

A modern, multi-story apartment building with a dark wood facade and large glass balconies. The building is set against a clear blue sky with some light clouds. In the foreground, there are blurred, golden-brown grasses. The overall aesthetic is clean and contemporary.

aktiv.

Bruket 3B, 1621 GRESSVIK

**Moderne og stilfull leilighet fra 2020 med vannbåren varme og parkering på attraktive Bruket Brygge**



Daglig leder / Eiendomsmegler

## Jens August Larsen

**Mobil** 997 17 879

**E-post** jens.august.larsen@aktiv.no

### Aktiv Fredrikstad og Hvaler

Arne Stangebyes gate 11, 1601 FREDRIKSTAD.  
TLF. 69 36 69 40

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 6 500 000,-  
**Omkostn.:** Kr 163 740,-  
**Total ink omk.:** Kr 6 663 740,-  
**Felleskostn.:** Kr 4 546,-  
**Selger:** Dan Mario Røian

**Salgsobjekt:** Eierseksjon  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 2020  
**BRA-i/BRA Total** 89/95 kvm  
**Tomtstr.:** 13844.8 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 3  
**Antall rom:** 4  
**Gnr./bnr.** Gnr. 48, bnr. 238  
**Snr.** 144  
**Oppdragsnr.:** 1111240123

# Moderne og stilfull leilighet fra 2020 på Bruket Brygge

Velkommen til en lys og moderne leilighet på Bruket Brygge – en fantastisk mulighet til å bo på elvebredden med alt du trenger i nærheten! Denne lekre leiligheten fra 2020 ligger i andre etasje med heisadkomst og byr på både praktiske løsninger og stilren design. Med kort avstand til butikker, skoler, barnehager og byfergen, får du en perfekt kombinasjon av idyllisk beliggenhet og sentralitet.

Leiligheten har vannbåren varme og balansert ventilasjon som sikrer et behagelig innneklima året rundt. Videre får du egen parkeringsplass i felles garasje, inkludert elbillader.

Her får du en innholdsrik leilighet med høy standard, flott planløsning og en god beliggenhet – perfekt for deg som ønsker en praktisk og moderne bolig i et attraktivt område.



Plantegninger er ikke målbare, og kun for illustrasjonsbruk. Avvik kan forekomme.

# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	36
Egenerklæring .....	52
Energiattest .....	57
Budskjema .....	262

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 89 m<sup>2</sup>

BRA - e: 6 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 95 m<sup>2</sup>

TBA: 13 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

#### Kjeller

BRA-e: 6 m<sup>2</sup> Bod i fellesarealer på loft.

#### 2. etasje

BRA-i: 89 m<sup>2</sup> Entré, 3 soverom, gang, bad/vaskerom, toalettrom, stue/kjøkken og bod.

### TBA fordelt på etasje

#### 2. etasje

13 m<sup>2</sup>

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

13844.8 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Felles tomt for sameiet opparbeidet med asfalterte og steinlagte internveier, sittegrupper, lekeapparater, gressplen, trær og diverse beplantning. Det er meget gode sol og lysforhold på tomten.

### Beliggenhet

Eiendommen ligger sentralt til på Gressvik, i et etablert og populært boligområde på Bruket. Området er stille og rolig, med kort vei til både skoler og barnehager.

Fra leiligheten er det gangavstand til Gressvik torg som er under stor utvikling. Her finner du blant annet legekantor, tannlege, konditori, klesforretning med flere. Det er

også pub/restaurant og cafe på Gressvik. Fergeleie til gratis byferge ligger i kort gangavstand fra leiligheten.

### **Adkomst**

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningskilt ved fellesvisninger.

### **Barnehage/Skole/Fritid**

#### **RØD SKOLE - 1. TIL 7. KLASSE:**

Skolen har ca. 350 elever fordelt på de 7 klassetrinnene. Skolen samarbeider med Gressvik ungdomsskole og barnehagene om overganger for elevene. Adresse: Aaserudveien 17, Gressvik.

#### **GRESSVIK UNGDOMSSKOLE:**

Gressvik ungdomsskole så dagens lys i 1967. En del av bygningsmassen har eksistert siden 1959, men fra 1967 ble Parkveien 1 ungdomsskole. Skolens elevmasse består av elever fra Rød, Hurrød og Slevik barneskole og teller omlag 380 elever. Elevene er fordelt på team; to team på hvert trinn. Temaene har sine egne temaområder med klasserom og grupperom. Hvert team har en teamleder. I tillegg til dette har Gressvik ungdomsskole en egen innføringsklasse. Innføringsklassen er et eget tilbud til elever som kommer til Fredrikstad i ungdomsskolealder.

#### **GRESSVIK BARNEHAGE:**

"Velkommen til Gressvik barnehage. Barnehagen ligger sentrum av Gressvik og har et stort og variert uteområde. Det er kort vei til turområde, byferja og bibliotek.

Naturavdelingen vår, Solbrekke naturbarnehage, ligger i Kjenneveien, 2 km nord for Slevik skole. Her har vi åker, eng og skog på alle kanter.

Vi ønsker at barn og foreldre skal møte en varm og romslig barnehage, med engasjerte og omsorgsfulle ansatte som bidrar til en god barndom. Dette er viktig for barn: Vennskap og fellesskap, lek, livsglede, mestre utfordringer og motgang, oppleve at jeg kan og klarer."

#### **BAMSEBY BARNEHAGE:**

Bamseby barnehage er en 5 avdelings barnehage med 26 ansatte og 94 barn i alderen 0 - 6 år. Barnehagen ligger sentralt til mellom Ørebekk og Gressvik sentrum. Barnehagen benytter seg av de fine friområdene i omegn. De legger stor vekt på barnas individualitet og deres forhold til naturen / miljøet. Dette gjøres gjennom tilrettelegging av aktiviteter som barna selv kan velge mellom. Barnehagen har en egen 5-års klubb hvor de satser på litt skoleforberedende lek og aktiviteter, samt at de svømmer/bader og har vannlek ca. en gang i måneden ved Blekkspruten på Rolvsøy. Adresse: Hurrødstien 6, 1621 Gressvik.

#### TRONDALEN BARNEHAGE:

Trondalen barnehage er en fire avdelings barnehage for barn i alderen 1-6 år. Barnehagen ligger idyllisk til på Gressvik i Fredrikstad. Nærmeste "nabo" er Gressvik idrettsforening og Trondalskogen. Personalet består av 6 pedagogiske ledere, 8 barne- og ungdomsarbeidere og 2 pedagogiske assistenter. Det er 3 menn i personalgruppa.

Trondalen barnehage samarbeider med Høgskolen i Halden. Barnehagen har status som partnerbarnehage og har studenter gjennom hele året. Barnehagen fungerer også som praksis barnehage for elever fra barne-ungdomsarbeider linja på Glemmen videregående skole. Adresse: Trondalsveien 30 B, 1621 Gressvik. Åpningstiden: Kl. 06.45 - 16.45.

- Informasjon hentet fra Fredrikstad kommune sine nettsider.

#### **Bygningssakkyndig**

Erik Pedersen

#### **Type takst**

Tilstandsrapport

#### **Byggemåte**

Grunnmur og kjeller gulv av betong. Etasjeskillere i betong. Bærende konstruksjoner av betong og stål, med utfyllende bindingsverk. Utvendig er blokken kledd med stående kledning og dels liggende kledning. Saltak konstruksjon i tre. Tekket med papp.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport datert 11.09.2024 av Erik Pedersen for teknisk beskrivelse av eiendommen.

#### **Sammendrag selgers egenerklæring**

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Beskrivelse: Har byttet fra vanlige brytere til dimmere ved hjelp av bekjent, samt at det er stikkontakt som er fjernet bak glassskyvedører på kjøkken.

13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag? Ja.

Beskrivelse: Ladeboks tilknyttet garasje i kjeller.

Se vedlagt egenerklæring i salgsoppgave for utfyllende informasjon.

#### **Innhold**

Entré, 3 soverom, gang, bad/vaskerom, toalettrom, stue/kjøkken og bod.

## Standard

Velkommen til en lys og moderne leilighet på Bruket Brygge, Gressvik – en fantastisk mulighet til å bo på elvebredden med alt du trenger i nærheten! Denne lekre leiligheten fra 2020 ligger i andre etasje med heisadkomst og byr på både praktiske løsninger og stilren design. Med kort avstand til butikker, skoler, barnehager og den gratis byfergen som tar deg til både Gamlebyen og Fredrikstad sentrum, får du en perfekt kombinasjon av idyllisk beliggenhet og sentralitet.

Leiligheten har en romslig entré med skyvedørsgarderobe som gir rikelig med oppbevaringsplass. De tre soverommene er perfekt for familier eller gjester, hvor hovedsoverommet har garderobe med skyvedører. De moderne flislagte baderommene inkluderer både et separat wc-rom og et hovedbad med dusjsone, wc, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel – alt i stilrent design. Ved baderommet har du en praktisk bod.

Hovedrommet er leilighetens hjerte, med en åpen og luftig stue- og kjøkkenløsning. Kjøkkenet er elegant med slette, lyse fronter og stilige glassfronter på noen av skapene, samt integrerte hvitevarer. Her er det rikelig med plass til å tilberede gode måltider, og spiseplassen ligger mellom kjøkkenet og den koselige stuesonen. I stuen kan du enkelt innrede med en stor sofagruppe, og fra stuen går du ut til en solrik balkong på hele 13 kvm, hvor du kan nyte utsikten mot elven.

Leiligheten er energieffektiv med vannbåren varme og balansert ventilasjon som sikrer et behagelig inn klima året rundt. Med egen parkeringsplass i felles garasje, inkludert elbillader, er dette et hjem som tilfredsstiller alle moderne krav.

Her får du en innholdsrik leilighet med høy standard, flott planløsning og en god beliggenhet – perfekt for deg som ønsker en praktisk og moderne bolig i et attraktivt område. Gå ikke glipp av muligheten til å gjøre denne perlen til ditt nye hjem!

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG IU. Det er ellers kun gitt TG1.

Forhold som har fått TG IU:

Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Det er ikke krav om hulltaking da rommet er under 5 år og det foreligger dokumentasjon.

Informasjon fra vedlagt tilstandsrapport:

Standarden er meget god.

Det er garanti på boligen inn under Bustadoppføringsloven frem til boligen er 5 år (2025).

Da dette er et sameie gjøres det ikke undersøkelser av utvendige bygningsdeler som yttertak (inkludert loft), yttervegger, grunn og fundamenter, drenering, utvendige vann- og avløpsledninger m.m. Dette da boligen er organisert i et sameie hvor sameiet er ansvarlig for utvendig vedlikehold.

Innvendige overflater:

- På gulv er det overflater av parkett og fliser.
- Veggoverflater av slettmalte flater og fliser.
- I tak er det slettmalte flater.

Bad/vaskerom fra byggeår. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggfestet toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

Kjøkkeninnredning fra byggeår. Kjøkkenet har slette fronter og laminat benkeplate. Integrert komfyr, platetopp, kjøl/frysenskap og oppvaskmaskin.

Eget toalettrom med veggfestet toalett og servant.

Tekniske installasjoner:

- Vannrør av pex (rør-i-rør) og flexislange.
- Avløpsrør av plast.
- Balansert ventilasjonsanlegg.
- Vannbåren varme via fjernvarme.
- Sikringssskap med automatsikringer.

Det understrekes at dette kun er en oppsummering. Hele rapporten som ligger vedlagt i salgsoppgaven må leses for å få en oversikt over boligens tilstand.

### **Innbo og løsøre**

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

### **Hvitevarer**

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

### **Parkering**

Egen parkeringsplass i felles garasjeanlegg med elbillader.  
Det er etablert 10 gjesteparkeringsplasser.

Sameiet består av 151 andeler i snr. 151. Andelene gir rett til garasje plass, atkomst



og bruk av tekniske rom, sykkelparkering og fellesfunksjoner mv. er fellesareal.

Se vedtekter og regler for garasjekjeller i salgsoppgaven.

### **Forsikringselskap**

Fremtind

### **Radonmåling**

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m<sup>3</sup> (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Takstmann opplyser i tilstandsrapport: Radonsperre ble et krav etter TEK10 og utbygger skal ha dokumentert dette ovenfor kommunen ifm søknad om igangsettelse.

### **Diverse**

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

## **Energi**

### **Oppvarming**

Vannbåren gulvvarme i alle rom.

### **Energikarakter**

A

### **Energifarge**

Gul

## Økonomi

### Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 6 500 000

### Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter utenom eiendomsskatt er inkludert i felleskostnadene.

### Eiendomsskatt

Kr 9 288

### Eiendomsskatt år

2024

### Formuesverdi primær

Kr 1 258 224

### Formuesverdi primær år

2022

### Formuesverdi sekundær

Kr 4 781 249

### Formuesverdi sekundær år

2022

### Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Seksjonen bli fakturert månedlig for forbruk av varme og varmt vann etterskuddsvis. Strømforbruk avhenger av antall personer i husholdningen og bruken av eiendommen.

### Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

# Boenheten

## **Eierbrøk**

899/107791

## **Felleskostnader inkluderer**

Herav:

Garasje 250,-

Felleskostnader 3.796,-

Fjernvarme 301,-

Kabel-tv/bredbånd 199,-

Boligselskapet har avtale med Techem AS om leveranse av energiservicetjenester. OBOS Eiendomsforvaltning AS fakturerer den enkelte beboer akonto på vegne av Techem AS sammen med ordinær innkreving av felleskostnader. Techem AS avregner faktisk energiforbruk kvartalsvis mot innkrevd akontobeløp. Avregning og evt. justering av akontobeløp skjer kvartalsvis. Ved salg av boligen må kjøper/selger lese av måler og melde dette inn. Dette kan gjøres digitalt her: <https://www.techem.com/no/no/info-og-service/eierskifte>. Eierskifte vil bli registrert i løpet av 1-2 virkedager, og du vil motta en e-post med invitasjon til Techem Beboer App så snart eierskifte er registrert.

## **Felleskostnader pr. mnd**

Kr 4 546

## **Kommentar fellesgjeld**

Ingen lån registrert på selskapet.

# Sameiet

## **Sameienavn**

Bruket Brygge Boligsameie

## **Organisasjonsnummer**

925653195

## **Om sameiet**

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

Under bygget er det etablert egen parkeringskjeller med parkeringsplasser, sykkelparkering, boder og tekniske rom. Parkeringsplassene totalt 150, organiseres som en næringsseksjon med 1/150 andeler hvor hver kjøper av en parkeringsplass har

én andel hver. Tekniske rom, sykkelparkering og andre fellesfunksjoner organiseres som fellesareal. Det er heis fra hvert bygg ned i parkeringskjeller med unntak av bygg H.

Fremtidige oppgaver Styret vil prioritere arbeidet med å få kartlagt fremtidig vedlikeholds behov av bygninger og tekniske installasjoner, fellesområder og herunder også oppgaver som kommer inn under HMS. OBOS har egne moduler for disse oppgavene. Selv om boligsameie har en sunn økonomi for den daglige drift, er det viktig å tenke fremover og planmessig øke avsetningen til vedlikehold fra dagens en million kroner til tre - fire millioner i løpet av de nærmeste fire årene. For hver hundre kroning felleskostnadene øker, øker avsetningen med kr. 180 000.

Interessenter oppfordres til å sette seg inn i sameiets vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett, årsberetning m.m. Se særlig om vedtekter og husordensregler knyttet til husdyrhold, dugnader, trappevask o.l.

### **Regnskap/budsjett**

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

Sameiet hadde i 2023 et årsresultat på kr. 24.033,-

### **Styregodkjennelse**

Det kreves ikke styregodkjennelse.

Det er plikt til å melde salg/utleie til sameiets forretningsfører, se vedtekter.

### **Vedtekter/husordensregler**

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler.

Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

### **Dyrehold**

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

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

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

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

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

boligsameiets område.

## Forretningsfører

### Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

## Offentlige forhold

### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 48, bruksnummer 238, seksjonsnummer 144 i Fredrikstad kommune.

### Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3107/48/238/144:

10.04.2019 - Dokumentnr: 425900 - Bestemmelse om nettstasjon

Rettighetshaver: Elvia AS

Org.nr: 980 489 698

Stedsevarig rett til bygging, drift, vedlikehold og fornyelse

Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler

Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

Overført fra: Knr:3107 Gnr:48 Bnr:238

Gjelder denne registerenheten med flere

13.03.2020 - Dokumentnr: 2225423 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 144

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 899/107791

24.09.2020 - Dokumentnr: 3073902 - Reseksjonering

Snr: 144

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 899/107791

Vederlag: NOK 0

Omsetningstype: Uoppgitt

Endring av tilleggsdel

Endring av fellesareal

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest for oppføring av 4 boligblokker, datert 03.12.2021.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Innholdet i disse er i samsvar med dagens bruk.

### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

03.12.2021.

### **Vei, vann og avløp**

Boligen er tilknyttet offentlig vei og offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen omfattes av 1105 Detaljreguleringsplan for Gressvik bruk med gjeldende bestemmelser. Formål: 220 - Gul sone T-1442, 1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse, 1550 - Renovasjonsanlegg, 1610 - Lekeplass, 2016 - Gangveg - gangareal - gågt., 2082 - Parkeringsplasser, 3050 - Park og 3060 - Vegetasjonsskjerm. Godkjent/vedtatt 16. juni 2016.

Eiendommen omfattes av kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035 med formål/hensyns sone: 310 - Ras- og skredfare, H310, 320 - Flomfare, H320 Fare, 1110 - Boligbebyggelse og 6200 - Sjø, vassdrag - Farleder. Godkjent/vedtatt 15. juni 2023.

Arealplaner under arbeid i området:

Bruket 2. Planident: 1204. Eiendom (gnr./bnr.): 48/235 og 48/58

Planforslaget har til hensikt å tilrettelegge for utvikling av eiendommen til boliger. Det ønskes etablert ca. 30-35 boliger, med leiligheter i varierte størrelser. Planinitiativet er nå vesentlig nedjustert fra 46 til 30-35 boliger etter dialogmøte med kommunen og felles befarings på tomten den 20.08.2020.

Gressvikfloa, felt B46. Planident: 21200. Det aktuelle området ligger langs Gressvikfloa og omfatter eiendommene gbnr. 48/205, 48/66, 48/156, 48/358, 48/280, 48/155, 48/86, 48/429 og 48/201 i Fredrikstad kommune.

Formålet med planen er å transformere felt B46 til et konsentrert boligområde i tråd med gjeldende kommuneplan. Det skal etableres gode uteoppholdsarealer, samt en elvepromenade som sikrer allmenheten tilgang til elva. Det vil også være aktuelt å se på en videreutvikling av eksisterende småbåthavn/båtplasser.

Områdeanalyse:

- Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for flom. Gjentakintervall flom: 10-20 år.
- Eiendommen ligger i et område med forurenset grunn. Påvirkningsgrad av forurenset grunn: Ikke akseptabel forurensning.

Det er registrert forurenset grunn på eiendommen. Forurensningen er ikke akseptabel med dagens arealbruk. Miljødirektoratets database Grunnforurensning er ikke oppdatert

for dette spesifikke området fra tiltakshavers side. Det er ikke sendt inn sluttrapport for arbeidet ihht vilkår i godkjenning av tiltaksplan. Dersom det skal gjøres terrenginngrep, må tiltakshaver gjøre nødvendige undersøkelser ihht forurensningsforskriften kap. 2.

- Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for kvikkleire. Risiko for skred på eiendommen: ingen. Konsekvens ved skred: Ingen.
- Eiendommen ligger i et radonutsatt område med usikker aktsomhet.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

### **Adgang til utleie**

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

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

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

### **Legalpant**

De andre sameierne har panterrett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

## Kontraktsgrunnlag

### **Salgs- og betalingsvilkår**

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne

forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse.

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på [aktiv.no](http://aktiv.no), ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt



kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

#### Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

6 500 000 Prisantydning

---

#### Omkostninger

10 400 Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt)

2 800 Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt)

162 500 Dokumentavgift

240 Panteattest kjøper

500 Tinglysningsgebyr pantedokument

500 Tinglysningsgebyr skjøte

---

163 740 Omkostninger totalt

174 140 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

176 940 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

6 663 740 Totalpris. inkl. omkostninger

6 674 140 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

6 676 940 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 163 740

### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

### **Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig.

Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og

Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

**Meglere vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,9% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke kostnad/inntekt til tilretteleggingsgebyr kr 12.950,- oppgjørshonorar kr 5.950,-, visninger/overtagelse kr 2.800 per visning,-, markeds pakke kr 24.950,-, og søk eiendomsregister og elektronisk signering kr 5.500,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 43.750,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 14.375,-. Utleggene omfatter takst/tilstandsrapport og fotograf. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 12.950,- samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

**Oppdragsansvarlig**

Jens August Larsen  
Daglig leder / Eiendomsmegler  
jens.august.larsen@aktiv.no  
Tlf: 997 17 879

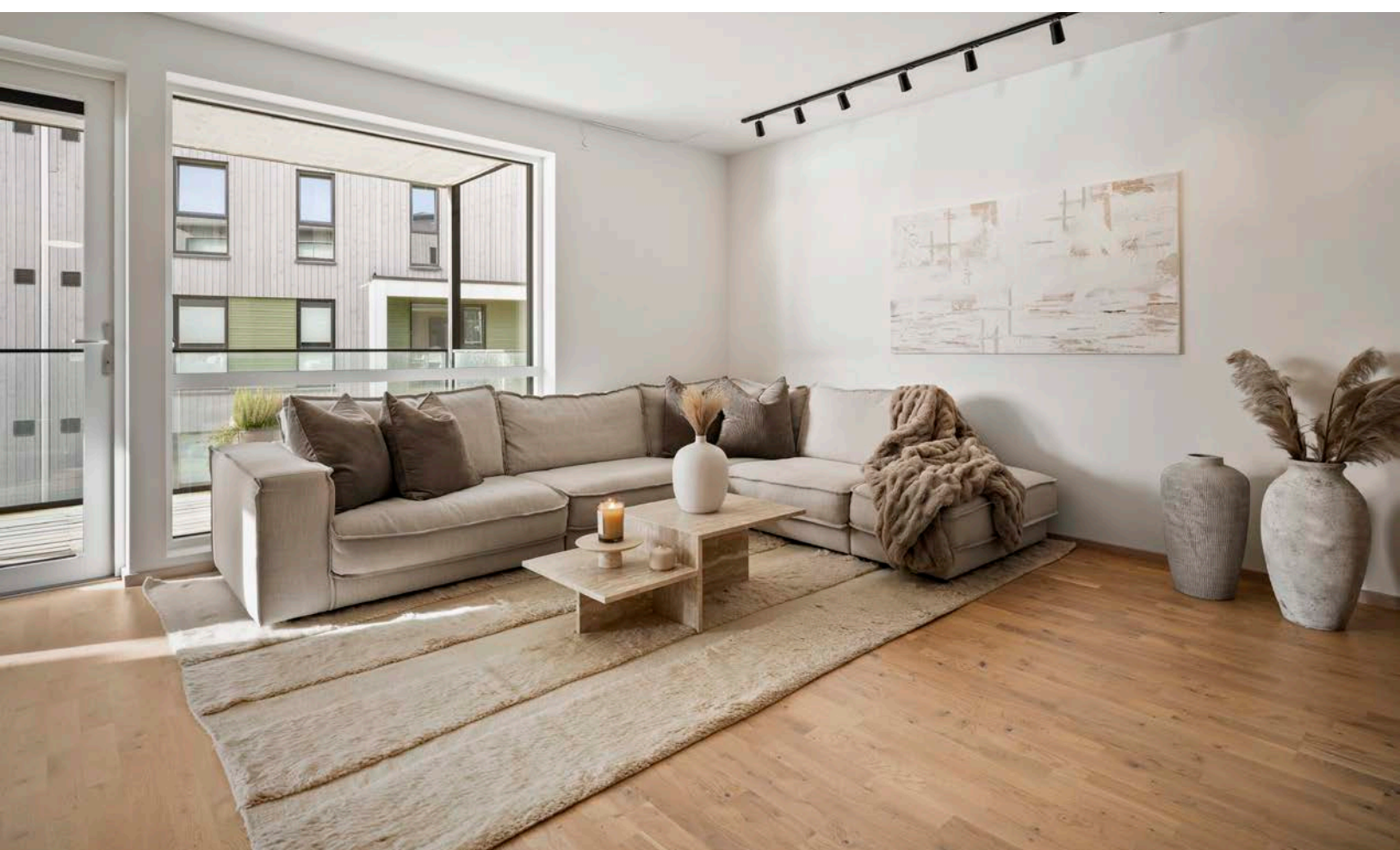
**Ansvarlig megler**

Jens August Larsen  
Daglig leder / Eiendomsmegler  
jens.august.larsen@aktiv.no  
Tlf: 997 17 879

