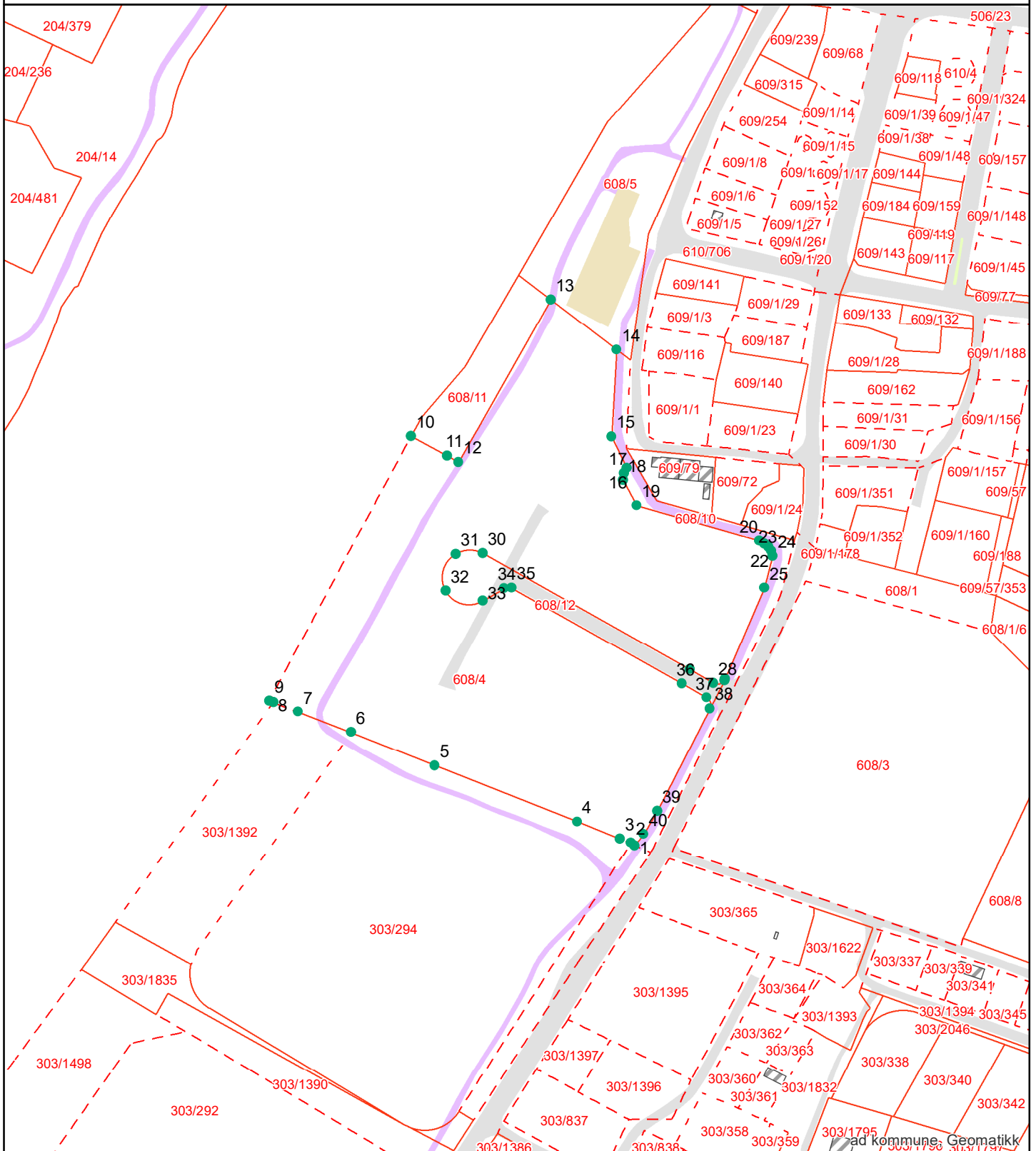
Datakilde: Geovekst, FKB
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000

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

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)

Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)

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



Grensepunkt rapport

Rapportdato : 7.11.2025

Areal og koordinater:

| Beregnet areal (kvm): | Arealmerknad: | Koordinatsystem: |
|-----------------------|---------------|---------------------|
| 18495.1 | | EUREF89 UTM Sone 32 |