JAL Eiendomsmegling AS, Arne Stangebyes gate 11  
1607 FREDRIKSTAD  
Tlf: 693 66 940

**Salgsoppgavedato**

17.09.2024



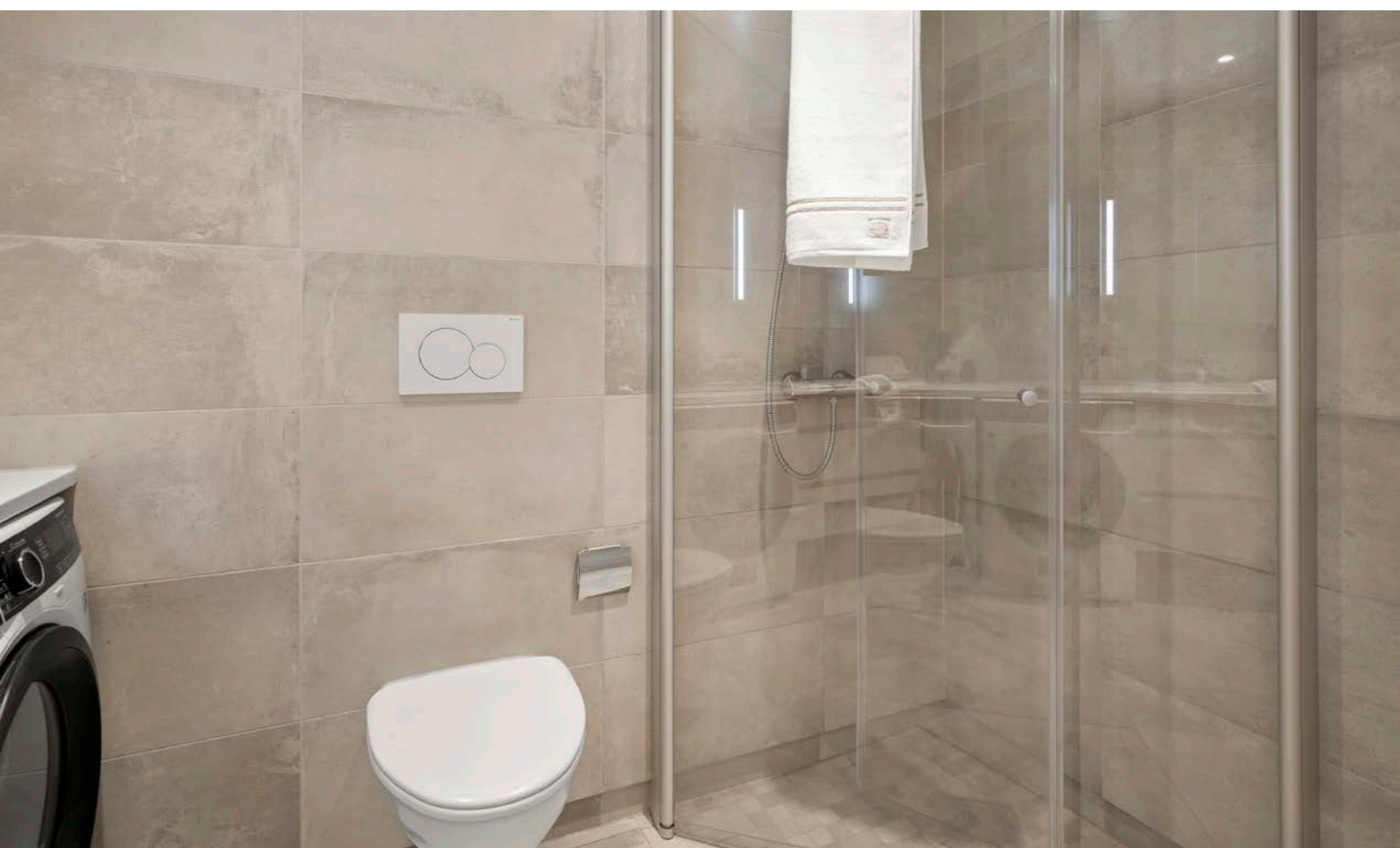




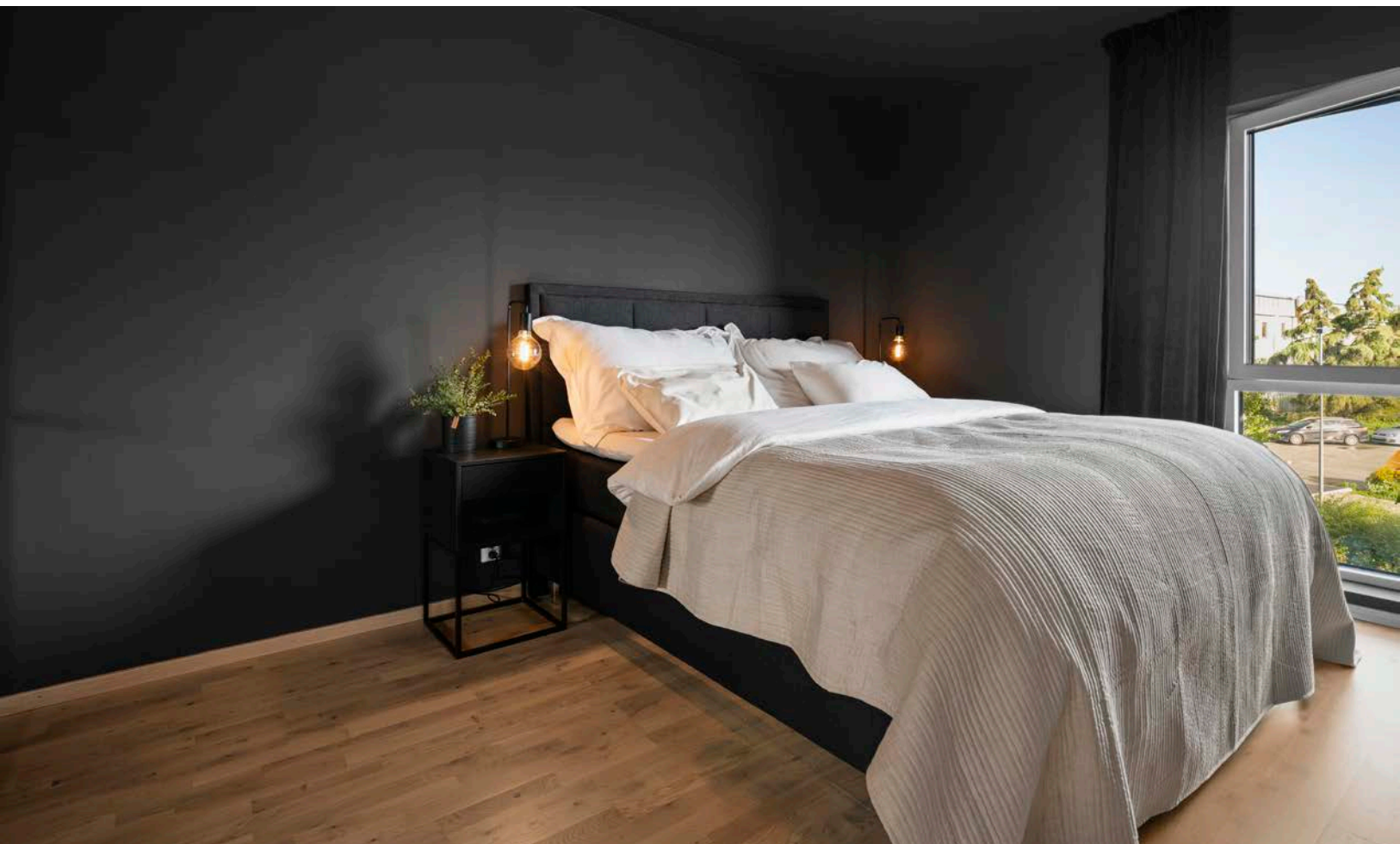
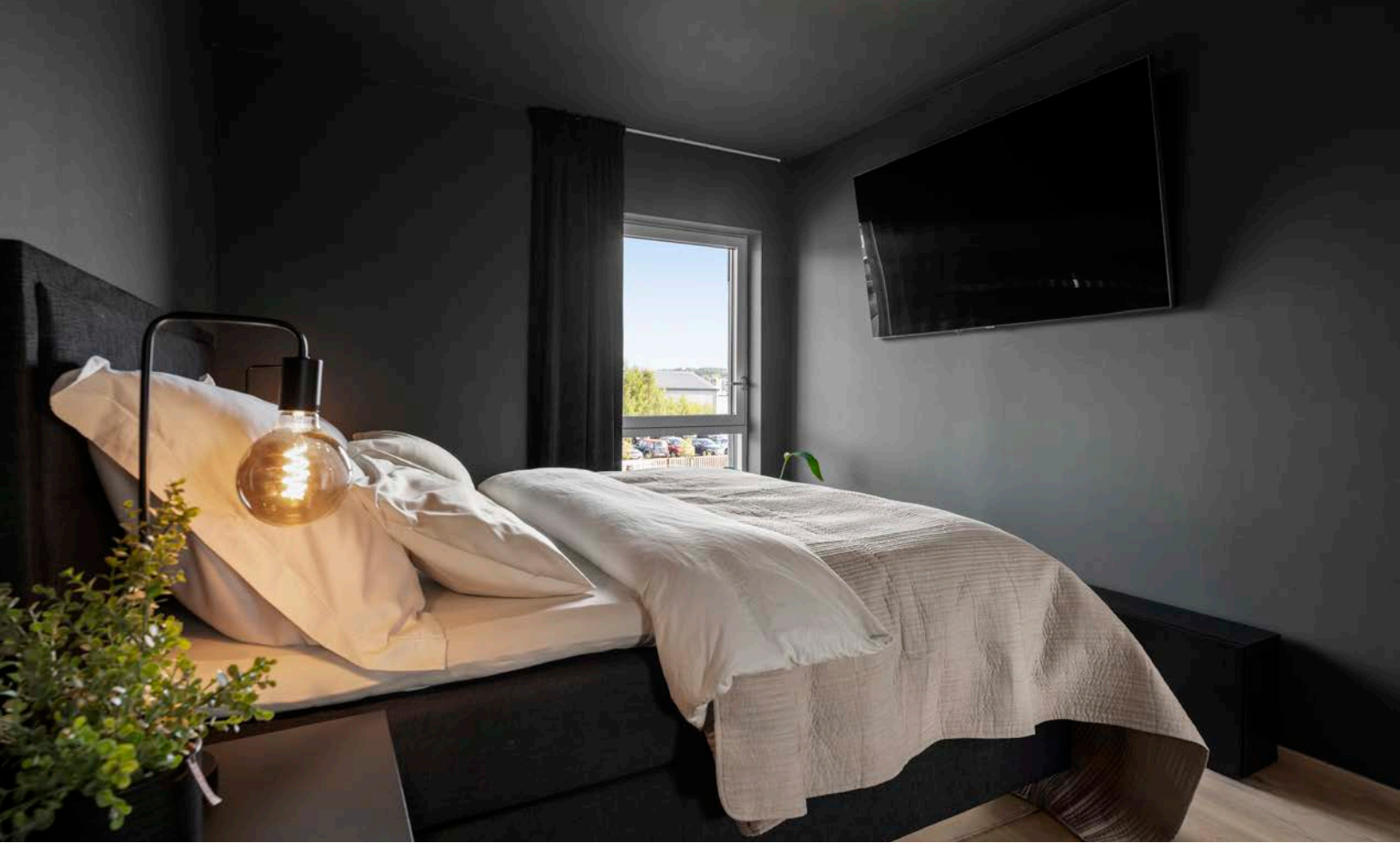








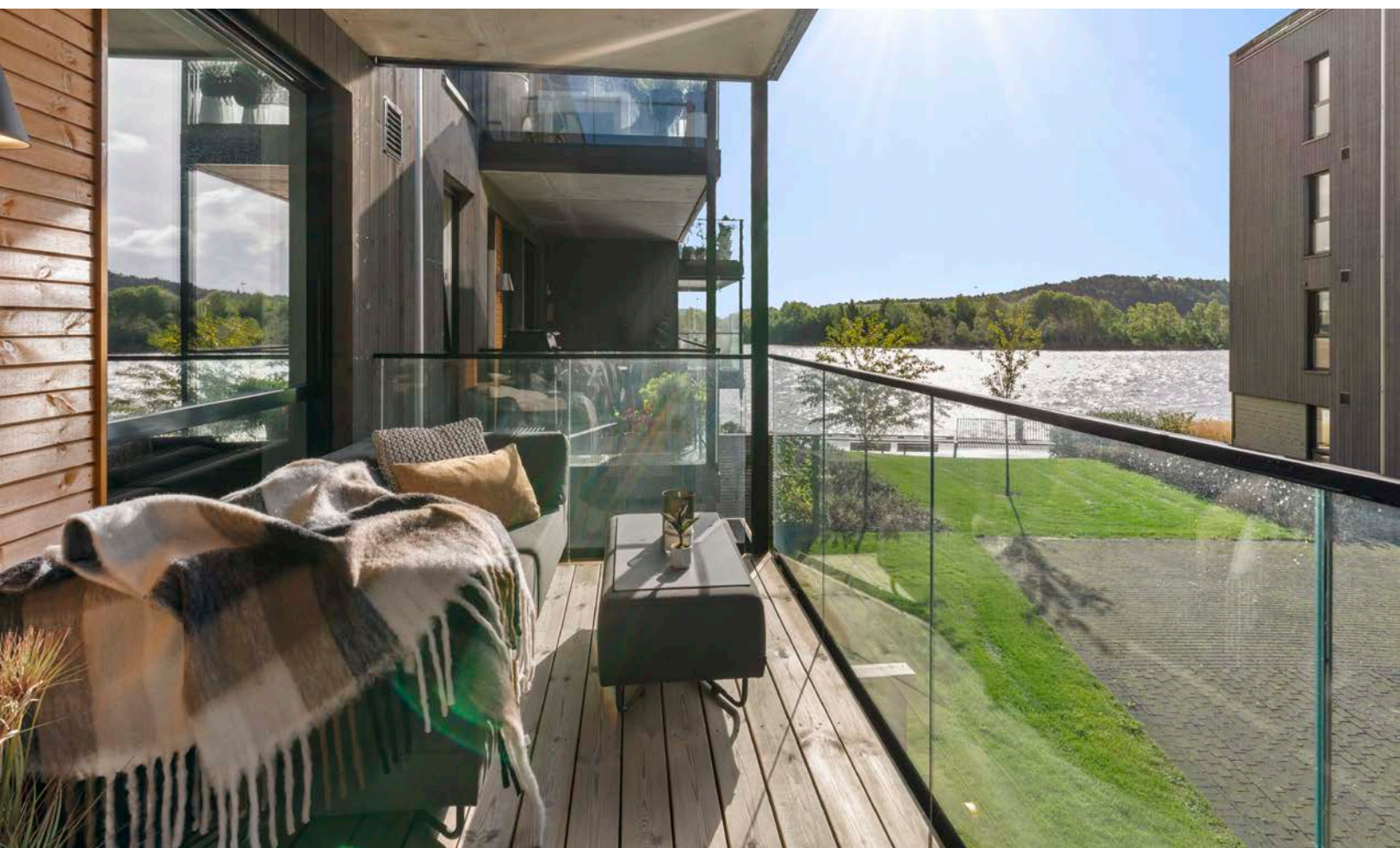


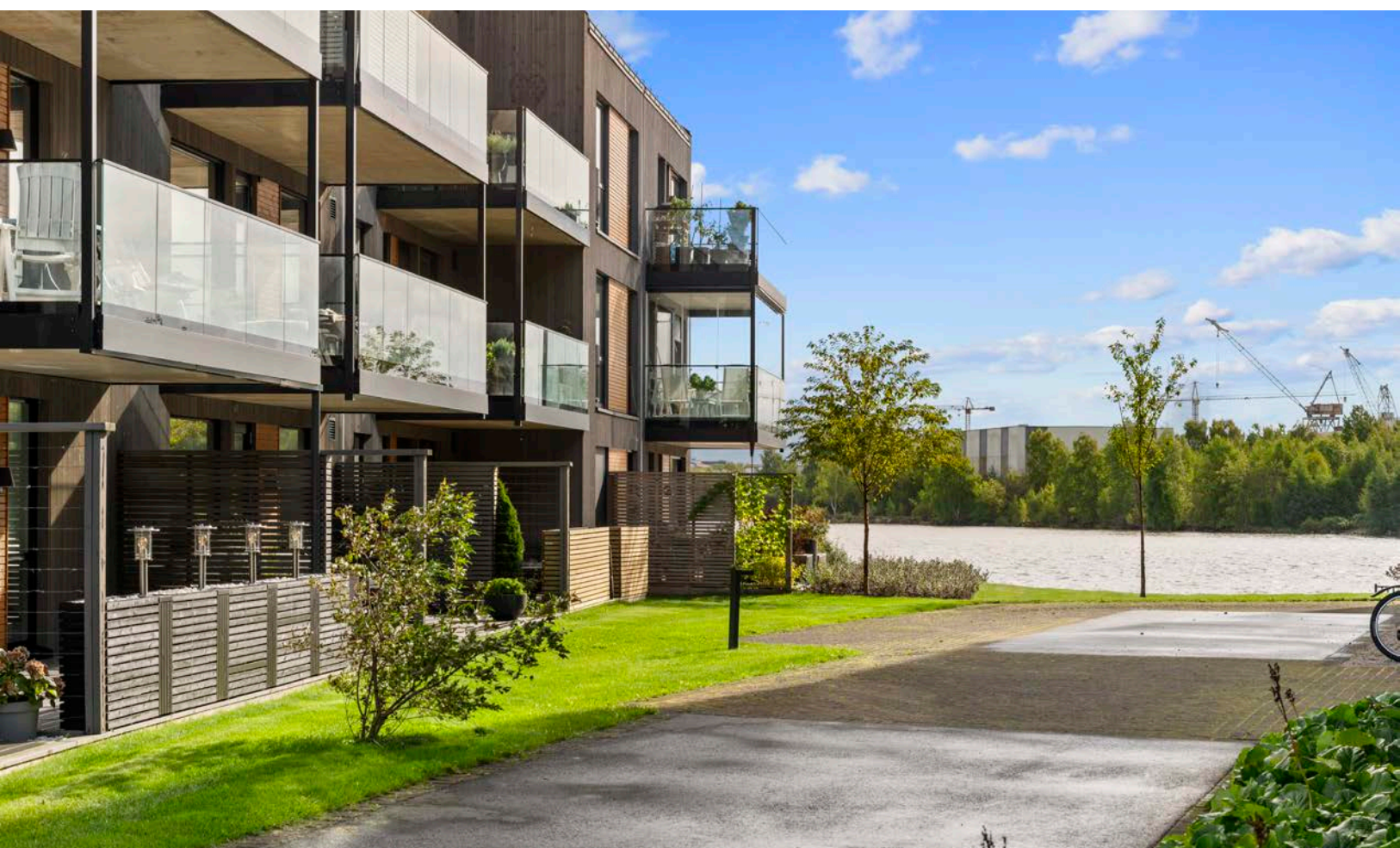




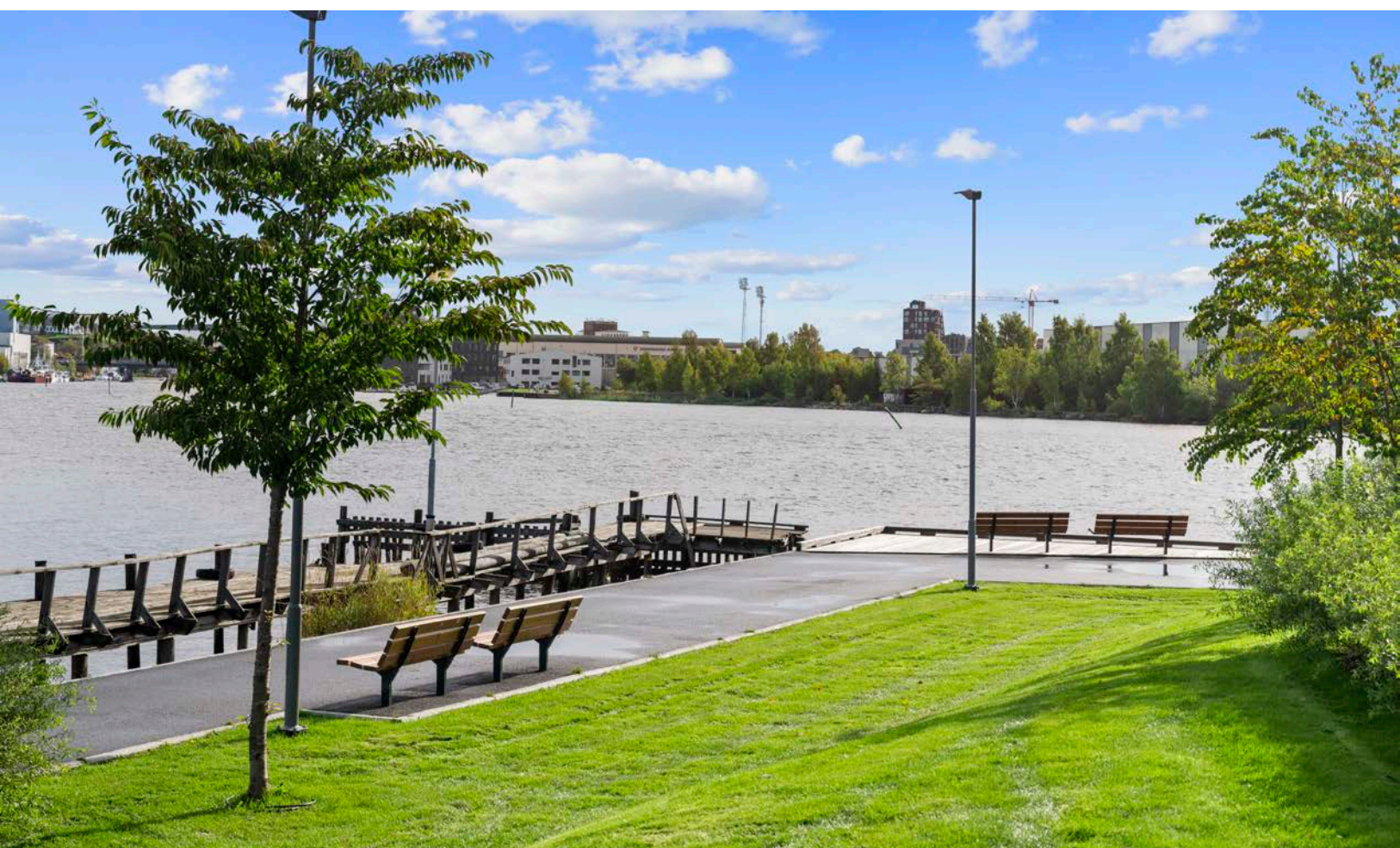
















Plantegninger er ikke målibar, og kan for illustrasjonsbruk. Avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

# Vedlegg

# Tilstandsrapport

-  Selveierleilighet
-  Bruket 3 B, 1621 GRESSVIK
-  FREDRIKSTAD kommune
-  # gnr. 48, bnr. 238, snr. 144

Sum areal alle bygg: BRA: 95 m<sup>2</sup> BRA-i: 89 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 10.09.2024

Rapportdato: 11.09.2024

Oppdragsnr.: 13784-3315

Referansenummer: AV5301

Autorisert foretak: Norsk Boligtakst AS

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

## Norsk takst

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



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

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

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



Rapportansvarlig

Erik Pedersen

Uavhengig Takstingeniør

erik@norskboligtakst.no

976 57 931



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskeom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)**

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

4-roms selveierleilighet opprinnelig oppført i 2020.  
God og innholdsrik planløsning, beliggende i 2. etasje i boligblokk.

Seksjonen disponerer egen bod i fellesarealer på loft på 6 kvm.  
Egen parkeringsplass i felles garasjeanlegg med elbillader.

Standarden er meget god.

Det er garanti på boligen inn under Bustadoppføringsloven frem til boligen er 5 år (2025).

Takstmannen har grundig undersøkt de ulike rom, konstruksjoner og bygningsdeler.  
Gjennomgående god tilstand uten avvik.

Da dette er et sameie gjøres det ikke undersøkelser av utvendige bygningsdeler som yttertak (inkludert loft), yttervegger, grunn og fundamenter, drenering, utvendige vann- og avløpsledninger m.m. Dette da boligen er organisert i et sameie hvor sameiet er ansvarlig for utvendig vedlikehold.

Det understrekes at dette kun er en oppsummering.  
Hele rapporten må leses for å få en oversikt over boligens tilstand.

Oppsummert:  
- Selveierleilighet med innholdsrik og god planløsning.  
- Meget god standard.  
- Pen tomt med gode sol og lysforhold.  
- Rolig og sentral beliggenhet.

Boligen anses som et meget godt panteobjekt.

## Selveierleilighet - Byggeår: 2020

### INNSENDIG

[Gå til side](#)

På gulv er det overflater av parkett og fliser.  
Veggoverflater av slettmalte flater og fliser.  
I tak er det slettmalte flater.

### VARMEKILDER

Vannbåren gulvvarme i alle rom.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom fra byggeår. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggfestet toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra byggeår. Kjøkkenet har slette fronter og laminat benkeplate. Integrert komfyr, platetopp, kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin.

### SPESIALROM

[Gå til side](#)

Eget toalettrom med veggfestet toalett og servant.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør av pex (rør-i-rør) og flexislange.  
Avløpsrør av plast.  
Balansert ventilasjonsanlegg.  
Vannbåren varme via fjernvarme.  
Sikringskap med automatsikringer.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

### Selveierleilighet

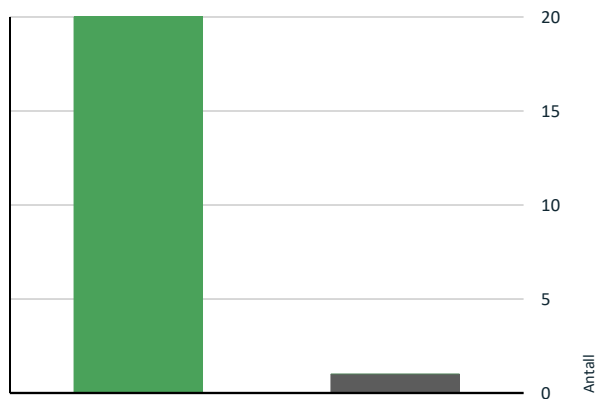
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Originale byggetegninger stemmer overens med dagens bruk. Se vedlagt bilde bakerst i rapporten. Det er uansett alltid bruken av et rom som avgjør rommets betegnelse. Det understrekes at alle forhold knyttet til bruk, lovlighet, tilbygg m.m må undersøkes hos PBE i Fredrikstad kommune.



# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Selveierleilighet

**TG IU** KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## SELVEIERLEILIGHET

**Byggeår**  
2020

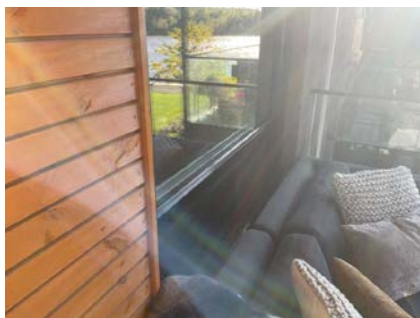
**Kommentar**  
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

**Anvendelse**  
Tatt i bruk.

## UTVENDIG

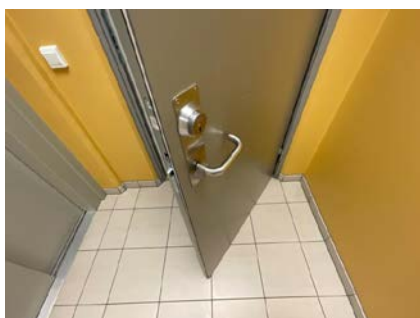
### ! TG 0 Vinduer

Vinduer med rammer og karmen i tre med isolerglass fra byggeår. Utvendig aluminiumsbeslag.



### ! TG 0 Dører

Ytterdør i tre fra byggeår. Balkongdør i tre med stort glassfelt med isolerglass fra byggeår. Utvendig aluminiumsbeslag.



### ! TG 0 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Fra stue/kjøkken er det adgang til balkong på 13 kvm. Rekkverkshøyde er målt og er innenfor dagens krav.



## INNENDIG

### ! TG 0 Overflater

På gulv er det overflater av parkett og fliser. Veggoverflater av slettmalte flater og fliser. I tak er det slettmalte flater.

### ! TG 0 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av betong.

Det er målt med nivålasere som viser at etasjeskillere/gulv er innenfor referanseverdier i henhold til dagens forskrift.

### ! TG 0 Radon

Radonsperre ble et krav etter TEK10 og utbygger skal ha dokumentert dette ovenfor kommunen ifm søknad om igangsettelse.

# Tilstandsrapport

## VÅTROM

### 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### Generell

Bad/vaskerom fra byggeår.

Det foreligger kontrollerklæringer fra utbygger hos kommunen ifm oppføring.

### 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 0 Overflater vegger og himling

Flis på vegger og slettmalt tak.

### 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 0 Overflater Gulv

Flislagt gulv med vannbåren gulvvarme. Det er målt en høydeforskjell på ca. 35 mm fra topp membran til topp slukrist.



### 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.

Fuktmåling ikke mulig grunnet vannbåren varme.



### 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggfestet toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

### 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 0 Ventilasjon

Avtrekk via balansert ventilasjon.

### 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke krav om hulltaking da rommet er under 5 år og det foreligger dokumentasjon.

## KJØKKEN

### 2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 0 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra byggeår.

Kjøkkenet har slette fronter og laminat benkeplate. Integriert komfyr, platetopp, kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin.

Waterguard er montert.

# Tilstandsrapport



## 2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 0 Avtrekk

Det er avtrekk via balansert anlegg.

## SPESIALROM

### 2. ETASJE > TOALETTROM

### TG 0 Overflater og konstruksjon

Eget toalettrom med veggfestet toalett og servant.

Avtrekk via balansert ventilasjon.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 0 Vannledninger

Vannrør av pex (rør-i-rør) og flexislange.



### TG 0 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

### TG 0 Ventilasjon

Balansert ventilasjonsanlegg som kontrollerer både mengden tilluft og avtrekksluft. Ventilasjonsaggregatet består av en vifte som trekker ut brukt luft fra våtrom, kjøkken og tekniske rom. Det består også av en vifte som trekker luft utenifra og tilfører frisk, temperert luft til oppholdsrom som soverom, stue osv.



### TG 0 Vannbåren varme

Vannbåren varme via fjernvarme.

Oppvarming og varmtvann leveres via felles varmtvannssystem for sameiet som fjernavleses og avregnes 1 gang pr år.

# Tilstandsrapport



## ! TG 0 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer. 9 fordelerkurser på hhv. 15 og 25 ampere. Hovedkurs på 40 ampere.

Nyere el-anlegg fortsatt med garanti.

### Generell kommentar

Takstmannen er ikke utdannet elektriker og ser kun etter synlige avvik. Videre vurderes anlegget samt elektriske komponenter ut i fra alder. Eiers erfaringer og eventuelle problemer hensyntas. Har anlegget hatt el-kontroll innenfor de siste 5 år uten avvik eller om avvik har blitt rettet får ikke konstruksjonen avvik.

Det understrekes at det kan forekomme feil og mangler som ikke er synlig. Det benyttes ingen måleutstyr eller lignende når det gjelder vurdering av det elektriske anlegget da dette kun kan utføres av fagfolk.



## ! TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannslukningsapparat og røykvarslere er montert iht. forskrifter.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

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

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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygnings sakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Selveierleilighet

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. etasje	89			89	13
Bod i fellesarealer		6		6	
<b>SUM</b>	<b>89</b>	<b>6</b>			<b>13</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>95</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Entré, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Gang, Bad/vaskerom, Toalettrom, Stue/kjøkken, Bod		
Bod i fellesarealer		Bod	

### Kommentar

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Originale byggetegninger stemmer overens med dagens bruk. Se vedlagt bilde bakerst i rapporten. Det er uansett alltid bruken av et rom som avgjør rommets betegnelse. Det understrekes at alle forhold knyttet til bruk, lovlighet, tilbygg m.m må undersøkes hos PBE i Fredrikstad kommune.

#### Brannceller

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

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Ifm med oppføring av bygget.

#### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Selveierleilighet	86	3

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.9.2024	Erik Pedersen	Takstingeniør
	Dan Mario Røian	Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3107 FREDRIKSTAD	48	238		144	13844.8 m <sup>2</sup>	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Eiet

#### Adresse

Bruket 3 B

#### Hjemmelshaver

Dan Mario Røian

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

Leiligheten ligger i nye Bruket Brygge på Gressvik. Det nylig ferdigstilte prosjektet har en meget sentralt beliggenhet mellom Vesterelven og Gressvik Torv/handelssenter. Fergeleiet med gratis byferge utenfor, med forbindelse til Fredrikstad sentrum og bryggepromenaden, Kråkerøy med høyskolen og nye helsehuset, samt Gamlebyen med diverse spesialforretninger og restauranter. Fra eiendommen er det også gangavstand til skoler, barnehager, forretninger og servicetilbud. Det er også gode bussforbindelse i nærområdet.

#### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

#### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

#### Om tomten

Felles tomt for sameiet opparbeidet med asfalterte og steinlagte internveier, sittegrupper, lekeapparater, gressplen, trær og diverse beplantning. Det er meget gode sol og lysforhold på tomten.

#### Byggemåte

Grunnmur og kjeller gulv av betong. Etasjeskillere i betong. Bærende konstruksjoner av betong og stål, med utfyllende bindingsverk. Utvendig er blokken kledd med stående kledning og dels liggende kledning. Saltak konstruksjon i tre. Tekket med papp.



# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/AV5301>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemd.no](http://www.takstklagenemd.no) for mer informasjon

## Andre bilder



# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Fredrikstad/Hvaler	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1111240123	
<b>Selger 1 navn</b>	
Dan Mario Røian	
<b>Gateadresse</b>	
Bruket 3B	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
GRESSVIK	1621
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	2021
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	3
Antall måneder	5
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	IF
Polise/avtalnr.	

Document reference: 111240123

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?  
 Nei  Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?  
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?  
 Nei  Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Nei  Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?  
 Nei  Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
 Nei  Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?  
 Nei  Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
Svar   
Beskrivelse
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?  
 Nei  Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Nei  Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?  
 Nei  Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?  
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
 Nei  Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
 Nei  Ja

- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
 Nei  Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?  
 Nei  Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
 Nei  Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
 Nei  Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?  
 Nei  Ja

## Tilleggs kommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

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

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

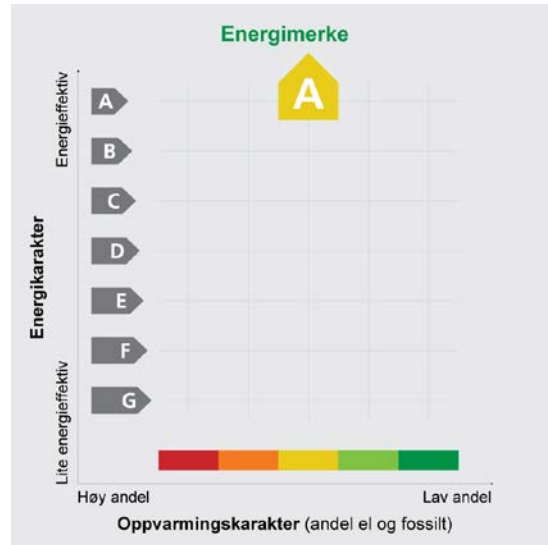
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Dan Mario Røian	0bd54bf14710b8dc8ce62a3f b545e1059734415a	16.09.2024 16:37:58 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1111240123

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>



Adresse	Bruket 3B
Postnr	1621
Sted	GRESSVIK
Leilighetsnr.	
Gnr.	48
Bnr.	238
Seksjonsnr.	144
Festenr.	
Bygn. nr.	300750114
Bolignr.	H0204
Merkenr.	A2020-1204960
Dato	25.11.2020



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

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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://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 energibehov 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.

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

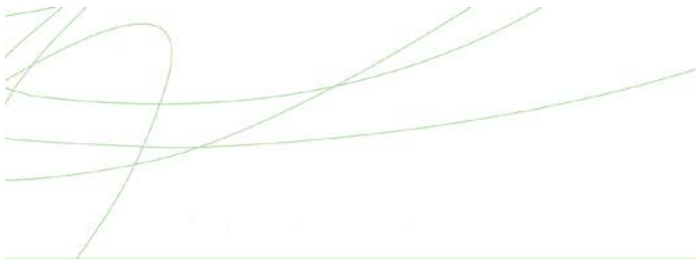
Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av boligen eller utskifting av utstyr.

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

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

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

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



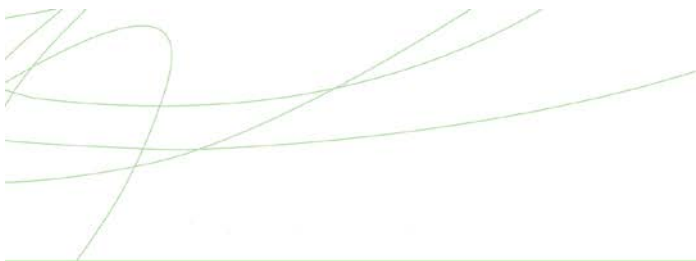
## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

<b>Bygningskategori:</b>	BOLIGBLOKKER	
<b>Bygningstype:</b>	LEILIGHET	
<b>Byggeår:</b>	2020	
<b>BRA:</b>	92,0	
<b>Dato for lekkasjetallmåling:</b>	23.10.2020	
<b>Type bygg:</b>	Nybygg	
<b>Energiregler (TEK-standard):</b>	ENERGIREGLER 2016	Angis kun for nybygg
<b>Programvare:</b>	Attesten er utstedt av ekspert basert på opplasting av beregninger utført med programmet SIMIEN - 6.015	

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



## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.energimerking.no](http://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](http://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](mailto:svarer@enova.no)*

*Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

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

## Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

### Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Bruket 3B	Gnr: 48
Postnr/Sted: 1621 GRESSVIK	Bnr: 238
Leilighetsnummer:	Seksjonsnr: 144
Bolignr: H0204	Festenr:
Dato: 25.11.2020 15:21:43	Bygnnr: 300750114
Energimerkenummer: A2020-1204960	
Ansvarlig for energiattesten:	
Energimerking er utført av: Rambøll Norge AS v/ IVL	

Enhet	Inngangsverdi
<b>Matrikkel-ID (hvis matrikkelverifisert)</b>	
MatrikkelEnhetsIdentId	6360704174
ByggIdentId	6280703257
BruksenhetsIdentId	6280703719
AdressIdentId	6265083478
VegAdressIdentId	17556273

### Matrikkeldata, adresse og beregningsforutsetninger

Kommunenr.	3004
Gnr.	48
Bnr.	238
Snr.	144
Fnr.	
Gateadresse	Bruket 3B
Postnummer	1621
Poststed	GRESSVIK
Bygningsnr.	300750114
Bolignr.	H0204
Beskrivelse bolig/bygning	
Dato fil opprettet	25.11.2020
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2020

### Bygg standard

Type bygg	Nybygg
TEK Standard	ENERGIREGLER 2016

### Energivurdering

Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei

**Bygningsdata:** Vedlegg til energiattesten

Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Areal yttervegger	32 m <sup>2</sup>
Areal tak	0 m <sup>2</sup>
Areal gulv	0 m <sup>2</sup>
Areal vinduer, dører og glassfelt	16 m <sup>2</sup>
Oppvarmet BRA	92 m <sup>2</sup>
Totalt BRA	92 m <sup>2</sup>
Oppvarmet luftvolum	230 m <sup>3</sup>
U-verdi for yttervegger	0,19 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,00 W/(m <sup>2</sup> ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	17,0 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m <sup>2</sup> ·K)
Normalisert varmekapasitet	136,3 Wh/(m <sup>2</sup> ·K)
Lekkasjetall	0,52 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	23.10.2020
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	82 %
Estimert årgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	82 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,50 kW/(m <sup>3</sup> /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m <sup>3</sup> /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,70 m <sup>3</sup> /(m <sup>2</sup> ·h)
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	131 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m <sup>2</sup>
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m <sup>2</sup>
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)
<b>Driftstider, antall timer i døgn med drift</b>	
Driftstid ventilasjon	24 h

**Bygningsdata:** Vedlegg til energiattesten

Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h
Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m <sup>2</sup>
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,60
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Varmepumpe;
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming;
Eventuell varmekilde for varmpumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL
<b>Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet</b>	
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,60
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmpumpe	0,40
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmpumpe	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,89
Årgjennomsnittlig effektfaktor for varmpumpeanlegg	2,45
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00
<b>Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje</b>	
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystem.	0,80

## Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

### Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

### Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

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

### Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

### Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Klimastasjon / kilde	Sarpsborg (MeteoNorm)
Dato for beregning	25.11.2020
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene.	

### Beregningsprogram

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

### Energirådgiver

Firma	Rambøll Norge AS
Navn person	IVL

### Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

#### NettoEnergibudsjettPrKvm



**Bygningsdata:** Vedlegg til energiattesten

Romoppvarming	17,8
Ventilasjonsvarme	4,2
Varmtvann	29,8
Vifter	6,2
Pumper	0,0
Belysning	11,4
TekniskUtstyr	17,5
Romkjøling	0,0
Ventilasjonskjøling	0,0
TotaltNettoEnergibehov	86,9

Beregnet levert energi ved normalisert klima	5855 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	63,72 kWh/(m <sup>2</sup> ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	2626 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	64,22 kWh/(m <sup>2</sup> ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	5902 kWh/år

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

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

**Beregnet levert energi ved normalklima**

Elektrisitet	5855 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	5855 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	52,2 %
--------------------------------------	--------

8031241

1090/144

04.09.24

### Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 030924.

**Boligselskap:** 1090, Bruket Brygge Boligsameie  
**Organisasjonsnr:** 925.653.195  
**Eier:** Dan Mario Røian  
**Leieobjekt:** 144  
**Seksjonsnummer:** 144  
**Adresse:** Bruket 3 B, 1621 GRESSVIK  
**Hjemmeside:** Ingen

### Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

### Opplysninger om boligselskapet:

- Styregodkjenning: Nei
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Påkostninger/utbedringer: Se årsrapport.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Det medfører garasje plass i garasjekjeller ved salg. Garasjeplass an bare selges innad i sameiet.
- Det er etablert 10 gjesteparkeringsplasser.
- Boligselskapet har avtale med Techem AS om leveranse av energiservicetjenester. OBOS Eiendomsforvaltning AS fakturerer den enkelte beboer akonto på vegne av Techem AS sammen med ordinær innkreving av felleskostnader. Techem AS avregner faktisk energiforbruk kvartalsvis mot innkrevd akontobeløp. Avregning og evt. justering av akontobeløp skjer kvartalsvis.
- Ved salg av boligen må kjøper/selger lese av måler og melde dette inn. Dette kan gjøres digitalt her: <https://www.techem.com/no/no/info-og-service/eierskifte>. Eierskifte vil bli registrert i løpet av 1-2 virkedager, og du vil motta en e-post med invitasjon til Techem Beboer App så snart eierskifte er registrert.
- For spørsmål om innhenting av målerdata i forbindelse med eierskifte, kontakt Techem på:
- Telefon 22 02 14 59, kl 09.00 – 14.00 på hverdager, eller e-post: [kundeservice@techem.no](mailto:kundeservice@techem.no)
- Felleskostnadene økte med 11% fra 01.08.202.
- Ingen lån registrert på selskapet.

**Økonomiske opplysninger om leiligheten:**

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 4.546,- pr. md.

Herav:

Garasje	250,-
Felleskostnader	3.796,-
Fjernvarme	301,-
Kabel-tv/bredbånd	199,-

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

**Kontaktinformasjon:**

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Eirik Andre Karlsen tlf.22 98 89 77 ev. pr. e-post: [eirik.karlsen@obos.no](mailto:eirik.karlsen@obos.no).

**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 de 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:**

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

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

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

**Elektronisk kommunikasjon:**

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

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

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

Ved bestilling av meglerpakke pr. brev eller e-post er prisen kr 5.525,- inkl. mva.

Ved bestilling av meglerpakke ev. enkeltprodukt via [www.infoland.no](http://www.infoland.no), se pris på bestillingen.

Eierskiftegebyr er kr 6.385,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. OBOS Eiendomsforvaltning AS forutsetter at informasjon om våre gebyrer viderefremmes til kjøper og selger. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen  
OBOS Eiendomsforvaltning AS

## Eierskifterelaterte tjenester 2024



Tjenester	Pris inkludert mva.
<b>Megleropplysninger:</b>	
Meglerpakke 1 med energimerke via Ambita Infoland	4 560 kr
Meglerpakke 1 via Ambita Infoland	3 875 kr
Meglerpakke 2 via Ambita Infoland	2 650 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 000 kr
<b>Eierskifter:</b>	
Borettslag / Sameier	6385 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 789 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	9 688 kr
Parkeringsplass, uten dokumenter	825 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 650kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	7 981 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 385 kr
<b>Notering:</b>	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 000 kr
<b>Pantattest Boligaksjeselskap:</b>	
Bestilling via Ambita Infoland	370 kr
<b>Andre tjenester:</b>	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 277, og 0,8 R = kr 1 022)	5 750 kr

# VEDTEKTER

For

## BRUKET BRYGGE BOLIGSAMEIE

(org. nr. 925 653 195 )

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

### 1. Navn 1-1 Navn, formål og opprettelse

Sameiets navn er Bruket Brygge Boligsameie.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **2. Rettslig råderett 2-1 Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett**

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

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

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

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

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

### **2-2 Parkeringsplasser for bevegelsehemmede**

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

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

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

### **2-3 Ladepunkt for elbil o.l.**

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

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

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

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

#### **3-2 Ordensregler**

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

#### **3-3 Bygningsmessige arbeider m.m.**

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

### **4. Vedlikehold 4-1 Seksjonseiers vedlikeholdsplikt**

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

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

#### **4-2 Sameiets vedlikeholdsplikt**

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

### **5. Felleskostnader, pantessikkerhet og heftelsesform 5-1 Felleskostnader**

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

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

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



- (5) Oppvarming og varmt tappevann leveres via felles varmtvannssystem for sameiet som fjernavleses og avregnes 1 gang per kvartal. Det er individuelle målere i hver seksjon.
- (6) Kostnader til drift og vedlikehold av utvendige fellesarealer inngår som del av felleskostnadene. Dette gjelder også drift og vedlikehold av brygge og strandpromenade.