Grensepunkttrappert

Rapportdato : 7.11.2025

Grensepunkt/Grenselinje

| Løpenr | Nord | Øst | Grensemerke nedsatt i | Lengde | Grensepunkttype | Hjelpelinjetype | 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 dig.bord fra transparent film - god kvalitet | 21 | 0 |
| 3 | 6567016.97677 | 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 | 6567044.16022 | 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 | 613344.092051 | Ikke spesifisert | 1.58 | Ukjent | | Terrengmåt | 51 | 0 |
| 9 | 6567068.15634 | 613342.615597 | Ikke spesifisert | 111.32 | Umerket | | Terrengmåt | 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 | 613412.696079 | 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 | 613471.410876 | Ikke spesifisert | 32.12 | Umerket | | GPS Fasemåling RTK | 10 | 0 |
| 15 | 6567166.04073 | 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 | 613524.205519 | 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 | 6567125.20534 | 613527.494445 | Ikke spesifisert | 1.97 | Umerket | | GPS Fasemåling RTK | 10 | 0 |

Grensepunkttrappert

Rapportdato : 7.11.2025

| | | | | | | | | |
|----|---------------|---------------|------------------|-------|---------|--------------------|----|--------|
| 23 | 6567123.57848 | 613528.594667 | Ikke spesifisert | 1.9 | Umerket | GPS Fasemåling RTK | 10 | 0 |
| 24 | 6567121.76104 | 613529.140049 | Ikke spesifisert | 12.3 | Umerket | GPS Fasemåling RTK | 10 | 0 |
| 25 | 6567109.85339 | 613526.079957 | 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 | 6567074.75664 | 613507.269027 | Ikke spesifisert | 10.15 | Umerket | GPS Fasemåling RTK | 10 | 0 |
| 29 | 6567079.72864 | 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 | 6567122.49945 | 613411.664805 | Ikke spesifisert | 15.72 | Umerket | GPS Fasemåling RTK | 10 | 10.005 |
| 32 | 6567108.83303 | 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 | 613429.668918 | 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 | 613504.634818 | 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 |

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 |

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

Tinglyste eierforhold

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

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 | |

SK - Skylddeling

04.09.1965

Grunnforurensing registrert på eiendommen

| Lokalitetsnr | Lokalitetsnavn | Påvirkningsgrad | Myndighet | Matrikelføringsdato |
|--------------|----------------|-----------------|-----------|---------------------|
|--------------|----------------|-----------------|-----------|---------------------|

Kulturminner

| Kategori | Art | Vernetype | Matrikelført | Lokalitetsnummer |
|----------|-----|-----------|--------------|------------------|
|----------|-----|-----------|--------------|------------------|

Krav om jordskifte

Jordskiftreferanse

Ført dato

Grunnerverv

Grunnervervreferanse

Ført dato

Klage

Klagereferanse

Gjelder

Ført dato

Teiger

| Hovedteig | Avklart eiere | Tvist | Flere mat. enheter | Ureg. jordsameie | Datafangst dato | Ber. areal | Arealmerknad |
|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|-----------------|------------|--------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | | 18 495.2 | |

Bygninger

| Bygningsnr | Lnr | Type | Status |
|------------|-----|------|--------|
|------------|-----|------|--------|

Bygning :

| | | | |
|------------------|--------------------------|-----------------|--------------------------|
| Opprinnelseskode | | BRA Bolig | |
| Antall boenheter | | BRA Annet | |
| Antall etasjer | | BRA Totalt | |
| Avløp | | Har heis | <input type="checkbox"/> |
| Har kulturminner | <input type="checkbox"/> | Har sefrakminne | <input type="checkbox"/> |