### **5-2 Panterett for seksjonseierens forpliktelse**

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

### **5-3 Heftelsesform**

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

## **6. Pålegg om salg og fravikelse 6-1 Mislighold**

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

### **6-2 Pålegg om salg**

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

### **6-3 Fravikelse**

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

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

- (1) Sameiet skal til enhver tid ha et styre som skal bestå av én styreleder og to – fire (2-4) andre medlemmer med en til tre (1 -3 ) varamedlemmer.
- (2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
- (3) Årsmøte skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret skal velges av seksjonseiermøtet. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.
- (4) Årsmøte skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

### **7-2 Styremøter**

- (1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det er behov for. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.
- (2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.
- (3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt,

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

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

### **7-3 Styrets oppgaver**

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

### **7-4 Styrets beslutningsmyndighet**

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

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

### **7-5 Inhabilitet**

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

### **7- 6 Representasjon og fullmakt**

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

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

## **8. Årsmøtet**

### **8-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.**

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

### **8-2 Tidspunkt for årsmøtet**

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

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

### **8-3 Innkalling til årsmøte**

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

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

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

#### **8-4 Saker årsmøtet skal behandle**

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

#### **8-5 Hvem kan delta i årsmøtet**

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

#### **8-6 Møteledelse og protokoll**

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

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

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

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

- (1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.
- (2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om
- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
  - b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
  - c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
  - d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
  - e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
  - g) endring av vedtektene.

### **8-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak**

- (1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.
- (2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres dersom disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

### **8-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne**

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

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

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

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

### **8-12 Inhabilitet**

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

### **9. Forholdet til eierseksjonsloven**

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

## Vedlegg 1.

### VEDTEKTER FOR BRUKET BRYGGE GARASJESAMEIE

Revidert og godkjent i Årsmøte 8. april 2024

#### §1

##### **Navn, eiendom og formål**

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

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

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

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

#### §2

##### **Organisering. Sameiernes rådighet**

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

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

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

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

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

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

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

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

### **§3**

#### **Rettslige disposisjoner**

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

### **§4**

#### **HC-plasser og lading av elbil**

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

Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten tiltredelse fra samtlige sameiere.

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

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

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

### **§5**

#### **Parkering og bod. Registrering av nye sameiere/forkjøpsrett**

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

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

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

## **§6**

### **Felleskostnader**

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

Dette gjelder utgifter til blant annet:

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

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

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

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

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

## **§7**

### **Vedlikehold**

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

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende garasjeanlegget.

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

## **§8**

### **Styret**

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

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

Styrets leder har fullmakt til å representere seksjonen i eierseksjonssameiet.

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



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

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

## **§9**

### **Forholdet til sameieloven**

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

# ORDENSREGLER for Bruket Brygge Boligsameie

SIST ENDRET 8. april 2024  
Styret Bruket Brygge Boligsameie

## 1. Formål og omfang

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

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

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

## 2. Aktiviteter og støynivå

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

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

## 3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

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

Beboerne skal sørge for:

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

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

#### **4. Fellesarealer**

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

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

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

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

Fellesdører skal alltid være låst.

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

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

#### **5. Brannvern**

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

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

#### **6. Avfallshåndtering**

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

#### **7. Kjøring og parkering**

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

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

Tomgangskjøring i garasjeanlegget er ikke tillatt.

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

## **8. Dyrehold**

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

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

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

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

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

## **9. Regler for ventilasjonsanlegg:**

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

## **10. Andre bestemmelser**

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



# Årsmøte 2024

1090 Bruket Brygge Boligsameie

## **Til seksjonseierne i Bruket Brygge Boligsameie**

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

**Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.**

# **Innkalling til årsmøte i Bruket Brygge Boligsameie**

Møte avholdes mandag 8. april 2024 klokken 18.00 på Litteraturhuset i Fredrikstad.

Umiddelbart etter årsmøtet vil det bli avholdt et beboermøte. Saksliste for beboermøtet vil bli sendt ut separat ved et senere tidspunkt.

## **Til behandling foreligger**

- 1. Konstituering**
  - 1.1 Valg av møteleder**
  - 1.2 Registrering**
  - 1.3 Valg av sekretær og to boligeiere til å signere protokollen**
  - 1.4 Spørsmål om møtet er lovlig innkalt**
  
- 2. Styrets årsberetning for 2023**
  
- 3. Årsoppgjøret for 2023**
  - 3:1 Årsoppgjøret for 2023**
  - 3.2 Anvendelse av årsresultatet**
  
- 4. Styrehonorar**
  
- 5. Vedtekter**
  - 5.1 Vedtekter for Bruket Brygge Boligsameie**
  - 5.2 Vedtekter for Bruket Brygge Garasjesameie**
  
- 6. Ordensregler for Bruket Brygge Boligsameie**
  
- 7. Innkomne forslag**
  
- 8. Valg**

## **Innstilling til saker som skal behandles på årsmøtet**

### **1. Konstituering**

#### **1.1 Valg av møteleder**

Som møteleder foreslås styreleder

**Forslag til vedtak:** Godkjennes

#### **1.2 Registrering**

Sameiere registreres ved inngangen og får utlevert stemmeseddel

**Forslag til vedtak:** Godkjennes

#### **1.3 Valg av sekretær og to boligeiere til å signere protokollen**

**Forslag til vedtak:**

### **2. Styrets årsberetning for 2023**

Det vises til styrets årsberetning for 2023 i møteinnkallingen

**Forslag til vedtak:** Styrets årsmelding godkjennes

### **3. Årsoppgjøret for 2023**

#### **3.1 Årsoppgjøret for 2023**

Det vises til resultatregnskap og balanse i møteinnkallingen

**Forslag til vedtak:** Regnskapet godkjennes

#### **3.2 Anvendelse av årsresultatet**

Styret foreslår at årsresultatet tillegges egenkapitalen

**Forslag til vedtak:** Godkjennes

### **4. Styrehonorar**

Styret honorar er vurdert i forhold til gjennomsnittet i sammenlignbare boligselskap som er på kr. 1.570 pr. bolig. Styrehonoraret foreslås til kr. 235.000. Honoraret fordeles internt av styret.

**Forslag til vedtak:** Godkjennes

### **5. Vedtekter**

Gjeldende vedtekter for Bruket Brygge Boligsameie og vedlegg 1 for Bruket Brygge Garasjesameie, er de samme som ble vedtatt ved opprettelsen av sameiet. Vedtektene var ikke på sakslisten i konstituerende årsmøte 20. august 2020 og har således aldri blitt behandlet av sameiets årsmøte.



Parkeringsplassene, totalt 151 plasser, er organisert som en næringsseksjon med 1/151 andeler hvor hver kjøper av en parkeringsplass har én andel hver. I forbindelse med seksjoneringen ble det vedtatt egne vedtekter for «Bruket Brygge Garasjesameie». Garasjesameiet utgjør næringsseksjon gnr. 48, bnr. 238, snr. 151.

Med dette «bakteppe» besluttet styret i møte 3. mai 2023 å starte arbeide med en revisjon av vedtektene og Trivselsreglementet. Styrets endringsforslag er vedlagt.

#### **5.1 Vedtekter for Bruket Brygge Boligsameie**

**Forslag til vedtak:** Styrets foreslåtte endringer i vedtektene for Bruket Brygge Boligsameie godkjennes.

#### **5.2 Vedtekter for Bruket Brygge Garasjesameie**

**Forslag til vedtak:** Styrets foreslåtte endringer i vedtektene for Bruket Brygge Garasjesameie godkjennes.

### **6 Ordensregler for Bruket Brygge Boligsameie**

Tidligere Trivselsregler.

**Forslag til vedtak:** Styrets foreslåtte endringer i Ordensreglementet for Bruket Brygge Boligsameie godkjennes.

### **7. Innkomne forslag**

Styret har behandlet innkomne forslag og tatt stilling til om det er saker som trenger behandling av årsmøtet eller som naturlig bør drøftes av beboermøte som rådgivende for styret.

Fristen for å sende inn forslag til årsmøtet var 16. februar. Det er mottatt ett forslag, det er søknad om å sette opp pergola på balkongene i toppetasjene. Saken blir redegjort for på beboermøtet.

### **8. Valg**

Valgkomiteen bestående av:

Veronica Christensen

Knut Brechan, og

Anne-Kari Sønsterød

har gjennomført 7 møter og hatt samtaler med alle aktuelle kandidater til verv i styret for Bruket Brygge Sameie, og til valgkomite.

## Valgkomiteens innstilling til årsmøtet:

### 8.1 Styremedlemmer

Tore Hareide, leder	velges for 2 år
Bente Iren Vikerstrand-Hansen	ikke på valg
Per Gundersen	ikke på valg
Knut Brechan	velges for 2 år
Hanne Høyum	velges for 2 år

### 8.2 Varamedlemmer

Roger Wold	velges 1 år
Jan Krathe	velges 1 år

### 8.3 Valgkomite

Veronica Christensen	gjenvelges for 1 år
Inger Johanne Jørstad	velges for 1 år
Anne-Kari Sønsterød	gjenvelges for 1 år

**Vedlegg**

**Sak 2: Styrets årsberetning for 2023**

**Sak 3: Årsoppgjør for 2023**

**Sak 5.1: Vedtekter for Bruket Brygge Boligsameie**

**Sak 5.2: Vedtekter for Bruket Brygge Garasjesameie**

**Sak 6: Ordensregler for Bruket Brygge Boligsameie**

# Bruket Brygge Boligsameie

## Styrets årsberetning for 2023

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

### Styrets sammensetning:

Øivind Utne	styreleder
Bente Iren Vikerstrand-Hansen	nestleder
Liv K. Engen	styremedlem
Tore Hareide	styremedlem
Per Gundersen	styremedlem
Mia Marlene Tønnesen	varamedlem
Roger Wold	varamedlem

### Styrets arbeid:

Styret har i perioden hatt 11 styremøter og behandlet 85 saker. Styret har sendt ut flere informasjonsskriv og meldinger gjennom året. Det er også avholdt 2 ekstraordinære årsmøter og 2 beboermøter. Året 2023 har vært et begivenhetsrikt år. Flere av sakene er positive for bomiljøet, andre saker vil avlaste styrets arbeid fremover, Her nevnes:

I forbindelse med utløp av avtalen med Bori om forretningsførsel for sameiet løp ut i år, valgte styret å inngå avtale med OBOS som ny forretningsfører fra januar 2024.

Etter at kameraer ble installert i garasjen har styret ikke mottatt varsler om uønskede hendelser.

Periodevis var det ofte mye unødig biltrafikk rundt i bo-området. Budbiler med pakker i alle varianter kjørte til døra. Samme med pizzabud eller andre matleveranser. Med veibom i nord- og sydenden av boligområdet er biltrafikken nesten borte, bomiljøet blitt bedre og det er tryggere for barn og voksne å ferdes ute.

Etter en avklaring med nødetatene ble det satt opp nøkkel boks i kort avstand fra veibommene. Nøkkelkoden ble lagt ut på nødnettet. I ettertid har det, ved noen tilfelle, vist seg at ambulanser ikke har benyttet seg av informasjonen på nødnettet og enten stoppet ved bommen eller kjørt inn fra fortausiden. Styret har informert ambulanse-tjenesten om hendelsene blant annet fordi dette slår urettmessig tilbake til styret.

Styrets medlemmer og varamedlemmer har nøkkel til veibommene og låser opp ved behov.

I desember\_2019 ble det inngått en avtale mellom Bruket Brygge Boligsameie v/utbygger og Ohmia AS om levering av infrastruktur for boligsameiets 150 parkeringsplasser. En optelling har vist at det er levert 144 ladebokser, ikke 150 som avtalt. SPG Bakke Bolig Gressvik AS ble bedt om å rydde opp i dette og sørge for at det, uten kostnad for sameiet, blir etter montert 6 ladebokser. Det er nå gjort.

Avtalen med Viken Fiber gikk ut ved årsskiftet 2023/2024. Styret har etter samtaler med Altibox inngått en avtale med tre års varighet. Avtalen vil gi alle boenheter en «kraftigere» internettlinje, men ingen TV kanaler inkludert. Hver boenhet kan velge mellom to TV-kanalvalg/pakker som tilvalg. Altibox vil kontakte hver boenhet for å avklare dette.

Myndighetene har over tid vedtatt forskjellige økonomiske støtteordninger for å få forbrukerne til å investere i miljøvennlige energiløsninger. Støttetiltakene omfattet blant annet fritak for nettleie, elavgift og merverdiavgift på strømmen fra solcellepaneler som dekker eget forbruk.

Styret, med god bistand fra Multiconsult, utredet muligheten for å montere solceller på sameiets bygninger - sydvendte tak. Da det ble avklart at det ikke var noen hinder knyttet til bæreevne/belastning av bygningsmessige konstruksjoner og at tiltaket ikke krevde byggesøknad, ble det innhentet tilbud fra aktuelle leverandører. Styret valgte tilbudet som ga best produksjon til en lavere nominell pris. Saken ble behandlet i ekstra ordinært årsmøte i november 2023, men oppnådde ikke flertall for å gå videre med saken.

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

Styret har full oversikt over de lover og regler som gjelder for sameiet, men har ikke fått gjort de nødvendige registreringer som et fullgodt elektronisk system krever. Det er en prioritert oppgave som vil bli startet opp i forbindelse med overgang til ny forretningsfører fra januar 2024.

Sameiet har avtaler med leverandører som ivaretar mange av de kontrolloppgaver som påligger styret. Det er avtaler om kontroll av lekeapparater, periodisk hovedkontroll av elektriske anlegg, årlig kontroll av brannalarm- og nødløslanlegg, årlig kontroll av brannslukkere samt kontroll og gjennomgang av brannforebyggende tiltak. I tillegg går styret / medlemmer av styret HMS runder i garasje, trappeganger og loftområder regelmessig. Vaktmester går ukentlige inspeksjonsrunder og melder fra om eventuelle uregelmessigheter.

#### **Ferdigstilling og overtakelse av fellesarealer:**

Dialogen mellom advokatene har fortsatt gjennom året, med søkelys på åpne poster fra ettårsbefaringen. Styret har gjennomgått listen med åpne poster og merket av punkter som er utbedret, punkter som er delvis utbedret eller vanskelig å kontrollere og punkter som er avvist eller ikke utbedret slik Bakke med sine entreprenører/underentreprenører hevder.

I løpet av sommeren fikk styret gjennomslag for å få flyttet en termostat lenger ut fra garasjeporten. Nå står den ute i friluft og registrer endringer i temperaturen raskere og gir styringssignaler til termostat for oppvarming av nedkjøring til garasjen tidligere en før. Også varmematten i øverste del av garasjenedkjøring er blitt reparert. Dette bidrar til en sikrere ut- og innkjøring i garasjen.

Gjennom fjorårets vinter var styret ved flere anledninger i dialog med utbygger for å få økt mengden varmtvann ut på nettet. Gjennom god dialog og dokumentasjon fikk vi omsider gjennomslag for vårt syn og varmekapasiteten ble økt.

Sist vinter var det høy fuktighet og mye kondens under bærende konstruksjoner i garasjen. Denne vinteren har ventilasjonssystemet blitt operert etter andre kriterier enn de som ble levert fra utbygger. Dette ser ut til å ha fungert bra og det har ikke vært antydning til hverken kondens eller nyetablering av svertesopp. Entreprenøren har lovet å fjerne svertesopp samtidig med andre tiltak i garasjen.

Tiltaket utbygger gjorde i sommer for å stoppe inntrengning av vann ved kabelgjennomføringer og luftinntaket til ventilasjonsaggregatet utenfor henholdsvis Bruket 15 og 9 ser foreløpig ut til å være vellykket. Imidlertid er det fortsatt noen utsatte steder hvor det trenger vann inn i garasjen.

Etter langvarige bekymringsmeldinger fra beboere og styret om problemer med vann ned langs yttervegg fra overliggende balkong på noen av byggene. Problemet ble forelagt utbygger, men det var laber respons på henvendelsen. Styret kontakt derfor Multiconsult med spørsmål om de kunne undersøke dette forholdet. Firmaet har bistått sameiet ved tidligere anledninger. Undersøkelsene avdekket at det er behov for tiltak i forhold til fallretning på balkonger og kontroll av mulig fukt bak bordkledning. Rapporten formidles utbygger via sameiets advokat.

Dokumenter for forvaltning, drift og vedlikehold (FDV dokumenter) ble overlevert på en minnepinne til sameiet ved styreleder før ferien. Minnepinnen ble ikke åpnet av sameiet, men levert Multiconsult for gjennomsyn og kontroll. Her ble det avdekket flere «hull» i det mottatte materialet. Dette er formidlet utbygger via sameiets advokat.

### **Bomiljøtiltak**

I løpet av de tre først årene som er gått siden de første beboerne flyttet inn på Bruket Brygge har det utviklet seg et godt miljø hvor folk trives. Promenaden langs elva er flittig brukt sommer som vinter. Initiativrike beboere har dannet en Trivselsgruppe som arrangerer gå turer, sommer treff, tenning av juletre og andre sosiale tiltak/treff. Seneste tilskudd på gode tiltak er man(n)dags gruppa. Her treffes de som har anledning hver mandag i garasjen til «morgen kaffe» og etterfølgende runde i sameiet for å registrere eventuelle egnede saker uten å gå andre i nærheten.

### **Fremtidige oppgaver**

Styret vil prioritere arbeidet med å få kartlagt fremtidig vedlikeholds behov av bygninger og tekniske installasjoner, fellesområder og herunder også oppgaver som kommer inn under HMS. OBOS har egne moduler for disse oppgavene. Selv om boligsameie har en sunn økonomi for den daglige drift, er det viktig å tenke fremover og planmessig øke avsetningen til vedlikehold fra dagens en million kroner til tre - fire millioner i løpet av de nærmeste fire årene. For hver hundre kroning felleskostnadene øker, øker avsetningen med kr. 180 000.

**Kommentarer til regnskapet:**

Driftsresultatet før finansposter viser et underskudd på kr 4 149. Årsresultat viser overskudd på kr 24 033,- mot et budsjettert overskudd på kr 224 600,-.

Hovedårsaken til årets resultat tilskrives uforutsette utgifter til prosjektutredning, solceller (kr. 210 984) og bygg kontroll (kr. 48 988). Arbeidskapitalen fremkommer i egen note. Etter at kr 1 026 193 ble avsatt til vedlikeholdsfond, er arbeidskapitalen kr 2 272 755,- som er innenfor anbefalt minimumsnivå; arbeidskapital tilsvarende 3-6 måneders felleskostnader

Bruket Brygge Boligsameie

Gressvik, 19. februar 2024

Øivind Utne/s/  
styreleder

Bente Iren Vikerstrand-Hansen/s/  
styremedlem

Per Gundersen/s/  
styremedlem

Liv Engen/s/  
styremedlem

Tore Hareide/s/  
styremedlem

Mia Marlene Tønnesen/s/  
varamedlem

Roger Wold/s/  
varamedlem



Til årsmøtet i Bruket Brygge Boligsameie

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Bruket Brygge Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

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

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

PricewaterhouseCoopers AS, Kalnesveien 5, 1712 Grålum

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap





### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Sarpsborg, 20. februar 2024  
**PricewaterhouseCoopers AS**

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

Linda K. Arvesen  
Statsautorisert revisor

## **Årsoppgjør 2023**

- \* Resultatregnskap
- \* Balanse
- \* Noter



## Resultatregnskap 2023

Bruket Brygge boligsameie  
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>Inntekter</b>					
Felleskostnader	1	6 771 125	6 646 324	7 766 500	6 131 700
Annen driftsinntekt	2	28 217	99 794	0	20 000
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>6 799 342</b>	<b>6 746 118</b>	<b>7 766 500</b>	<b>6 151 700</b>
<b>Kostnader</b>					
Lønnskostnad	3	265 593	253 240	253 200	268 200
Konsulenttjenester	4	634 104	354 993	505 000	605 100
Rep og vedlikehold	5	1 116 330	929 111	1 134 700	1 061 000
Forsikringer		305 103	318 874	305 000	337 100
Kommunale avgifter og eiendomsskatt		1 723 024	1 377 520	1 744 000	1 999 000
Energi og fyring	6	1 307 221	1 905 074	2 375 000	734 000
Kabel-TV og telefoni		880 201	764 700	844 000	360 000
Driftskostnader	7	329 859	337 414	323 000	370 600
Leiekostnader		4 000	1 500	0	0
Andre driftskostnader	8	238 057	60 156	58 000	214 000
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>6 803 492</b>	<b>6 302 582</b>	<b>7 541 900</b>	<b>5 949 000</b>
<b>Driftsresultat før finansposter</b>		<b>-4 149</b>	<b>443 536</b>	<b>224 600</b>	<b>202 700</b>
<b>Finansielle poster</b>					
Finansinntekt		28 182	2 622	0	0
<b>Sum finansposter</b>		<b>28 182</b>	<b>2 622</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>24 033</b>	<b>446 158</b>	<b>224 600</b>	<b>202 700</b>
Overført til annen egenkapital	9	-1 002 161	446 158	0	0
Overført til/fra vedlikeholdsfond	9	1 026 193	0	0	0
<b>Sum disponering</b>		<b>24 033</b>	<b>446 158</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Balanse 31.12.2023

Bruket Brygge boligsameie  
Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Øremerkede bankinnskudd		1 026 193	0
Sum finansielle anleggsmidler		1 026 193	0
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>1 026 193</b>	<b>0</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		360 684	327 189
Kundefordringer		120 558	366 333
Andre fordringer		65 875	0
Sum fordringer		547 117	693 522
Bankinnskudd, kasse o.l.		2 062 543	3 228 217
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>2 609 660</b>	<b>3 921 739</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 635 853</b>	<b>3 921 739</b>

## Balanse 31.12.2023

Bruket Brygge boligsameie  
Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	9	2 272 755	3 274 916
Vedlikeholdsfond	9	1 026 193	0
<b>Sum egenkapital</b>		<b>3 298 949</b>	<b>3 274 916</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		335 795	377 300
Annen kortsiktig gjeld		1 110	269 523
Sum kortsiktig gjeld		336 905	646 823
<b>Sum gjeld</b>		<b>336 905</b>	<b>646 823</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>3 635 853</b>	<b>3 921 739</b>

Bruket Brygge boligsameie

Øivind Utne/s/  
Styrets leder

Liv Klippenberg Engen/s/  
Styremedlem

Tore Hareide/s/  
Styremedlem

Bente Iren Vikerstrand-Hansen/s/  
Styremedlem

Per Kristoffer Nordseth Gundersen/s/  
Styremedlem

## Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 15 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

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

Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

### Note 1 Felleskostnader

		Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
3600	Generelle Felleskostnader	4 930 718	4 644 024	4 900 000	4 900 000
3606	Kabel TV/bredbånd	844 200	808 200	844 000	358 200
3607	Garasje	365 200	327 600	360 000	442 500
3631	Strøm	631 007	866 500	1 662 500	431 000
<b>Sum felleskostnader</b>		<b>6 771 125</b>	<b>6 646 324</b>	<b>7 766 500</b>	<b>6 131 700</b>

Inntekt strøm gjelder avregning av varme og varmt vann for perioden januar til november. Avregningene skjer etterskuddsvis når faktura er mottatt fra strømleverandør. Desember er ikke avregnet eller avsatt i regnskapet på grunn av overgang til ny forretningsfører 01.01.24.

### Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Andre inntekter	28 217	99 794	0	20 000
<b>Sum andre driftsinntekter</b>	<b>28 217</b>	<b>99 794</b>	<b>0</b>	<b>20 000</b>

Andre inntekter består av oppstartskapital for 2 seksjoner, innbetaling av filter og oppgjør på skade av mykgummi underlag på lekeklassen.

### Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Lønn til ansatte	6 800	19 200	0	0
Feriepenger	972	2 746	0	0
Godtgjørelse til styre	225 000	200 000	225 000	235 000
Arbeidsgiveravgift	32 684	30 907	28 200	33 200
Arbeidsgiveravgift av påløpte FP	137	387	0	0
<b>Sum lønnskostnader</b>	<b>265 593</b>	<b>253 240</b>	<b>253 200</b>	<b>268 200</b>

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2022/2023. I tillegg har styreleder og et styremedlem fått dekket kostnader for Høstseminar.

Sameiet har ingen ansatte. Sameiet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

### Note 4 Konsulenttjenester

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Revisjon	6 875	6 875	7 000	8 600
Forretningsførerhonorar	179 118	178 788	187 000	180 000
Andre forvaltningstjenester	2 240	420	0	0
Juridisk bistand	93 000	104 188	200 000	200 000
Teknisk bistand	81 962	0	30 000	55 000
Vedlikeholdsplan	0	0	81 000	81 000
HMS	27 000	27 000	0	20 500
Prosjekt solceller	243 909	37 722	0	60 000
<b>Sum konsulenttjenester</b>	<b>634 104</b>	<b>354 993</b>	<b>505 000</b>	<b>605 100</b>

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

**Note 5 Reparasjon og vedlikehold**

	<b>Regnskap 2023</b>	<b>Regnskap 2022</b>	<b>Budsjett 2023</b>	<b>Budsjett 2024</b>
Vedlikehold bygg	22 518	855	60 000	60 000
Vedlikehold VVS	118 589	4 500	60 000	125 000
Vedlikehold elektro	10 023	1 406	20 000	20 000
Vedlikehold utvendig anlegg	519 128	241 413	432 700	390 000
Vedlikehold heis	226 688	235 770	180 000	230 000
Vedlikehold garasjer	19 895	57 414	70 000	50 000
Vedlikehold varmeanlegg	0	41 525	45 000	45 000
Vedlikehold ventilasjon	45 263	210 839	185 000	53 000
Vedlikehold brannsikring	154 227	135 388	82 000	88 000
<b>Sum vedlikeholdskostnader</b>	<b>1 116 330</b>	<b>929 111</b>	<b>1 134 700</b>	<b>1 061 000</b>

**Note 6 Energi og fyring**

	<b>Regnskap 2023</b>	<b>Regnskap 2022</b>	<b>Budsjett 2023</b>	<b>Budsjett 2024</b>
Elektrisitet (strøm)	1 307 221	1 905 074	2 375 000	734 000
<b>Sum energi og fyring</b>	<b>1 307 221</b>	<b>1 905 074</b>	<b>2 375 000</b>	<b>734 000</b>

Gjelder kostnad strøm fra januar til og med desember. Strøm til varme og varmt vann er avregnet og inntektsført til og med november. Se kommentar under note 1.

**Note 7 Driftskostnader**

	<b>Regnskap 2023</b>	<b>Regnskap 2022</b>	<b>Budsjett 2023</b>	<b>Budsjett 2024</b>
Vaktmestertjenester	82 916	109 706	83 000	89 000
Renholdstjenester	191 998	179 533	190 000	206 000
Snøbrøyting/strøing/feiing	54 945	48 175	50 000	75 600
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>329 859</b>	<b>337 414</b>	<b>323 000</b>	<b>370 600</b>



**Note 8 Andre driftskostnader**

	<b>Regnskap 2023</b>	<b>Regnskap 2022</b>	<b>Budsjett 2023</b>	<b>Budsjett 2024</b>
Driftskostnader garasjer	8 584	563	0	50 000
Skadedyrbekjempelse	6 341	527	0	7 000
Søppeltømming/container	2 650	0	0	0
Lyspærer, sikringer etc	0	4 028	0	0
Verktøy og redskaper	328	1 938	0	0
Inventar	798	598	0	0
Nøkler, låser og skilt	104 742	8 975	0	32 000
Annet driftsmateriale	67 188	0	20 000	60 000
Kontorrekvisita	730	4 649	0	1 000
Lisenser/software	4 245	4 500	0	4 000
Kostnader tillitsvalgte	1 980	0	10 000	15 000
Årsmøte	28 411	17 350	20 000	35 000
Velferdskostnader	3 120	7 679	0	0
Porto	26	0	0	0
Gaver	1 126	1 550	0	2 000
Øredifferanser	-13	0	0	0
Bankgebyrer	7 800	7 799	8 000	8 000
<b>Sum andre driftskostnader</b>	<b>238 057</b>	<b>60 156</b>	<b>58 000</b>	<b>214 000</b>

**Note 9 Opptjent egenkapital**

	<b>Regnskap 2023</b>	<b>Regnskap 2022</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Opptjent egenkapital 01.01	3 274 916	2 828 758
Tilført til/fra EK fra årets resultat	-1 002 161	446 158
Overført til vedlikeholdsfond	1 026 193	0
<b>Sum opptjent egenkapital 31.12</b>	<b>3 298 949</b>	<b>3 274 916</b>
Vedlikeholdsfond 31.12	1 026 193	1 026 193
Annen egenkapital 31.12	2 272 755	3 274 916
<b>Sum egenkapital 31.12</b>	<b>3 298 949</b>	<b>3 274 916</b>

**Note 10 Arbeidskapital**

	2023	2022
<b>A. Arbeidskapital 01.01</b>	<b>3 274 916</b>	<b>2 828 758</b>
B. Endringer arbeidskapital:		
Årets resultat	24 033	446 158
Endringer i andre langsiktige poster	-1 026 193	0
B. Årets endring i arbeidskapital	-1 002 161	446 158
<b>C. Arbeidskapital 31.12</b>	<b>2 272 755</b>	<b>3 274 916</b>
Spesifikasjon av arbeidskapital:		
Omløpsmidler	2 609 660	3 921 739
- Kortsiktig gjeld	336 905	646 823
<b>= Arbeidskapital 31.12</b>	<b>2 272 755</b>	<b>3 274 916</b>

# VEDTEKTER

For

## BRUKET BRYGGE BOLIGSAMEIE

(org. nr. 925 653 195

~~<organisasjonsnummer>~~)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet 13. ~~mars~~ 2020. Vedtektene ble revidert av styret i forkant av årsmøte 8. april 2024.

### 1. Navn

#### 1-1 Navn, formål og opprettelse

Sameiets navn er Bruket Brygge ~~B~~boligsameie.

Sameiet består av 150 boligseksjoner, fordelt på byggene A - I og en næringsseksjon (N151) (parkeringskjeller). ~~Innflyttingen vil skje trinnvis.~~ Sameiet har gnr 248 og bnr 238 i ~~Fredrikstad~~ Fredrikstad Kommune.

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

~~Utbygger fordeler parkeringsplassene ved innflytting, senere er det styret som håndterer bytte, leie osv. Øvrige seksjoner kan kjøpe plasser av utbygger.~~

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

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

Seksjonseiere som har bod på loft og i garasjeanlegget organiseres som tilleggsdel til sin seksjon. ~~Fordelingen av bodene gjøres av utbygger ved innflytning.~~

Sameiet ~~får~~ har ansvar for drift og vedlikeholdskostnader av bryggekant og strandpromenade hvor -det er allmenn ferdsel. Samt egen brygge for kajakk.

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

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

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

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter, er fellesareal. Til fellesarealene hører således bl.a. hele bygningskroppen med vegger, dekker og - konstruksjoner (også balkongkonstruksjon) samt inngangsdører, vinduer, trapperom med heis, Ganger og andre fellesrom. Stamledningsnett for vann og avløp fram til avgreiningspunktene til

de enkelte bruksenhetene og elektrisitet fram til bruksenhetens sikringsapparat, er også fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene seksjonseierens felles behov.

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

## 2. Rettslig råderett

### 2-1 ~~Rettslig råderett – Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett~~

~~Den enkelte seksjonseier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse. Seksjonseier har plikt til å melde salg eller bortleie av seksjonen skriftlig til sameiets forretningsfører om hvem som er ny eier/leietaker. Dette gjelder også ved utleie og salg av parkeringsplass(er). Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører av sameiet.~~

~~En seksjonseier blir fullt ansvarlig for leierens handlinger eller unnlatelser eller andre forhold til sameiet.~~

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

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

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

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

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

### 2-2 ~~Parkeringsplasser for -bevegelseshemmede~~

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

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

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

### 2-3 ~~Ladepunkt for el-bil o.l.~~

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

~~(2) Seksjonseiere som skal ha el-bil-lader, må benytte ladere av samme type og fabrikat som allerede er installert slik at funksjonalitet for effektfordeling og forbruksavlesing opprettholdes.~~

like for alle brukere. Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Infrastruktur er på plass. Se vedlegg 1, vedtekter til garasjeseksjonen.

### **3. Bruken av boligen og fellesarealene**

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

(1) Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer - til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte - være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere

—

(3) Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet.

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt som installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, foliering av glassrekkverk, markiser, ~~og øvrige solavskjerming, jacuzzi, badestamp og lignende. m.m.~~

(5) Seksjonseier kan ikke sette opp levegg/vindskjerm/innsynsskjerm på terrasser/balkonger uten godkjenning fra styret/årsmøtet.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

### 3-2 Trivselsregler–Ordensregler

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

### 3-3 Bygningsmessige arbeider mm

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

## 4. Vedlikehold

### 4-1 Seksjonseiers vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte seksjonseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseierne. Seksjonseierne skal vedlikeholde slikt som vinduer, innvendige rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive toalett, varmeradiatorer/kraner og vask, apparater og innvendige flater samt rensing av sluk. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som innvendige rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som toalett, radiatorer og røropplegg, anlegg, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Seksjonseier har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning. Seksjonseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o. l.

(4) Seksjonseier skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Oppdager seksjonseier skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende melding til sameiet å melde ifra til styret.

(6) Seksjonseierne kan bli erstatningsansvarlig overfor sameiet og andre seksjonseiere for tap som følger av forsømt vedlikehold.

~~(7) Blomsterkasser/bed på private uteplasser (mellom boenhetene) er sameiers ansvar å vedlikeholde.~~

~~Blomsterkasser på øvrige fellesarealer er sameiets ansvar å vedlikeholde.~~

#### 4-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

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

### 5. Felleskostnader, pantessikkerhet og heftelsesform

#### 5-1 Felleskostnader

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

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

- (3) Kostnader i forbindelse med drift og vedlikehold av parkeringsarealer, nedkjøring, porter o.l. fordeles etter antall parkeringsplasser (likt). Felleskostnader tilknyttet garasje er fastsatt av styret i Bruket brygge Boligsameie og har til hensikt å settes til kr 150-200,- pr mnd. Dette skal dekke drift og vedlikeholdskostnadene av garasjeanlegget. Eventuelt styret i realsameie fastsetter priser.

- (4) Kostnader til ~~TV~~ og internett fordeles likt mellom seksjonene.

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

(5) Kostnader til drift og vedlikehold av utvendige fellesarealer inngår som del av felleskostnadene. Dette gjelder også drift og vedlikehold av brygge og strandpromenade. ~~Endelig organisering av fellesarealer er ikke fastsatt, derfor kan det komme endringer.~~

### 5-2 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

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

### 5-3 Heftelsesform

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

## 6. Pålegg om salg og fravikelse

### 6-1 Mislighold

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

### 6-2 Pålegg om salg

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

### 6-3 -Fravikelse

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

## 7. Styret og dets vedtak

### 7-1 Styret - sammensetning

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

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

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

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

### 7-2 Styremøter

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

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

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



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

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

### **7-3 Styrets oppgaver**

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

### **7-4 Styrets beslutningsmyndighet**

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

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

### **7-5 Inhabilitet**

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

### **7-6 Representasjon og fullmakt**

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

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

## **8. Årsmøtet**

### **8-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.**

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

### **8-2 Tidspunkt for årsmøtet**

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

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

### **8-3 Innkalling til årsmøte**

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

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

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

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 8-2 (1).

#### **8-4 Saker årsmøtet skal behandle**

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

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

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

(3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

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

#### **8-5 Hvem kan delta i årsmøtet**

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

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

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

#### **8-6 Møteledelse og protokoll**

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

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

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

I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

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

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

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

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

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

### **8-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak**

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

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

### **8-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne**

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

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

### **8-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder**

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike

innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen

innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 5.

### **8-12 Inhabilitet**

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

### **9. Forholdet til eierseksjonsloven**

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

### ~~10. Bruk av bruksenheter og fellesarealer~~

~~Inntil sameiet er etablert, vil utbygger ha rett til å forvalte eiendommen og til å foreta nødvendige beslutninger av økonomisk og juridisk art for å få driftet eiendommen på en forsvarlig måte, som å inngå samarbeidsavtale med forretningsfører, 3-årig avtale, heisleverandør, drift, tv og bredbånd o.l.~~

~~—~~

~~Inntil byggetrinn 2 er ferdig overlevert, vil det være byggeaktivitetet på området. Det tas derfor forbehold om ferdigstillelse av utomhusarealer.~~

~~—~~

~~—~~

~~\_\_\_\_\_~~

## Vedlegg 1.

### VEDTEKTER FOR BRUKET BRYGGE GARASJESAMEIE

~~FORELØPIG VEDTEKTER FOR BRUKET BRYGGE GARASJESAMEIE. VEDTEKTENE ER UTARBEIDET I FORBINDELSE MED SALG, DE ER Å BETRAKTE SOM FORELØPIGE. DET TAS FORBEHOLD OM ENRINGER I FORBINDELSE MED SEKSJONERING MV.~~

~~Endret[Vedtatt/endret dato 8. april 2024.....]~~

#### §1

##### **Navn, eiendom og formål**

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

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

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

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

~~Bak Bruket Brygge boligsameie og Bruket Brygge garasjesameie («Prosjektet») står SPG Bakke Bolig Gressvik AS («Utbygger»).~~

#### §2

##### **Organisering. Sameiernes rådighet**

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

~~Utbygger eier andeler til parkeringsplassene som ikke er solgt med tilhørende rett til atkomst til garasjeanlegget.~~

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

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

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

~~Vedlegg 1.~~

Garasjeanlegget omfatter også bodarealer. De enkelte boder er tilleggsdeler til seksjonene ~~og tildeles av utbygger.~~

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

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

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

### **§3**

#### **Rettslige disposisjoner**

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

~~Utbygger har rett til å disponere fritt over usolgte parkeringsplasser.~~

### **§4**

#### **HC-plasser og lading av el-bil**

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

Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten tiltredelse fra samtlige sameiere.

Det er forberedt for ladepunkter på alle plassene i garasjeanlegget. Ladestasjoner for el-bil vil være tilvalg, men infrastruktur er klar. Ved ettermontering av ladere, ~~dvs etter at Utbygger har levert fra seg boligen/parkeringsplassene,~~ skal det benyttes ladere av samme type og fabrikat som installert anlegg, som kobles som en utvidelse av eksisterende installasjon, slik at funksjonalitet for effektfordeling og forbruksavlesing opprettholdes likt for alle brukere. Dette skal gjelde så langt disse produktene er tilgjengelige.

#### **~~Vedlegg 1-~~**

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

Styret skal motta skriftlig melding (kopi fra installatør) når godkjent montering er foretatt. Det er en forutsetning at strøm kun benyttes til lading for drift/funksjon av kjøretøy og at alle

kostnader dekkes av den som disponerer/eier den gjeldende parkeringsplass. Styret er berettiget til å fjerne kabler og annet utstyr som ikke er godkjent i henhold til ovennevnte.

## §5

### **Parkering og bod. Registrering av nye sameiere/forkjøpsrett**

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

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

Ideelle andeler som gir rett til parkeringsplasser kan overdras til alle fysiske og juridiske personer, innad i Bruket Brygge boligsameie.-

~~Boder og garasje plasser tildeles av utbygger ved overtagelse av boligene.~~ Det er ikke bytterett på bod eller garasje plass. Styret kan i særlig tilfeller pålegge bytte av garasje plass.

## §6

### **Felleskostnader**

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

Dette gjelder utgifter til blant annet:

- ~~Garasjeport~~  
~~Nøkkelåpner~~  
Feiing og rengjøring av p-plasser, kjøresoner rampe og øvrig areal nødvendig for bruk av parkeringsplassene og bodene.  
Drift og vedlikehold mv. av ventilasjonsanlegget i garasjeanlegget  
Oppmerking av p-plasser  
Forholdsmessig andel av utgifter til vaktmester, forretningsfører og revisor.

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

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

### **~~Vedlegg 1.-~~**

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

Sameiere som disponerer garasje plass med tilgang til strømuttak for lading av ~~elbil-kjøretøy~~ vil pålegges å betale for målt eller beregnet strømforbruk og administrasjon knyttet til fakturering i tillegg til ordinære felleskostnader. ~~Endelig løsning for fakturering av el bil lading er ikke valgt, utbygger forbeholder seg retten til å velge løsning. Fakturering av elbillading skjer etter egen avtale/abonnement med strømleverandør.~~

## §7

### Vedlikehold

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

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende garasjeanlegget

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

## §8

### Styret

~~Hvis en av sameierne krever det skal det velges eget styre.~~ Styret i Bruket Brygge boligsameie drifter garasjeanlegget hvis ikke eget styre er valgt.

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

Styrets leder har fullmakt til å representere seksjonen i eierseksjonssameiet.

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

Styret engasjerer og sier opp forretningsfører og andre funksjonærer, gir instruksjoner, fastsetter godtgjørelse og fører tilsyn med at de oppfyller sine plikter. Forretningsfører skal være den samme som for Bruket Brygge boligsameie. ~~De første tre årene etter at Bruket Brygge boligsameie og garasjeanlegget er ferdigstilt skal BORI være forretningsfører.~~

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

## §9

### Forholdet til sameieloven

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



**~~TRIVSELSREGLER~~**  
**~~ORDENSREGLER~~**  
**~~FOR~~ for**  
**Bruket Brygge**  
**BoligsSameie** SIST ENDRET

VED ~~15.09.20~~ 8. april 2024  
Styret Bruket Brygge BoligsSameie

### 1. Formål og omfang

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

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

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

### 2. Aktiviteter og støynivå

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

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

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

Seksjonseier skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som  
å sette opp markiser, innglassing av veranda og terrasse, pergola, plattinger, leegger, -  
parabolantenne, varmpumpe eller lignende. ~~Styret vil forhandle frem en avtale med-  
leverandør så snart som mulig der alle vil få et gunstig tilbud på utvendig solskjerming.-~~

Beboerne skal sørge for:

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

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

#### **4. Fellesarealer**

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

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

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

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

Fellesdører skal alltid være låst.

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

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

#### **5. Brannvern**

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

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

#### **6. Avfallshåndtering**

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

#### **7. Kjøring og parkering**

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

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

Tomgangskjøring i garasjeanlegget er ikke tillatt.

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

## 8. Dyrehold

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

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

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

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

~~Lufting skal skje utenfor området til Bruket Brygge Sameie.~~

Beboere som holder dyr skal sørge for at det ikke sjenere noen, eller etterlater ekskrementer på sameiets område. Søylor, støttemurer, utebenker, blomsterbed, gressplener - og vegger skal ikke ~~tilgrises av urin/urineres.~~ Det er båndtvang ved ferdsl innenfor boligsameiets område.

## 9. Regler for ventilasjonsanlegg:

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

## 10. Andre bestemmelser

- Grilling på verandaer og terrasser er kun tillatt med gass, eller elektrisk grill. Bruk av kullgrill, engangsgrill, bålpanne og bruk av tennvæske er ikke tillatt.
  - Gassbeholdere må ikke oppbevares i kjeller/loftsbod eller i leilighet, heller ikke i parkeringskjeller.
  - Inngangsdørene til oppgangene skal alltid være låst. Alle har et ansvar for at dørene blir lukket/låst etter at de har gått ut/inn slik at uvedkommende ikke får - adgang. Det er ikke tillatt å sette gjenstander foran inngangsdørene da dette kan - skade dørens automatikk.
  - Ved flytting/innkjøp av møbler, materialer og liknende må det utvises forsiktighet, slik at skade/riper på vegger, trapp og i heis unngås.
  - Kasting av sigarettneiper, snus o.l skal ikke forekomme på sameiets eiendom.
- Utplassering av jacuzzi, badestamp, basseng eller lignende er ikke tillatt på Verandaer/terrasser i boligsameiet. Dette begrunnes med at det foreligger usikkerhet rundt bæreevnen til verandaer/terrasser. Sameiets områder er dessuten ikke egnet til å ta imot store mengder vann uten at det kan oppstå skade til ulempe for andre beboere.

## 11. Brudd på trivselsreglene

Brudd på trivselsreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.



## REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.  
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut :

### FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....  
(Eierens underskrift)

.....  
(Dato)







**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Freserveien 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

[www.obos.no](http://www.obos.no)

E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

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



## Protokoll fra ordinært årsmøte i Bruket Brygge Boligsameie

---

Møtedato: 08.04.2024

Møtetidspunkt: 18:00

Møtested: Litteraturhuset i Fredrikstad

Til stede: 62 seksjonseiere, 7 representert ved fullmakt, totalt 69 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Eirik Karlsen.

Møtet ble åpnet av Øivind Utne.

---

### Konstituering

#### 1.1 Valg av møteleder

Som møteleder ble Øivind Utne foreslått.

**Vedtak: Godkjent**

#### 1.2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

**Vedtak: Godkjent**

#### 1.3. Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne

Som fører av protokoll ble Eirik Karlsen foreslått. Som protokollvitne ble

Nils Aamodt og Nils Thue foreslått.

**Vedtak: Godkjent**

#### 1.4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

**Vedtak: Godkjent**

---

## 2. og 3.1 Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2023

### A Behandling av årsrapport og regnskap

Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2023 ble gjennomgått og foreslått godkjent.

**Vedtak: Godkjent**

### 3.2 Overføring av årets resultat til balansen

Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.

**Vedtak: Godkjent**

---

## 4. Fastsettelse av honorarer

Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til kr 235 000.