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 |

Arealplaner under arbeid



FREDRIKSTAD KOMMUNE

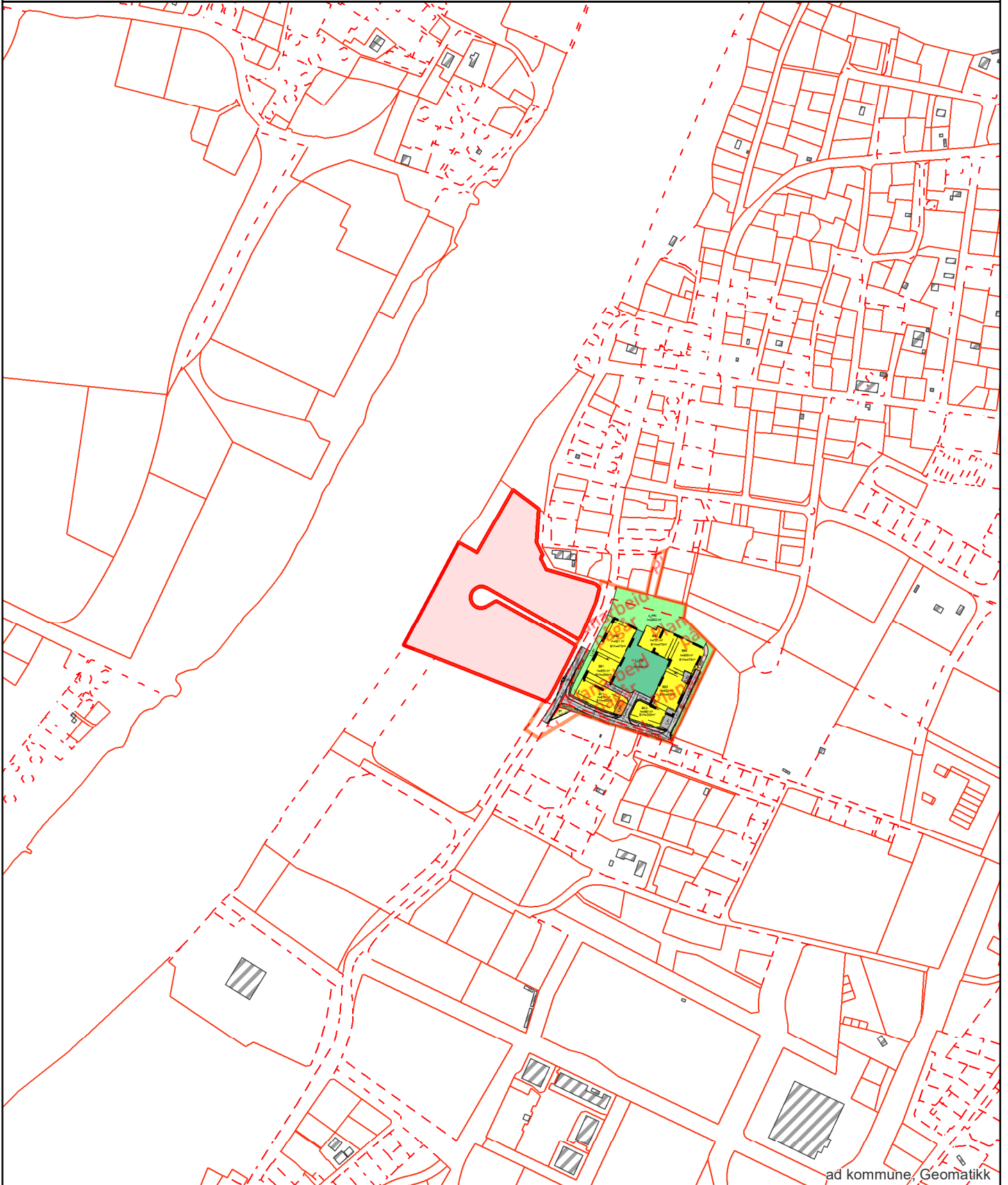
Adresse: Bordhusveien 11C, 1653 SELLEBAKK
Gnr/Bnr: 608/4/0/0

Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2025-11-07



Planident: 1211
Plannavn: Trykkeribakken

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





Skatteetaten

Dato
27.01.2026

U.off. offl. § 13, sktflv § 3-1

RUTH KRISTINE HAFTORN ROSTAD
RUBINTUNET 59 H0101
1639 GAMLE FREDRIKSTAD

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3107 FREDRIKSTAD

Organisasjonsnr 990 847 851 Andelsnr 50

Eiendommens adresse:

Bordhusveien 7G, 1653 SELLEBAKK

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

| | |
|--------------------|--------------|
| Som primærbolig: | kr 823 526 |
| Som sekundærbolig: | kr 3 294 102 |

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

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

Deres ref.: bordhusveien 7g 192260005 . Vår ref.: 5280-1-50

Dato: 28.01.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Borettslaget Elvebredden I
Organisasjonsnr: 990847851
Andelseier: Iversby, Madeleine Fjeld
Medeier:
Leilighetsnummer: 50
Adresse: Bordhusveien 7 G, 1653 SELLEBAKK
Andelsnummer: 50
Gnr. 608
Bnr. 4
Borettsinnskudd: Kr. 0,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: KLP Skadeforsikring – 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 etterfakturert. 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. Ved behov for avtale om elbil-lading, ta kontakt med styret. 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
Avdragsfritt til og med juni 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: 9 533,33,-

Herav:

| | Pr. dags dato | Evt. fremtidig endring: |
|--|---------------|-------------------------|
| Lån nr: 9483712667; IN lån 1 - Akonto renter | 4 516,88 | |
| Lån nr: 9483712667; IN lån 1 - Akonto avdrag | 0,00 | |
| Heis | 248,00 | |
| Kommunal avgift | 1 102,40 | |
| Forretningsførsel/ revisjon | 162,00 | |
| Eiendomsskatt | 374,00 | |
| Bredbånd/TV | 525,00 | |
| Felleskostnader | 2 605,05 | |

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

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

| | |
|----------------------------------|-------------|
| Innberetningspliktige inntekter: | 203,- |
| Fradragsberettigede kostnader: | 57 959,- |
| Annen formue: | 14 083,- |
| Gjeld: | 1 095 000,- |

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

| | |
|-------------------|-------------------------------------|
| Bank: | Svenska Handelsbanken AB NUF |
| Lånenummer: | 94837126678 |
| Restsaldo: | 1 095 000,00 |
| Kapitalkostnader: | 13 007,40 |

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 1 095 000,00,-, 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 tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.

Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.

Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

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

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver 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@styrerrommet.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 6.725,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026



| Tjenester | Pris inkludert mva. |
|---|---------------------|
| Megleropplysninger i Ambita Infoland: | |
| Meglerpakke 1 med energimerke | 4 950 kr |
| Meglerpakke 1 | 4 375 kr |
| Meglerpakke 2 | 3 125 kr |
| Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr) | 1 250 kr |
| Enkeltprodukter i Ambita Infoland: | |
| Pantattest Boligaksjeselskap | 410 kr |
| Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler | 550 kr |
| Eierskifter: | |
| Borettslag / Sameier | 6 725 kr |
| Boligaksjeselskap m/transportgebyr | 10 500 kr |
| Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS | 5 044 kr |
| Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer | 8 406 kr |
| Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer | 6 725 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 1 345, og 0,8 R = kr 1 076) | 6 250 kr + 1 076 kr |

PROTOKOLL FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING I BORETTLAGET 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 Johannesen** 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/



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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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



INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV GENERALFORSAMLING

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

«Styret avgjer 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 Stømnes | På valg: | 2025 |
| Valgkomite | Turid Berg | På valg: | 2025 |

Kontaktinformasjon

Borettslagets hjemmeside: <https://home.solibo.no/hp/eb1>

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: Solhøi 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 forløpende. 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 utørt rørarbeider i leilighet 2E p.g.a. lekkasje og kloakklukt. 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 murmester 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 regnskapsskikk 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 blir 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 |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Styrehonorar | 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 utfø 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 |
| Skjeggkrebehandlinger | 0 | 0 |
| Styret.com - styreverktøy | 15 210 | 15 210 |
| Gravering 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 |
| <u>Endringer</u> | | |
| 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. | <u>571 202</u> | <u>426 163</u> |
| <u>Annen egenkapital</u> | | |
| Andelskapital (82 andeler) | <u>410 000</u> | <u>410 000</u> |
| Egenkapital pr. 01.01. | 1 255 345 | 1 922 048 |
| Årets resultat | 145 039 | -666 703 |
| Egenkapital pr. 31.12. | <u>1 400 385</u> | <u>1 255 345</u> |
| Avsetning vedlikeholdsfond | 0 | 0 |

Note nr. 7 - Anleggsmidler

Boligbygg er anskaffet for kr. 193.975.834,-.
Sjøppelanlegg 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 | <u>193 975 834</u> |

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. | <u>92 419 500</u> | <u>92 419 500</u> |

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

Nedbetalt fellesgjeld i henhold til den inngåtte avtalen om IN-ordning fremgår av ovenstående oppstilling. Ved innbetaling fra andelseierne ihht 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 ihht. 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 | <u>193 565 834</u> | <u>193 565 834</u> |
| Den bokførte verdien av eiendeler som er stilet som sikkerhet for denne gjeld er: | | |
| Tomter og bygninger | <u>193 975 834</u> | <u>193 975 834</u> |
| Sum | <u>193 975 834</u> | <u>193 975 834</u> |
| | | |
| Pantobligasjonenes pålydende | <u>202 546 334</u> | <u>202 546 334</u> |



SOLHØI REVISJON AS

Medlemmer av Den
norske Revisorforening
Autorisert regnskaps-
førerselskap

Registrert i Foretaksregisteret
NO 952.011 677 MVA
Bankgiro 6129.05.44644
Hjemmeside: www.solhoi.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 rettviseende 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 rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som





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

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 evne 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 rettviseende 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 Briathen (et år igjen)

Styremedlem: Vera Johannsen (På valg)

Varamedl.
Styremedlem: Kjell Ringstad (På valg)

~~Styremedl.~~ Leif Andersen (lår igjen)

Ny valgkomite: Egil Andersen

Svein Willy Jacob
Josefson.