**Vedtak: Godkjent**

---

## Behandling av innkomne forslag og saker

### 5.1 Vedtekter for Bruket Brygge boligsameie

Saksframstilling: Se vedlegg: «Vedtekter for Bruket Brygge boligsameie»

Forslag til vedtak:

Styrets foreslåtte endringer i vedtektene for Bruket Brygge Boligsameie godkjennes

**Vedtak: Godkjent 68 for og 1 imot**

### 5.2 Vedtekter for Bruket Garasjesameie

Saksframstilling: Se vedlegg: «Vedtekter for Bruket Garasjesameie»

Forslag til vedtak:

Styrets foreslåtte endringer i vedtektene for Bruket Brygge Garasjesameie godkjennes

**Vedtak: Godkjent enstemmig vedtatt 69 for og 0 imot**

## 6 Ordensregler for Bruket Brygge Garasjesameie

Tidligere trivselsregler

Saksframstilling: Se vedlegg: «ordensregler for Bruket Brygge Boligsameie

Forslag til vedtak:

Styrets foreslåtte endringer i Ordensreglementet for Bruket Brygge Boligsameie godkjennes

**Vedtak: Godkjent**

**8 Valg av tillitsvalgte**

Som styreleder for 2 år, ble Tore Hareide foreslått.

**Vedtak:**

Som styremedlem for 2 år, ble Knut Brechan foreslått.

Som styremedlem for 2 år, ble Hanne Høyum foreslått.

**Vedtak:**

Som varamedlem for 1 år, ble Roger Wold foreslått.

Som varamedlem for 1 år, ble Jan Krathe foreslått.

**Vedtak:**

Som representant(er) i valgkomitéen for 1 år, ble foreslått

Veronica Christensen, Inger Johanne Jørstad og Anne-Kari Sønsterød

**Vedtak: Godkjent**

---

## VEDTEKTER

For

### BRUKET BRYGGE BOLIGSAMEIE

(org. nr. 925 653 195  
<organisasjonsnummer>)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet 13. ~~mars~~ 2020. Vedtektene ble revidert av styret i forkant av årsmøte 8. april 2024.

#### 1. Navn

##### 1-1 Navn, formål og opprettelse

Sameiets navn er Bruket Brygge ~~B~~boligsameie.

Sameiet består av 150 boligseksjoner, fordelt på byggene A - I og en næringsseksjon (N151) (parkeringskjeller). ~~Innflyttingen vil skje trinnvis. Sameiet har gnr 248 og bnr 238 i Fredrikstad Kommune Fredrikstad Kommune.~~

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

~~Utbygger fordeler parkeringsplassene ved innflytting, senere er det styret som håndterer bytte, leie osv. Øvrige seksjoner kan kjøpe plasser av utbygger.~~

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

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

Seksjonseiere som har bod på loft og i garasjeanlegget organiseres som tilleggsdel til sin seksjon. ~~Fordelingen av bodene gjøres av utbygger ved innflytning.~~

Sameiet ~~får har~~ ansvar for drift og vedlikeholdskostnader av bryggekant og strandpromenade hvor -det er allmenn ferdsel. Samt egen brygge for kajakk.

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

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

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

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter, er fellesareal. Til fellesarealene hører således bl.a. hele bygningskroppen med vegger, dekker og - konstruksjoner (også balkongkonstruksjon) samt inngangsdører, vinduer, trapperom med heis, Ganger og andre fellesrom. Stamledningsnettet for vann og avløp fram til avgreiningspunktene til

de enkelte bruksenheter og elektrisitet fram til bruksenhetsens sikringsapparat, er også fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene seksjonseierens felles behov.

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

## 2. Rettslig råderett

### 2-1 Rettslig råderett - Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Den enkelte seksjonseier råder som en eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsattelse. Seksjonseier har plikt til å melde salg eller bortleie av seksjonen skriftlig til sameiets forretningsfører om hvem som er ny eier/leietaker. Dette gjelder også ved utleie og salg av parkeringsplass(er). Ved eierskifte betales et eierskiftgebyr til forretningsfører av sameiet.

En seksjonseier blir fullt ansvarlig for leierens handlinger eller unnløstelser eller andre forhold til sameiet.

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

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

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

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

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

### 2-2 Parkeringsplasser for bevegelseshemmede

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

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

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

### 2-3 Ladepunkt for el-bil o.l.

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

(2) Seksjonseiere som skal ha el-bil-lader, må benytte ladere av samme type og fabrikat som allerede er installert slik at funksjonalitet for effektfordeling og forbruksavlesing opprettholdes

like for alle brukere. Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Infrastruktur er på plass. Se vedlegg 1, vedtekter til garasjeseksjonen.

### **3. Bruken av boligen og fellesarealene**

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

(1) Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer - til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere

(3) Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet.

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt som installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, foliering av glassrekkverk, markiser, ~~og øvrige solavskjerming, jacuzzi, badestamp og lignende. m.m.~~

(5) Seksjonseier kan ikke sette opp levegg/vindskjerm/innsynsskjerm på terrasser/balkonger uten godkjenning fra styret/årsmøtet.

(65) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

### 3-2 Trivselsregler-Ordensregler

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

### 3-3 Bygningsmessige arbeider mm

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

## 4. Vedlikehold

### 4-1 Seksjonseiers vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte seksjonseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseierne. Seksjonseierne skal vedlikeholde slikt som vinduer, innvendige rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive toalett, varmeradiatorer/kraner og vask, apparater og innvendige flater samt rensing av sluk. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som innvendige rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som toalett, radiatorer og røropplegg, anlegg, tapet, gulvbelegg, vegg- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmner.

(3) Seksjonseier har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning. Seksjonseier skal også rens eventuelle sluk på verandaer, balkonger o. l.

(4) Seksjonseier skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Oppdager seksjonseier skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren ~~straks å sende melding til sameiet.~~å melde ifra til styret.

(6) Seksjonseierne kan bli erstatningsansvarlig overfor sameiet og andre seksjonseiere for tap som følger av forsømt vedlikehold.

~~(7) Blomsterkasser/bed på private uteplasser (mellem becnhotene) er sameiers ansvar å vedlikeholde.~~

~~Blomsterkasser på øvrige fellesarealer er sameiets ansvar å vedlikeholde.~~

#### 4-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

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

### 5. Felleskostnader, pantessikkerhet og heftelsesform

#### 5-1 Felleskostnader

- (1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.
  - (2) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale akontobeløp fastsatt av styret. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom seksjonseiermøtet har vedtatt slik avsetning.
- Som felleskostnader gjelder bl.a. felles strøm, felles forsikring, gressklipping, vaktmesterkostnader, renhold, honorarer til forretningsfører, revisor, styrehonorarer, drift av fellesarealer, herunder lekeplasser o.l.:
- (3) Kostnader i forbindelse med drift og vedlikehold av parkeringsarealer, nedkjøring, porter o.l. fordeles etter antall parkeringsplasser (likt). Felleskostnader tilknyttet garasje er fastsatt av styret i Bruket brygge Boligsameie og har til hensikt å settes til kr 150-200,- pr.mnd. Dette skal dekke drift- og vedlikeholdskostnadene av garasjeanlegget. Eventuelt styret i realsameie fastsetter priser.
  - (4) Kostnader til TV og internett fordeles likt mellom seksjonene.
  - (5) Oppvarming og varmt tappevann leveres via felles varmtvannssystem for sameiet som fjernavleses og avregnes 1 gang per kvartalår. Det er individuelle målere i hver seksjon.



(5) Kostnader til drift og vedlikehold av utvendige fellesarealer inngår som del av felleskostnadene. Dette gjelder også drift og vedlikehold av brygge og strandpromenade. ~~Endelig organisering av fellesarealer er ikke fastsatt, derfor kan det komme endringer.~~

### 5-2 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

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

### 5-3 Heftelsesform

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

## 6. Pålegg om salg og fravikelse

### 6-1 Mislighold

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

### 6-2 Pålegg om salg

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

### 6-3 -Fravikelse

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

## 7. Styret og dets vedtak

### 7-1 Styret - sammensetning

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

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

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

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

### 7-2 Styremøter

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

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

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

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

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

### **7-3 Styrets oppgaver**

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

### **7-4 Styrets beslutningsmyndighet**

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

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

### **7-5 Inhabilitet**

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

### **7- 6 Representasjon og fullmakt**

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

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

## **8. Årsmøtet**

### **8-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.**

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

### **8-2 Tidspunkt for årsmøtet**

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

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

### **8-3 Innkalling til årsmøte**

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

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

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

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 8-2 (1).

#### **8-4 Saker årsmøtet skal behandle**

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

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

- behandlere styrets årsberetning
- behandlere og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandlere vederlag til styret

(3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

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

#### **8-5 Hvem kan delta i årsmøtet**

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

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

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

#### **8-6 Møteledelse og protokoll**

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

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

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

I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

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

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

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

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

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

#### **8-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak**

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

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

#### **8-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne**

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

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

#### **8-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder**

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike

innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen

innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 5.

#### **8-12 Inhabilitet**

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

#### **9. Forholdet til eierseksjonsloven**

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

#### ~~10. Bruk av bruksenheter og fellesarealer~~

~~Inntil sameiet er etablert, vil utbygger ha rett til å forvalte eiendommen og til å foreta nødvendige beslutninger av økonomisk og juridisk art for å få driftet eiendommen på en forsvarlig måte, som å inngå samarbeidsavtale med forretningsfører, 3-årig avtale, heisleverandør, drift, tv og bredbånd o.l.~~

~~Inntil byggetrinn 2 er ferdig overlevert, vil det være byggeaktivitetet på området. Det tas derfor forbehold om ferdigstillelse av utomhusarealer.~~

~~-~~

~~-~~

## Vedlegg 1.

### VEDTEKTER FOR BRUKET BRYGGE GARASJESAMEIE

~~FORELØPIG VEDTEKTER FOR BRUKET BRYGGE GARASJESAMEIE. VEDTEKTENE ER UTARBEIDET I FORBINDELSE MED SALG, DE ER Å BETRAKTE SOM FORELØPIGE. DET TAS FORBEHOLD OM ENDRINGER I FORBINDELSE MED SEKSJONERING MV.~~

~~Endret [Vedtatt/ endret dato 8. april 2024.....]~~

#### §1

##### **Navn, eiendom og formål**

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

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

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

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

~~Bak Bruket Brygge boligsameie og Bruket Brygge garasjesameie («Prosjektet») står SPC Bakke Bolig Gressvik AS («Utbygger»).~~

#### §2

##### **Organisering. Sameiernes rådighet**

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

~~Utbygger eier andeler til parkeringsplassene som ikke er solgt med tilhørende rett til atkomst til garasjeanlegget.~~

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

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

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

~~Vedlegg 1.~~

Garasjeanlegget omfatter også bodarealer. De enkelte boder er tilleggsdeler til seksjonene ~~og tildeles av utbygger.~~

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

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

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra ~~g~~Garasjeanlegget. Utleie av garasje plass er ikke å anse som næringsvirksomhet etter denne paragraf. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedslignende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert på Sameiets eiendom. Bilvask er ikke tillatt i garasjeanlegget.

### §3

#### Rettslige disposisjoner

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

~~Utbygger har rett til å disponere fritt over usolgte parkeringsplasser.~~

### §4

#### HC-plasser og lading av el-bil

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

Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten tiltredelse fra samtlige sameiere.

Det er forberedt for ladepunkter på alle plassene i garasjeanlegget. Ladestasjoner for el-bil vil være tilvalg, men infrastruktur er klar. Ved ettermontering av ladere, ~~dive eller at Utbygger har levert fra seg boligen/parkeringsplassene,~~ skal det benyttes ladere av samme type og fabrikat som installert anlegg, som kobles som en utvidelse av eksisterende installasjon, slik at funksjonalitet for effektfordeling og forbruksavlesing opprettholdes likt for alle brukere. Dette skal gjelde så langt disse produktene er tilgjengelige.

#### Vedlegg 1-

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

Styret skal motta skriftlig melding (kopi fra installatør) når godkjent montering er foretatt. Det er en forutsetning at strøm kun benyttes til lading for drift/funksjon av kjøretøy og at alle

kostnader dekkes av den som disponerer/eier den gjeldende parkeringsplass. Styret er berettiget til å fjerne kabler og annet utstyr som ikke er godkjent i henhold til ovennevnte.

## §5

### **Parkering og bod. Registrering av nye sameiere/forkjøpsrett**

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

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

Ideelle andeler som gir rett til parkeringsplasser kan overdras til alle fysiske og juridiske personer, innad i Bruket Brygge boligsameie.-

~~Boder og garasjeplasser tildeles av utbygger ved overtagelse av boligene.~~ Det er ikke bytterett på bod eller garasjeplass. Styret kan i særlig tilfeller pålegge bytte av garasjeplass.

## §6

### **Felleskostnader**

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

Dette gjelder utgifter til blant annet:

- ~~Garasjeport~~  
Nøkkelpåner  
Feiing og rengjøring av p-plasser, kjøresoner rampe og øvrig areal nødvendig for bruk av parkeringsplassene og bodene.  
Drift og vedlikehold mv. av ventilasjonsanlegget i garasjeanlegget  
Oppmerking av p-plasser  
Forholdsmessig andel av utgifter til vaktmester, forretningsfører og revisor.

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

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

### ~~Vedlegg 1-~~

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

Sameiere som disponerer garasjeplass med tilgang til strømuttak for lading av ~~elbil-kjøretøy~~ vil pålegges å betale for målt eller beregnet strømforbruk og administrasjon knyttet til fakturering i tillegg til ordinære felleskostnader. ~~Endelig løsning for fakturering av el-bil lading er ikke valgt, utbygger forbeholder seg retten til å velge løsning. Fakturering av elbillading skjer etter egen avtale/abonnement med strømleverandør.~~



## §7

### Vedlikehold

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

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende garasjeanlegget

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

## §8

### Styret

~~Hvis en av sameierne krever det skal det velges eget styre.~~ Styret i Bruket Brygge boligsameie drifter garasjeanlegget hvis ikke eget styre er valgt.

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

Styrets leder har fullmakt til å representere seksjonen i eierseksjonssameiet.

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

Styret engasjerer og sier opp forretningsfører og andre funksjonærer, gir instruksjoner, fastsetter godtgjørelse og fører tilsyn med at de oppfyller sine plikter. Forretningsfører skal være den samme som for Bruket Brygge boligsameie. ~~De første tre årene etter at Bruket Brygge boligsameie og garasjeanlegget er ferdigstilt skal BORI være forretningsfører.~~

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

## §9

### Forholdet til sameieloven

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

**TRIVSELSREGLER**  
**ORDENSREGLER**  
**FOR for**  
**Bruket Brygge**  
**BoligsSameie** SIST ENDRET  
VED 15.09.20 - 8. april 2024  
Styret Bruket Brygge BoligsSameie

### 1. Formål og omfang

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

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

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

### 2. Aktiviteter og støynivå

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

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

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

Seksjonseier skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som  
å sette opp markiser, innglassing av veranda og terrasse, pergola, plattinger, leegger, -  
parabolantenne, varmepumpe eller lignende. ~~Styret vil forhandle frem en avtale med~~  
~~leverandør så snart som mulig der alle vil få et gunstig tilbud på utvendig solsikjerming.~~

Beboerne skal sørge for:

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

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

#### **4. Fellesarealer**

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

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

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

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

Fellessdører skal alltid være låst.

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

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

#### **5. Brannvern**

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

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

#### **6. Avfallshåndtering**

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

#### **7. Kjøring og parkering**

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

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

Tomgangskjøring i garasjeanlegget er ikke tillatt.

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

## 8. Dyrehold

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

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

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

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

~~Lufting skal skje utenfor området til Druket Brygge Sameie.~~

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

## 9. Regler for ventilasjonsanlegg:

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

## 10. Andre bestemmelser

- Grilling på verandaer og terrasser er kun tillatt med gass, eller elektrisk grill. Bruk av kullgrill, engangsgrill, bålpanne og bruk av tennvæske er ikke tillatt.
- Gassbeholdere må ikke oppbevares i kjeller/loftsbod eller i leilighet, heller ikke i parkeringskjeller.
- Inngangsdørene til oppgangene skal alltid være låst. Alle har et ansvar for at dørene blir lukket/låst etter at de har gått ut/inn slik at uvedkommende ikke får - adgang. Det er ikke tillatt å sette gjenstander foran inngangsdørene da dette kan - skade dørens automatikk.
- Ved flytting/innkjøp av møbler, materialer og liknende må det utvises forsiktighet, slik at skade/riper på vegger, trapp og i heis unngås.
- Kasting av sigarettneiper, snus o.l skal ikke forekomme på sameiets eiendom. Utplassering av jacuzzi, badestamp, basseng eller lignende er ikke tillatt på Verandaer/terrasser i boligsameiet. Dette begrunnes med at det foreligger usikkerhet rundt bæreevnen til verandaer/terrasser. Sameiets områder er dessuten ikke egnet til å ta imot store mengder vann uten at det kan oppstå skade til ulempe for andre beboere.

## 11. Brudd på trivselsreglene

Brudd på trivselsreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

Møtet ble hevet kl.: 19:22. Protokollen signeres av

Møteleder  
Øivind Utne/s/

Fører av protokollen  
Eirik Karlsen/s/

Protokollvitne  
Nils B. Thue/s/

Protokollvitne  
Nils Aamodt/s/

# PROTOKOLL

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

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

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

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

VEDTAK: Øivind Utne valgt

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

VEDTAK Godkjent

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

VEDTAK: Forslagene enstemmig godkjent

## **Sak 3. Solcelleanlegg på sydvendte tak i sameiet**

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

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

Styret fremmet følgende forslag til vedtak:

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

Pkt. 1 ble tatt opp til votering.

VEDTAK: Falt med 32 som stemte for.


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

Bruket 16.11.2023

Roger Wold Bente Iren Vikerstrand-Hansen

Roger Wold/Bente Iren Vikerstrand-Hansen  
referenter

  
Kjell Karlsen

  
Nils Aamodt

**Matrikkelrapport for Seksjon 3107-48/238/0/144**

Bruksnavn		Beregnet areal	0.0
Etablert dato	13.03.2020	Historisk oppgitt areal	0.0
Oppdatert dato	01.01.2024	Historisk arealkilde	0 - Ikke oppgitt
Skyld	0	Antall teiger	0
Kommunennummer	3107	Kommunenavn	FREDRIKSTAD

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

**Tinglyste eierforhold**

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
DAN MARIO RØIAN		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/1

**Forretninger**

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
SE - Seksjonering	27.01.2020	27.01.2020	sak 18/12187	

**Grunnforurensning registrert på eiendommen**

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato
274	Onsøy Båthavn	X - Mistanke om påvirkning	01 - Miljødirektoratet	05.04.2017
12520	Bruket Gressvik	03 - Påvist påvirkning og behov for fysiske tiltak	04 - Kommune	09.01.2019

**Bygninger**

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
300750114	0	142 - Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	FA - Ferdigattest



**Bygning 300750114: 142 - Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.**

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	1 960.0
Antall boenheter	18	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	4	BRA Totalt	1 960.0
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	<input checked="" type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

**Bygningsstatushistorikk**

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	29.11.2018	23.06.2019
IG - Igangsettingstillatelse	11.06.2019	23.06.2019
MB - Midlertidig brukstillatelse	04.12.2020	07.12.2020
FA - Ferdiggattest	03.12.2021	10.12.2021

**Bruksenheter**

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0204	89.0	4	1	1 - Kjøkken

**Etasjer**

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	6	539.0	0.0	539.0	0.0
H03	6	539.0	0.0	539.0	0.0
L01	0	343.0	0.0	343.0	0.0
H02	6	539.0	0.0	539.0	0.0

**Adresser**

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Bruket	3B		1621 GRESSVIK

# Oversiktskart



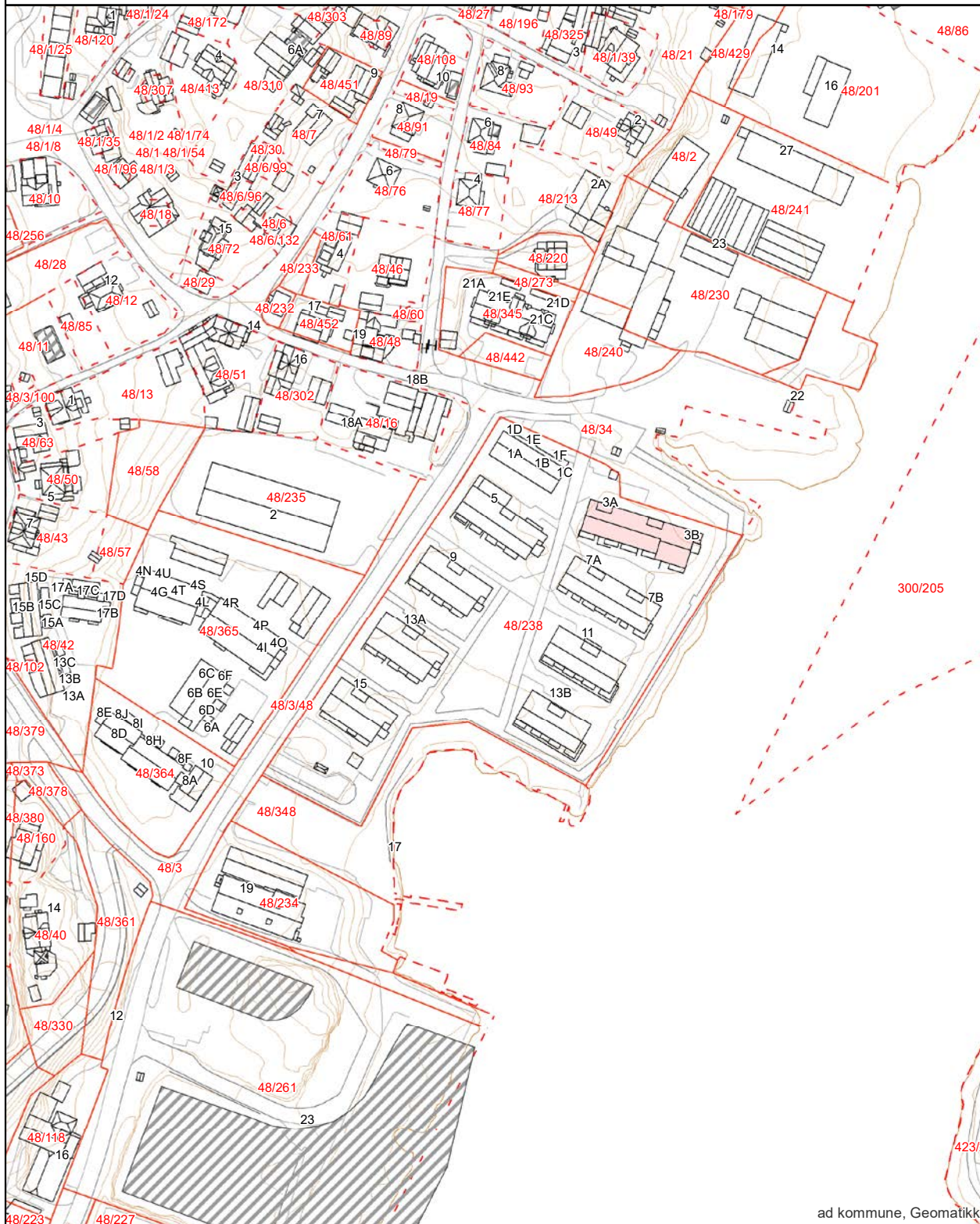
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Bruket 3B, 1621 GRESSVIK  
Gnr/Bnr: 48/238/0/144

Målestokk: 1:2000  
Leveransedato: 2024-09-03



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



ad kommune, Geomatikk

# Matrikkelkart



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Bruket 3B, 1621 GRESSVIK  
Gnr/Bnr: 48/238/0/144