Begge velges for et år.

Salleballt 22/1-2025.

Valgkomiteen har bestatt av:

Torild Yven Berg.

Marianne Strømnes.







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 legges 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 | _____ |

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 (borett) 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 (enkelpersoner) 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 5 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 vedtektene.

(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. Borettslag og bruksoverlating

4-1 Borettslaget

(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 opprømsing 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 karmen. Denne opprømsing 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 pantesikkerhet

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 pantesikkerhet

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 besluttet 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 ikkje 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) Ein andelseier kan møte og stemme vedfullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier, men derflere 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, rømning 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/reparasjoner på borettslagets utstyr. Kontakt ansvarlig i styret ved behov.

§10 EL-BIL/ LADBAR HYBRID

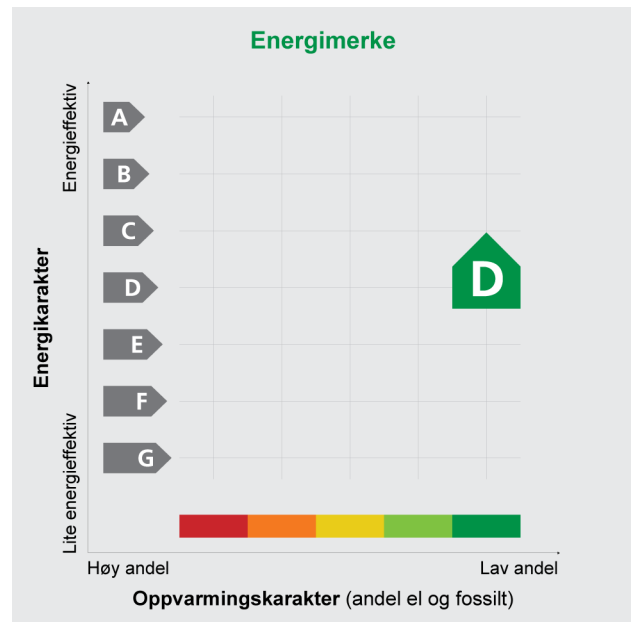
Det er ikke anledning til å benytte det eksisterende anlegget i garasjene/carportene til ladning pga brannfare. Ladning skal kun foregå ved de oppsatte lade plassene. Plassene skal kun benyttes til ladning ikke parkering. Styret kontaktes for tildeling av kort og inngåelse av kontrakt.

§ 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.

ENERGIATTEST

| | |
|-----------------------|-----------------|
| Adresse | bordhusveien 7g |
| Postnr | 1653 |
| Sted | sellebakk |
| Andels-/leilighetsnr. | 50 / |
| Gnr. | 608 |
| Bnr. | 4 |
| Seksjonsnr. | |
| Festenr. | |
| Bygn. nr. | |
| Bolignr. | |
| Merkenr. | A2018-916692 |
| Dato | 16.08.2018 |



| | |
|-------------|--------------------|
| Innmeldt av | atle vidar ramsdal |
|-------------|--------------------|

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet og eierforhold er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

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 urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg
- Isolering av varmerør, ventiler, pumper

- Utføre service på ventilasjonsanlegg
- Individuell varmemåling i flerbolighus

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

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering: Attest utstedt med enkel registrering.

Bygningskategori: Boligblokker

Bygningstype: Leilighet

Byggeår: 2008

Bygningsmateriale: Tre

BRA: 63

Ant. etg. med oppv. BRA: 1

Detaljert vegger: Nei

Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Fjernvarme
Varmepumpe

Varmepumpe: Henter varme fra uteluft

Ventilasjon: Balansert

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: bordhusveien 7g

Postnr/Sted: 1653 sellebakk

Leilighetsnummer:

Bolignr:

Dato: 16.08.2018 15:29:27

Energimerkenummer: A2018-916692

Ansvarlig for energiattesten: atle vidar ramsdal

Energimerking er utført av: atle vidar ramsdal

Gnr: 608

Bnr: 4

Seksjonsnr:

Festenr:

Bygnnr:

Tiltak på luftbehandlingsanlegg**Tiltak 1: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg**

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 2: 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 3: Isolering av varmerør, ventiler, pumper**

Eventuelle rørrnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 4: 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.

Brukertiltak**Tips 1: 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.

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: 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.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: 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.

Nabolagsprofil

Bordhusveien 7G - Nabolaget Sellebakk - vurdert av 78 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere



Offentlig transport

| | |
|--|------------------|
| Nordby Linje 116, 199 | 2 min 0.2 km |
| Sellebakk fergeleie Linje 804 | 5 min 0.4 km |
| Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20 | 9 min 4.6 km |
| Fredrikstad bussterminal Totalt 29 ulike linjer | 10 min 5.2 km |
| Oslo Gardermoen | 1 t 39 min |

Skoler

| | |
|---|------------------|
| Kjølbjerg skole (1-7 kl.) 261 elever, 17 klasser | 12 min 1 km |
| Sagabakken skole (1-7 kl.) 239 elever, 15 klasser | 18 min 1.6 km |
| Borge ungdomsskole (8-10 kl.) 433 elever, 26 klasser | 20 min 1.7 km |
| Akademiet vgs. Fredrikstad 90 elever | 9 min 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

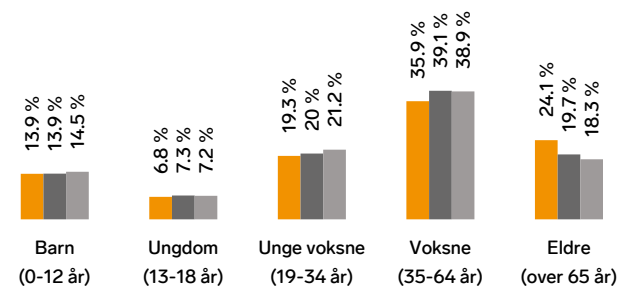
Godt vennskap 71/100



Kvalitet på skolene

Bra 65/100

Aldersfordeling



| Område | Personer | Husholdninger |
|-----------------------|-----------|---------------|
| Sellebakk | 2 656 | 1 258 |
| Fredrikstad/Sarpsborg | 117 819 | 55 660 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

Barnehager

| | |
|---|------------------|
| Løen barnehage (1-5 år) 52 barn | 11 min 0.9 km |
| Petri barnehage (3-5 år) 14 barn | 12 min 1 km |
| Nabbetorp barnehage (1-5 år) 90 barn | 21 min 2 km |

Dagligvare

| | |
|--------------------------------------|-----------------|
| Rema 1000 Sellebakk Post i butikk | 7 min 0.6 km |
| Coop Extra Sellebakk PostNord | 7 min 0.6 km |

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Kollektivtilbud

Veldig bra 86/100



Gateparkering

Lett 86/100



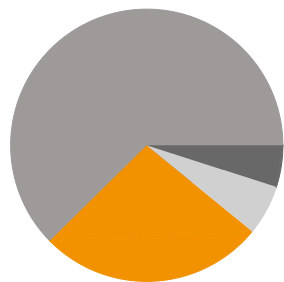
Støynivået

Lite støynivå 79/100

Sport

| | | | |
|--|---------------------------------------|-------|--------|
| | Nedre tomtegate balløkke Ballspill | 5 min | 0.3 km |
| | Menigheten Zoe ballspill Ballspill | 7 min | 0.6 km |
| | Expressgym Sellebakk | 8 min | |
| | SKY Fitness Torp | 5 min | |

Boligmasse

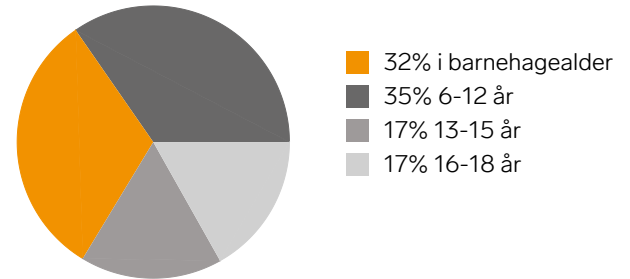


- 27% enebolig
- 5% rekkehus
- 63% blokk
- 6% annet

Varer/Tjenester

| | | |
|--|---------------------------------|-------|
| | Østsiden Storsenter | 8 min |
| | Vitusapotek Østsiden Storsenter | 8 min |

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

43%

- Sellebakk
- Fredrikstad/Sarpsborg
- Norge

Sivilstand

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