Målestokk: 1:2000  
Leveransedato: 2024-09-03



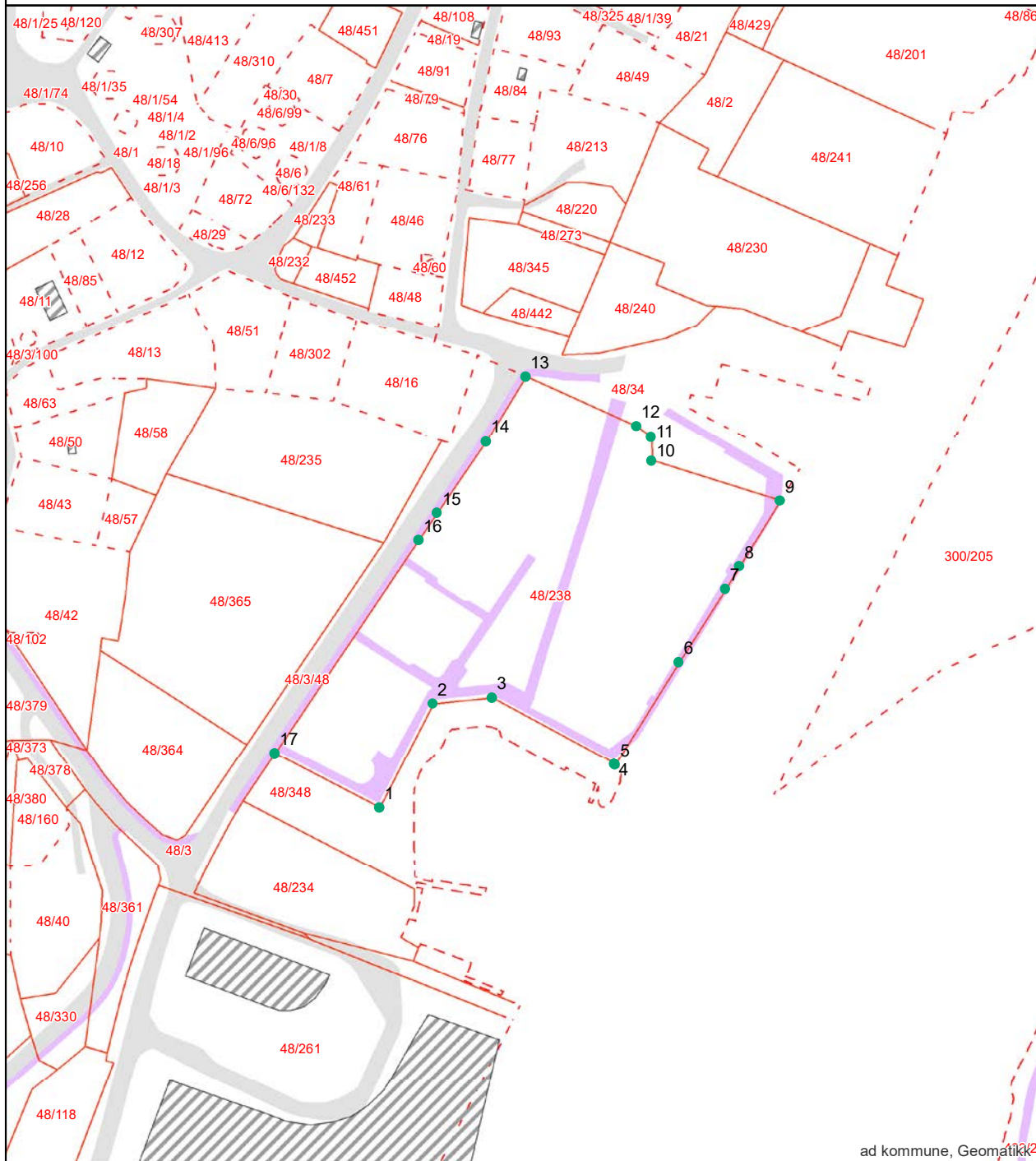
Datakilde: Geovekst, FKB  
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000

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.



ad kommune, Geomatikk

## Areal og koordinater:

Beregnet areal (kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
13844.8		EUREF89 UTM Sone 32

## Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsett i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpeinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6565372.86923	608972.558405	Jord	42.79	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
2	6565410.91111	608992.10666	Jord	21.95	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
3	6565413.19135	609013.92857	Jord	50.92	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
4	6565388.9287	609058.668002	Jordfast stein	0.47	Retningspunkt		GPS Fasemåling RTK	10	0
5	6565388.69406	609059.070519	Ikke spesifisert	44.27	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
6	6565426.24931	609082.456079	Ikke spesifisert	31.83	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
7	6565453.12482	609099.479504	Ikke spesifisert	9.67	Offentlig godkjent grensemerke		Totalstasjon	14	0
8	6565461.35136	609104.567728	Ikke spesifisert	28.33	Offentlig godkjent grensemerke		Totalstasjon	14	0
9	6565485.41681	609119.47637	Ikke spesifisert	49.36	Offentlig godkjent grensemerke		Totalstasjon	14	0
10	6565500.20685	609072.41046	Ikke spesifisert	8.64	Gjerdestolpe		Totalstasjon	14	0
11	6565508.85126	609072.342921	Ikke spesifisert	6.74	Offentlig godkjent grensemerke		Totalstasjon	14	0
12	6565512.75135	609066.852865	Ikke spesifisert	44.64	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
13	6565531.02547	609026.146107	Ikke spesifisert	27.77	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
14	6565507.3588	609011.653095	Ikke spesifisert	31.83	Ukjent		GPS Fasemåling RTK	10	0
15	6565481.05667	608993.755054	Jord	12.17	Pær		Totalstasjon	14	0
16	6565470.9953	608986.905613	Jord	94.56	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
17	6565392.68385	608934.020833	Jord	43.36	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0

side: 1

side: 2



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

## Eiendomsrapport for 48 / 238 / 0 / 144

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

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

Avtalenummer	Type	Status	Plassering	Innhold	Volum
--------------	------	--------	------------	---------	-------

Ingen brensel tanker er registrert på eiendommen

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

Avtalenummer	Varenummer	Varenavn
--------------	------------	----------

Ingen tilsynsgebyr er registrert på eiendommen

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

ID	Lokalitet	Registreringsdato	Utforming	Omkrets
----	-----------	-------------------	-----------	---------

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

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

Påvirkningsgrad
-----------------

X - Mistanke/lite informasjon om forurensning eller deponering av avfall - oppfølging uavklart

3 - Ikke akseptabel tilstand og behov for tiltak

# Grunnkart med ortofoto



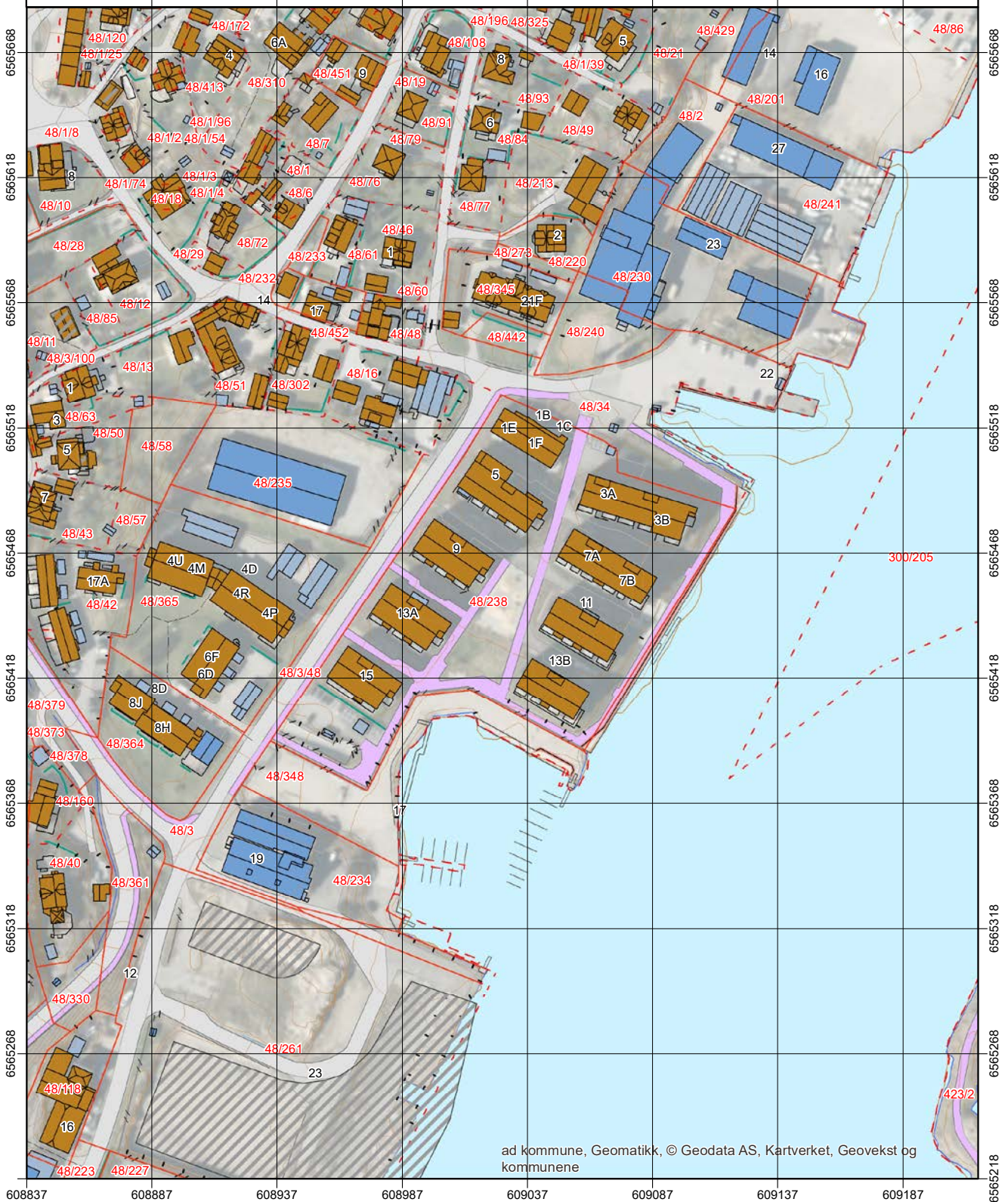
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Bruket 3B, 1621 GRESSVIK  
Gnr/Bnr: 48/238/0/144

Målestokk: 1:2000  
Leveransedato: 2024-09-03



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



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

## : Bruket Gressvik (12520)

**Lokalitet**

Lokalitet ID: **12520**  
 Lokalitetsnavn: **Bruket Gressvik**  
 Saksnummer: **2019/316**  
 Lokalitetstype: **Forurenset grunn**

Prosesstatus: **Tiltak igangsatt**  
 Status: **Godkjent**  
 Myndighetsnivå: **Kommune**  
 Myndighet: **Kommune**

Høyeste tilstandsklasse: -  
 Totalt areal: **15048 m2**  
 Matrikkelføringsdato: **9. jan. 2019 kl. 04:10**

**Fylke:**

Østfold

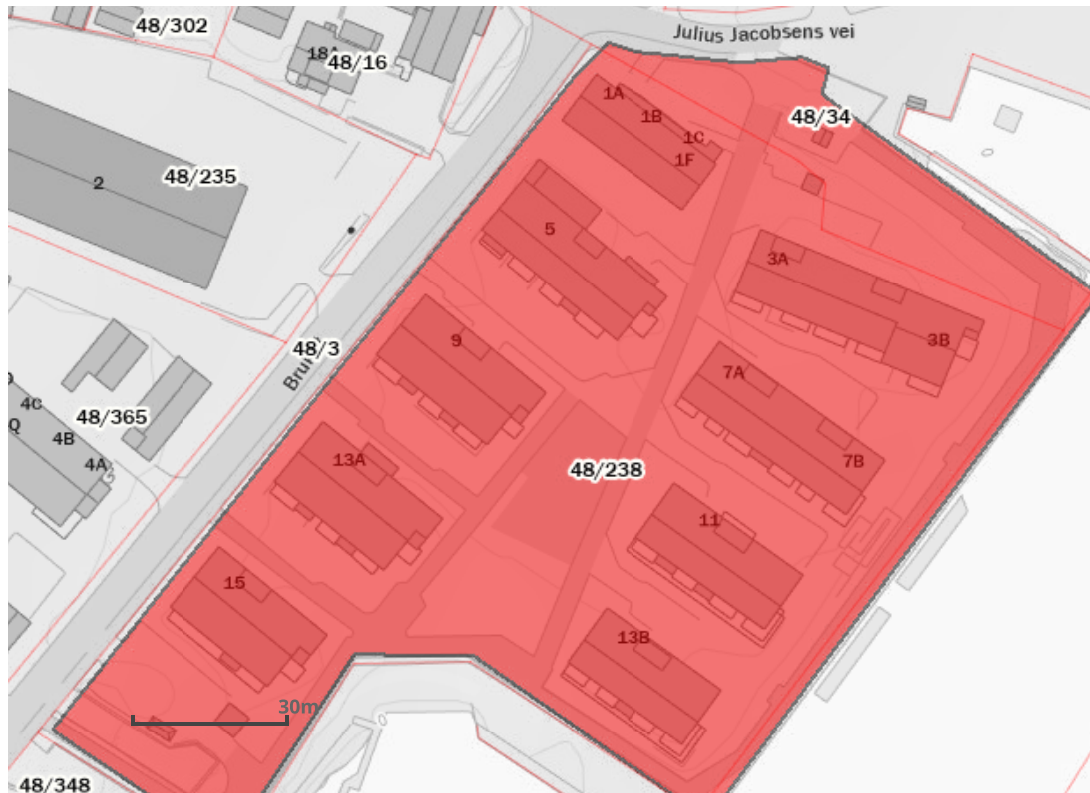
**Kommune:**

Fredrikstad

**Forurenset område** ▲

1 forurenset område(er) er registrert

ID	📍	Arealbruk	Areal (m2)	Påvirkningsgrad	Høyeste tilstandsklasse
+ 12520-A		Boligbebyggelse	15048	▲ 3 - Ikke akseptabel tilstand og behov for tiltak	Ikke satt

**Forurensning** ▲

Stoff	📍	Status
Alifater >C12-C35 (ALC12_35) !		Påvist forurensning
PAH-16 (USEPA) (PAH-16EPA) !		Påvist forurensning
Bly (Pb) !		Påvist forurensning
Sink (Zn) !		Påvist forurensning





**Rapporter**

Ikke registrert

**Vedtak** ▼

1 vedtak er registrert

Vedtaksstypel	Lovverk	Fattet dato	Frist dato	Pålegg gitt til	Fil	Berørte eiendommer
Godkjent etter § 2-8 i bygge- og gravekapitlet	Forurensningsloven	8. jan. 2019	8. jan. 2019	SPG BAKKE BOLIG GRESSVIK AS	godkjenning av tiltaksplan.pdf	<input type="text" value="0106-48/34"/> <input type="text" value="0106-48/238"/> <input type="text" value="0106-48/262"/> <input type="text" value="0106-48/271"/> <input type="text" value="0106-48/360"/> <input type="text" value="0106-48/447"/>

**Virksomhet**

Ikke registrert

**Bransje**

Ikke registrert

**Tiltak**

Ikke registrert

SPG BAKKE BOLIG GRESSVIK AS

Filipstad brygge 2  
0252 OSLO

<b>Deres referanse</b>	<b>Vår referanse</b>	<b>Klassering</b>	<b>Dato</b>
	2019/316-2-2280/2019-STISYV	48/477	08.01.2019

## **Bruket 1, 3, 5, 7, 9 og 11 - Godkjenning av tiltaksplan for terrenginngrep i forurenset grunn**

### **Delegert vedtak**

Behandlet av

Utvalgssaksnr.

#### **Opplysninger i saken**

Miljø og landbruk ble oppmerksomme på tiltaksplanen den 4.1.2019. Men allerede den 29.5.2018 lå den ved en rammesøknad. Tiltaksplanen skulle vært behandlet før IG ble gitt, men forurensningsmyndigheten i kommunen ble ikke gjort kjent med at det var sendt inn en tiltaksplan. Siden dette ikke er gjort, gis godkjenning av tiltaksplanen for terrenginngrep i forurenset grunn i etterkant.

R3 Entreprenør har på vegne av Asker Entreprenør AS utført en miljøteknisk undersøkelse og laget en tiltaksplan i forbindelse med oppføring av leiligheter på Bruket i Gressvik. SPG Bakke Bolig Gressvik AS er tiltakshaver og Meinich Arkitekter AS er ansvarlig søker i byggesaken.

Tiltaksområdet er på ca 16.600 m<sup>2</sup> og har tidligere vært brukt til industri, verksted, båthavn og diverse. Ut fra tiltakets omfang anbefaler Miljødirektoratets veileder 32 prøvepunkter. På grunn av vegetasjon og vanskelig tilgjengelighet ble det tatt totalt 29 prøver, fordelt utover området. Det ble tatt ytterligere prøver i desember 2018.

Den 4.1.2019 kom det, etter telefonsamtalen, en e-post fra R3 Entreprenør AS med dette skrevet:

*Da dette er en stor tomt med mye ulik lagdeling og tilstandsklasser er det ønske om å kunne blande 2 og 3 masser, evt. legge tilstandsklasse 3 masser der det er tilstandsklasse 2 masser da det er lite hensiktsmessig å skille alle massene de ligger så å si blandet per dags dato også (se vedlegg).*

*Etterpå vil det bli tatt prøver for å verifisere tilstandsklasser. Disse massene vil likevel ligge under 1 m.*

#### **Miljø og landbruk**

Besøksadresse: Nygaardsgt. 16, 1606 Fredrikstad  
E-postadresse: postmottak@fredrikstad.kommune.no  
Telefon: 69 30 60 00 Org.nr: 940039541

Postadresse: Postboks 1405, 1602 FREDRIKSTAD  
Webadresse: www.fredrikstad.kommune.no  
Tlf. saksbeh.: 69 30 56 06 Bankkonto:

### **Vurdering**

Tiltaket krever behandling etter forskrift om begrensnig av forurensning kapittel 2 om opprydding i forurenset grunn ved bygge- og gravearbeider.

Forurensningen består for det meste av tungmetaller (spesielt bly og sink), PAH og oljeforbindelser.

Jordmassene er klassifisert i tilstandsklasse 2-5 etter veileder om helsebaserte tilstandsklasser for forurenset grunn (TA 2253/2009). Det vil si at noe av jordmassene i tilstandsklasse 1- 3 kan gjenbrukes, hvor massene i tilstandsklasse 3 kun brukes dypere enn 1 meter. Massene i tilstandsklasse 4 og 5 vil bli fjernet og levert godkjent mottak. Vi har ingen motsetninger til at klasse 2 og 3 blandes og gjenbrukes dypere enn 1 meter.

Ved å følge tiltaksplanen vil området være innenfor akseptkriteriene for arealbruken.

### **Vedtak**

I henhold til delegert myndighet og med hjemmel i forskrift om begrensnig av forurensning av 1.6.2004 kapittel 2, § 2-8, har miljø- og landbrukssjefen i Fredrikstad kommune behandlet tiltaksplan for Bruket Gressvik. Tiltaksplanen godkjennes på følgende vilkår:

1. Arbeidet skal utføres som beskrevet i tiltaksplanen og følge kravene i forurensningsforskriftens kapittel om opprydding i forurenset grunn ved bygge- og gravearbeider.
2. Der hvor tiltaket ikke utgjør en fullstendig opprydding slik at det fortsatt er forurenset grunn på eiendommen, kan ikke nye terrenginngrep finne sted på den delen av eiendommen hvor det er forurenset grunn, uten at kommunen er varslet og eventuelt har godkjent terrenginngrepet etter bestemmelsen i forurensningsforskriftens kap 2.
3. Er arbeidet ikke igangsatt senest 3 år etter at tiltaksplanen er godkjent av kommunen, må ny tiltaksplan utarbeides og sendes kommunen. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år.
4. Innen 45 dager etter at tiltaket er ferdig skal tiltakshaver rapportere til kommunen om gjennomføringen av tiltakene i henhold til planen (sluttrapport). Sluttrapporten må også inneholde en beskrivelse av gjenværende forurensninger.
5. Tiltakshaver må sørge for at resultater i sluttrapporten blir registrert i Miljødirektoratets database for grunnforurensning, og å oppdatere lokalitetsinformasjonen (Bruket Gressvik (12520) samt nordre del av Onsøy Båthavn (274)).

Godkjenning av tiltaksplanen innebærer at tiltaket er lovlig etter forurensningslovens § 7 (plikt til å unngå forurensning) og § 11 (særskilt tillatelse til forurensende tiltak). Det er tiltakshavers ansvar å påse at arbeidene gjennomføres i henhold til godkjent tiltaksplan og øvrige krav som følger av forurensningsforskriftens kapittel 2 og forurensningsloven. Dette innebærer blant annet at om det oppdages uforutsette forurensninger som ikke er omtalt i tiltaksplanen, må igangsatt arbeid som kan utløse spredningsfare stanses og nye undersøkelser gjennomføres. Fredrikstad kommune skal i så tilfelle varsles.

Godkjenning av tiltaksplanen er ikke et vedtak etter plan- og bygningsloven og må ikke forveksles med en tillatelse etter dette lovverket. Tiltakshaver må selv avklare behovet for en tillatelse etter plan- og bygningsloven med kommunens regulerings- og bygningsavdeling.

### **Saksbehandlingsgebyr**

På grunn av lang saksbehandlingstid, velger vi å frafalle saksbehandlingsgebyret.

### **Klagerett**

Dette vedtaket trenger du ikke svare på, men du har rett til å klage.  
Klagefristen er tre uker etter at du har mottatt dette brevet.

I klagen må du oppgi:

- Navn og fødselsnummer
- Begrunnelse
- Evt. andre forhold

Miljø og landbruk

Med visse begrensninger kan det kreves innsyn i sakens dokumenter. Det er adgang til å søke om utsatt iverksettelse av vedtaket til klagefristen er ute eller klagen er avgjort.

Med hilsen

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.*

Hanna Tangvald  
miljø- og landbrukssjef

Stine Syvertsen  
overingeniør

Kopi til eksterne mottakere:  
MEINICH ARKITEKTER AS

Briskebyveien 74 0259 OSLO

Kopi til interne mottakere:  
Johnnie Brok Virksomhet Regulering og byggesak



**Eiendomsopplysninger**

Gnr.: **48** Bnr.: **238** Fnr.: **0** Snr.: **144**

Gate-/veinavn Nr Bokstav: **Bruket 9**

**WI01061610 Forurenset grunn:**

Tjenesten dekker de pålegg som er gitt av Miljø og landbruk i Fredrikstad kommune.  
I tillegg gis det informasjon om store eiketrær hvis slike er registrert på eiendommen.

Det er registrert forurenset grunn på eiendommen. Forurensningen er ikke akseptabel med dagens arealbruk. Miljødirektoratets database Grunnforurensning er ikke oppdatert for dette spesifikke området fra tiltakshavers side. Det er ikke sendt inn sluttrapport for arbeidet ihht vilkår i godkjenning av tiltaksplan.

Dersom det skal gjøres terrenginngrep, må tiltakshaver gjøre nødvendige undersøkelser ihht forurensningsforskriften kap. 2.

# EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

## 3107 Fredrikstad - 48/238/0/144

Eierrepresentant: Røian Dan Mario

Regningsmottaker: Røian Dan Mario

## OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Seksjon	Bruksnavn		Grunnforensing	Ja
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	48	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	238	Oppgitt areal	0 m2	Kulturminne	Nei
Festnr	0	Beregnet areal	0 m2		
Seksjonsnr	144				

## BYGNINGER

(Antall: 1)

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
300750114	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	Ferdigattest	Bolig		89

## TINGLYSTE EIERE

(Antall: 1)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
RØIAN DAN MARIO	Bruket 3B	1621 GRESSVIK	1/1	Hjemmelshaver

## KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
60 ESkatt Bolig	2 902 500,00 0/00	kr 3,20	01.10.2024	1/1	0	kr 9 288,00
						kr 9 288,00

# EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

## 3107 Fredrikstad - 48/238/0/0

Eierrepresentant: 1090 Bruket Brygge Boligsameie

Regningsmottaker: 1090 Bruket Brygge Boligsameie

## OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Grunneiendom	Bruksnavn	MIMA	Grunnforurensing	Ja
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	48	Seksjonert	Ja	Punktfaste	Nei
Bruksnr	238	Oppgitt areal	1800 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	13844,8 m2		
Seksjonsnr	0				

## ADRESSER

(Antall: 16)

Adresse	Bruket 11 1621 GRESSVIK	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Gressvik
		Grunnkrets	Ålestranda	Valgkrets	Gressvik nord
Adresse	Bruket 15 1621 GRESSVIK	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Gressvik
		Grunnkrets	Ålestranda	Valgkrets	Gressvik nord
Adresse	Bruket 13B 1621 GRESSVIK	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Gressvik
		Grunnkrets	Ålestranda	Valgkrets	Gressvik nord
Adresse	Bruket 13A 1621 GRESSVIK	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Gressvik
		Grunnkrets	Ålestranda	Valgkrets	Gressvik nord
Adresse	Bruket 9 1621 GRESSVIK	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Gressvik
		Grunnkrets	Ålestranda	Valgkrets	Gressvik nord
Adresse	Bruket 5 1621 GRESSVIK	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Gressvik
		Grunnkrets	Ålestranda	Valgkrets	Gressvik nord
Adresse	Bruket 7A 1621 GRESSVIK	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Gressvik
		Grunnkrets	Ålestranda	Valgkrets	Gressvik nord
Adresse	Bruket 7B 1621 GRESSVIK	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Gressvik
		Grunnkrets	Ålestranda	Valgkrets	Gressvik nord
Adresse	Bruket 3A 1621 GRESSVIK	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Gressvik
		Grunnkrets	Ålestranda	Valgkrets	Gressvik nord
Adresse	Bruket 3B 1621 GRESSVIK	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Gressvik
		Grunnkrets	Ålestranda	Valgkrets	Gressvik nord
Adresse	Bruket 1A 1621 GRESSVIK	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Gressvik
		Grunnkrets	Ålestranda	Valgkrets	Gressvik nord
Adresse	Bruket 1B 1621 GRESSVIK	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Gressvik
		Grunnkrets	Ålestranda	Valgkrets	Gressvik nord
Adresse	Bruket 1C 1621 GRESSVIK	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Gressvik
		Grunnkrets	Ålestranda	Valgkrets	Gressvik nord
Adresse	Bruket 1D 1621 GRESSVIK	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Gressvik
		Grunnkrets	Ålestranda	Valgkrets	Gressvik nord
Adresse	Bruket 1E 1621 GRESSVIK	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Gressvik
		Grunnkrets	Ålestranda	Valgkrets	Gressvik nord
Adresse	Bruket 1F 1621 GRESSVIK	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Gressvik
		Grunnkrets	Ålestranda	Valgkrets	Gressvik nord



---

## KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

---

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva	
370	AVLØP FASTGEB. BOLIG	150,00 Boeh.	kr 1 932,00	01.10.2024	1/1	0	kr 362 250,00
270	VANN FASTGEB. BOLIG	150,00 Boeh.	kr 1 208,00	01.10.2024	1/1	0	kr 226 500,00
1157	Andel UAS pr. boenhet	150,00 stk	kr 1 778,00	01.10.2024	1/1	0	kr 333 375,00
256	AKONTO VANN KOMB.B	11 150,00 M3	kr 14,22	01.10.2024	1/1	0	kr 198 191,00
356	AKONTO AVLØP KOMB.	11 150,00 M3	kr 28,23	01.10.2024	1/1	0	kr 393 456,00
							<b>kr 1 513 772,00</b>

## VANNMÅLERE

---

Målernummer	Prosent vann	Prosent avløp	Type avlesning	Avlesningdato	Forbruksår	Forbruk	Målerstand
26693771	100	100	Årsavlesning - målt	11.4.2024	0	0	0



**FREDRIKSTAD KOMMUNE**  
**Fredrikstad brannvesen**

**Megleropplysninger**

Fredrikstad, 06.09.2024

**Til informasjon!**

Eiendom: 48/238/0/144 Bruket 3 B

På denne eiendom er det ikke registrert fyringsanlegg for oppvarming, derfor ingen opplysninger hos oss.

Dersom spørsmål, vennligst ta kontakt.

Med vennlig hilsen

*Cato Eriksen*

Fredrikstad Brannvesen  
Avdeling Boligtilsyn  
Telefon: 489 50 966

Fredrikstad Brannvesen	Besøksadresse:	Telefon: 489 50 966
St. Criox gate 17,	Tomteveien 30	
1617 Fredrikstad	1618 Fredrikstad	Mail: feier@fredrikstad.kommune.no



## Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 06. september 2024

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

### Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 3107 Gårdsnr.: 48 Bruksnr.: 238 Festenr.: 0 Seksjonsnr.: 144  
Adresse: Bruket 3B, 1621 GRESSVIK

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

### Standard abonnementsvilkår gjelder for alle abonnenter.

#### Generelt pålegg om utkobling av private septiktanker

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

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

#### Forbehold ved utlevering av informasjon i forbindelse med eiendomsforespørsler

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

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

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

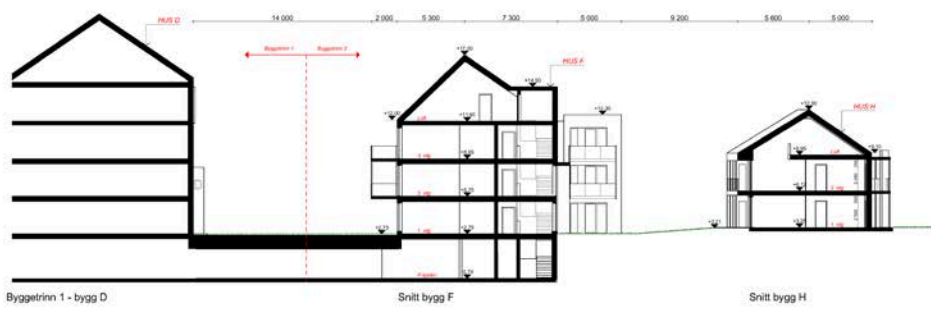
Fredrikstad kommune  
Vann- og avløp  
Postboks 1405  
1605 Fredrikstad

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



E-4

Prosjekt: Bruket Brygge	Tegning: Fasader bygg I	Tilskjuttet:	GNR / SAK:		Tegnet av/dato:	Kontrollert av/dato:	Nedfotografert:	Målestokk:	Skisseteikner: MIAL MEINICH ARK Arkitektfirmaet MIAL N-0295 Tlf. 22 54 24 00 Faks. 22 54 24 01 www.meinich.no
		Bakke AS og SPG	Om-48, lov 238, 360, 262, 271		KFR 21.09.18	AME 21.09.18	A4 1:400	A3 1:200	
		Adresse: Bruket 11, Gressvik	Tilskuttet: Rammesøknad		Index	Dato	Beskrivelse		



Prosjekt: <b>Bruket Brygge</b>	Byggetrinn: <b>Snitt bygg F, G, H OG I</b>	Byggherrens navn: <b>Bakke AS og SPG</b>	Byggherrens adresse: <b>Oslo 0464, Giv. 48, for 447 236, 046, 202, 277</b>	Byggherrens kontaktperson: <b>Rammesknad</b>	Byggherrens telefon: <b>02 35 18 18</b>	Byggherrens e-post: <b>02 35 18 18</b>	Byggherrens adresse: <b>1777 Bruket Brygge</b>	Byggherrens telefon: <b>02 35 18 18</b>	Byggherrens e-post: <b>02 35 18 18</b>	Byggherrens adresse: <b>1777 Bruket Brygge</b>	Byggherrens telefon: <b>02 35 18 18</b>	Byggherrens e-post: <b>02 35 18 18</b>	Byggherrens adresse: <b>1777 Bruket Brygge</b>	Byggherrens telefon: <b>02 35 18 18</b>	Byggherrens e-post: <b>02 35 18 18</b>	Byggherrens adresse: <b>1777 Bruket Brygge</b>	Byggherrens telefon: <b>02 35 18 18</b>	Byggherrens e-post: <b>02 35 18 18</b>	Byggherrens adresse: <b>1777 Bruket Brygge</b>	Byggherrens telefon: <b>02 35 18 18</b>	Byggherrens e-post: <b>02 35 18 18</b>	Byggherrens adresse: <b>1777 Bruket Brygge</b>	Byggherrens telefon: <b>02 35 18 18</b>	Byggherrens e-post: <b>02 35 18 18</b>	Byggherrens adresse: <b>1777 Bruket Brygge</b>	Byggherrens telefon: <b>02 35 18 18</b>	Byggherrens e-post: <b>02 35 18 18</b>	
		Byggherrens navn: <b>Bakke AS og SPG</b>	Byggherrens adresse: <b>Oslo 0464, Giv. 48, for 447 236, 046, 202, 277</b>	Byggherrens kontaktperson: <b>Rammesknad</b>	Byggherrens telefon: <b>02 35 18 18</b>	Byggherrens e-post: <b>02 35 18 18</b>	Byggherrens adresse: <b>1777 Bruket Brygge</b>	Byggherrens telefon: <b>02 35 18 18</b>	Byggherrens e-post: <b>02 35 18 18</b>	Byggherrens adresse: <b>1777 Bruket Brygge</b>	Byggherrens telefon: <b>02 35 18 18</b>	Byggherrens e-post: <b>02 35 18 18</b>	Byggherrens adresse: <b>1777 Bruket Brygge</b>	Byggherrens telefon: <b>02 35 18 18</b>	Byggherrens e-post: <b>02 35 18 18</b>	Byggherrens adresse: <b>1777 Bruket Brygge</b>	Byggherrens telefon: <b>02 35 18 18</b>	Byggherrens e-post: <b>02 35 18 18</b>	Byggherrens adresse: <b>1777 Bruket Brygge</b>	Byggherrens telefon: <b>02 35 18 18</b>	Byggherrens e-post: <b>02 35 18 18</b>	Byggherrens adresse: <b>1777 Bruket Brygge</b>	Byggherrens telefon: <b>02 35 18 18</b>	Byggherrens e-post: <b>02 35 18 18</b>	Byggherrens adresse: <b>1777 Bruket Brygge</b>	Byggherrens telefon: <b>02 35 18 18</b>	Byggherrens e-post: <b>02 35 18 18</b>	Byggherrens adresse: <b>1777 Bruket Brygge</b>



MEINICH ARKITEKTER AS

Briskebyveien 74  
0259 OSLO

<b>Deres referanse</b>	<b>Vår referanse</b>	<b>Klassering</b>	<b>Dato</b>
	2018/9724-94-271769/2021-CAOJOH	48/238	03.12.2021

### Ferdigattest

jfr. plan- og bygningsloven § 21-10

### Delegert vedtak

**Behandlet på vegne av**  
Planutvalget - delegerte

**Delegert saksnr.**  
1537/21

Ferdigattest gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, mottatt 17.11.2021 og supplerende dokumentasjon 02.12.2021 (jfr. byggesaksforskrift § 8-1) for:

**Adresse: Bruket 11**  
**Gnr. 48                      Bnr. 447**

### Arbeidets art: Oppføring av 4 boligblokker

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen.

Med hilsen

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.*

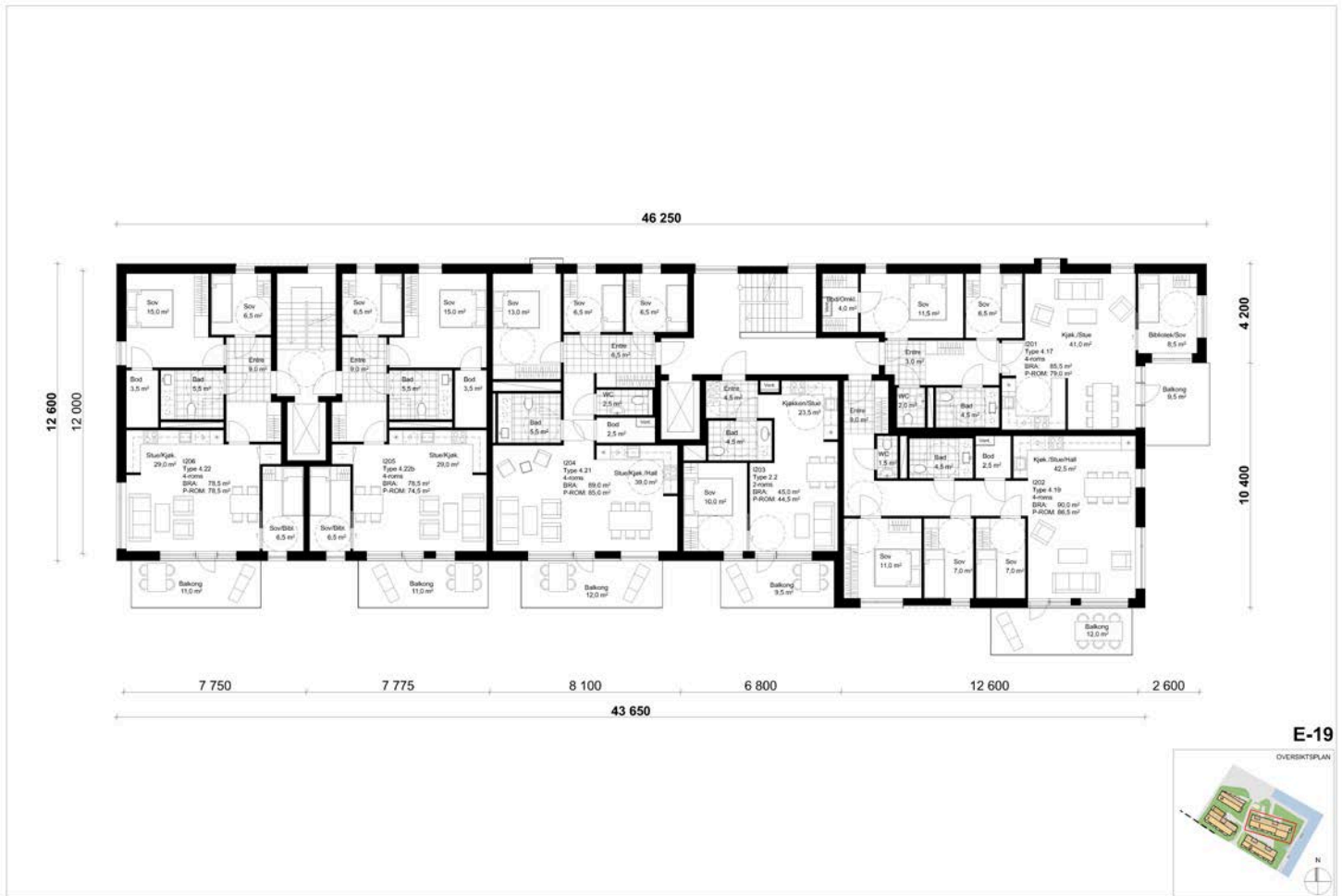
Anna Auganes  
regulerings- og byggesakssjef

Caroline Marie Johansen  
avdelingsingeniør

## **Klagemulighet**

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

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



Prosjekt: **Bruket Brygge**  
 Bygning: **Plan 2. etasje - bygg 1**

Utarbeidet av: **Bakke AS og SPG**  
 Oppdragsleder: **Bruket 11, Gressvik**

Opprinnelig: **Oppr. 1994**  
 Oppdragsnr.: **Opp. 48, for 447 236, 240, 242, 251**  
 Oppdragsnavn: **Rammesøknad**

Oppdragsnr.: **Opp. 48, for 447 236, 240, 242, 251**  
 Oppdragsnavn: **Rammesøknad**

Oppdragsnr.: **Opp. 48, for 447 236, 240, 242, 251**  
 Oppdragsnavn: **Rammesøknad**

Oppdragsnr.: **Opp. 48, for 447 236, 240, 242, 251**  
 Oppdragsnavn: **Rammesøknad**

**E-19**





## Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3107-48/238/0/144, Bruket 3B, 1621 GRESSVIK



### Risiko

Navn	Sist oppdatert	Status
Flomfaresoner	26.08.2024	Risiko
Forurenset grunn	26.08.2024	Risiko



### Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Kvikkleire	26.08.2024	Vær oppmerksom
Radonutsatt område	26.08.2024	Vær oppmerksom



### Ikke oppdaget på eiendommen

Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

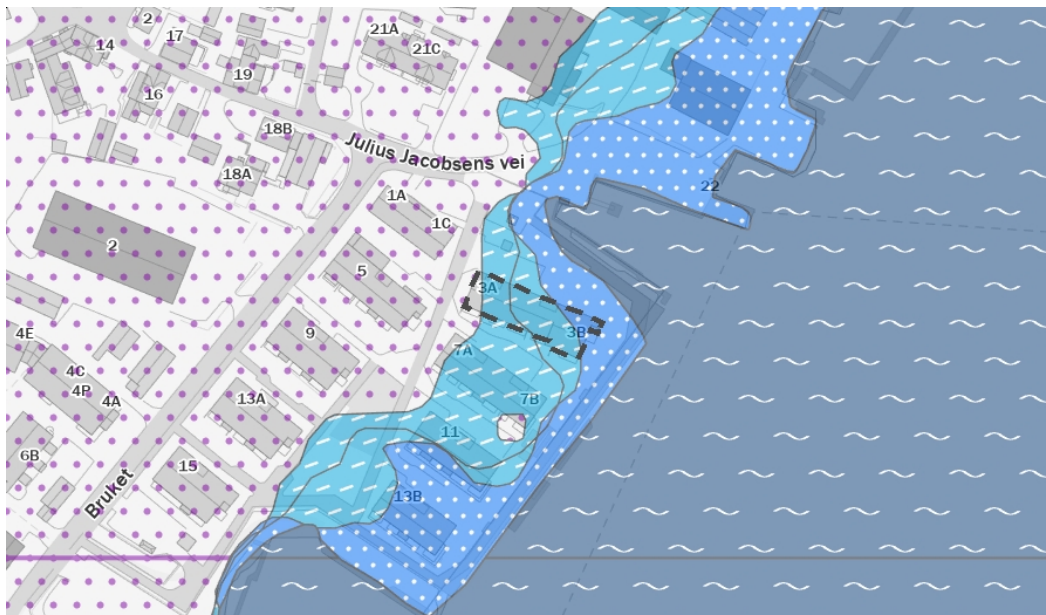
Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	11.03.2024	Ikke funnet	1.6 km
Aktsomhetsområder for snø- og steinskred	07.06.2021	Ikke funnet	142.6 km
Aktsomhetsområder for snøskred	29.01.2024	Ikke funnet	1 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	11.03.2024	Ikke funnet	3.1 km
Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner	26.08.2024	Ikke funnet	0.76 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	26.08.2024	Ikke funnet	0.09 km
Skredfaresoner	26.08.2024	Ikke funnet	102 km
Stormflo	04.07.2024	Ikke funnet	0 km
Støysoner	26.08.2024	Ikke funnet	0.32 km

**VIKTIG:** Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

## Flomfaresoner

Sist sjekket: 26.08.2024

Analyseområde for flomsoner	Nei	Ja		
Aktsomhetsområde for flom	Nei	Ja		
Gjentaksintervall flom	Nesten aldri	500-1000 år	50-200 år	10-20 år



### Tegnforklaring

	Vann / elv		Flom - gjentakintervall 10-20 år		Flom - gjentakintervall 50-200 år		Flom - gjentakintervall 500-1000 år
	Aktsomhetsområde for flom						

### Beskrivelse

Flomsoner viser arealer som oversvømmes ved ulike flomstørrelser (gjentakintervall). Det blir utarbeidet flomsoner for 20-, 200- og 1000-årsflommene. Utvalgte vassdrag med stort skadepotensial blir kartlagt.

Flomaktsomhetsområder er et landsdekkende datasett som gir en grov oversikt over områder som potensielt kan være flomutsatt. Datasettet sier ingenting om sannsynlighet for flom og kan derfor ikke alene brukes i reguleringsplanarbeid eller for å vurdere utbygging etter sikkerhetskravene i byggeteknisk forskrift.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

## Forurenset grunn

Sist sjekket: 26.08.2024

Påvirkningsgrad av forurenset grunn	Lite/ikke forurenset	Ukjent påvirkningsgrad	Akseptabel forurensning	Ikke akseptabel forurensning
-------------------------------------	----------------------	------------------------	-------------------------	------------------------------



### Tegnforklaring

	Lite/ikke forurenset		Mistanke om forurensning		Akseptabel forurensning		Ikke akseptabel forurensning
---	----------------------	---	--------------------------	---	-------------------------	---	------------------------------

### Beskrivelse

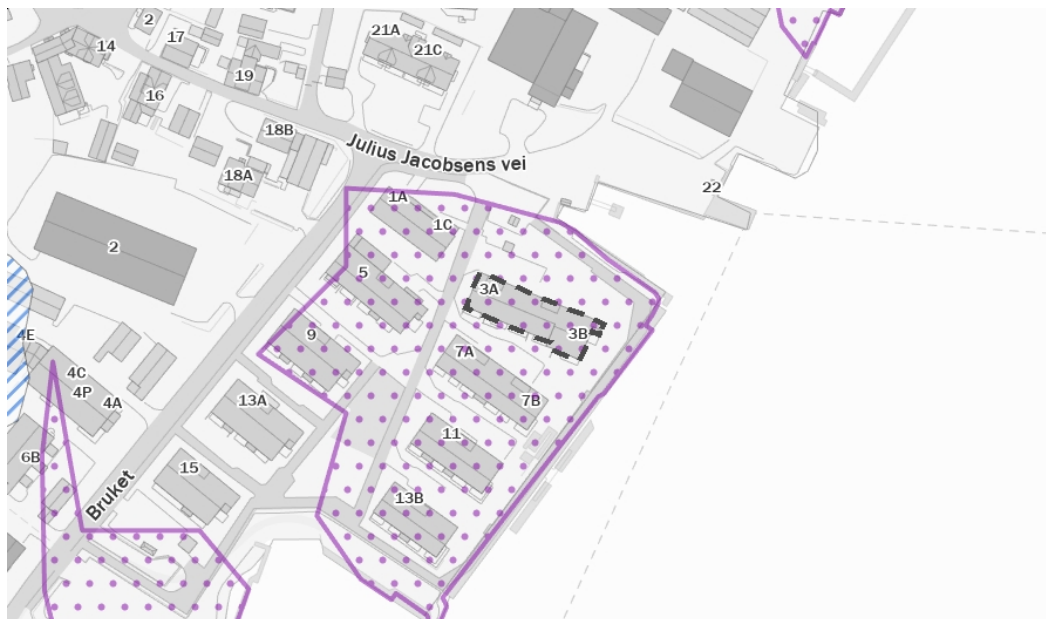
Datasettet omfatter eiendommer med forurenset grunn samt kommunale og private-/ industrideponier. Datasettet er fremskaffet ved kartlegging av lokaliteter med forurenset grunn og/eller med mistanke om forurenset grunn og ved innrapporteringer gjort i forbindelse med bygge- og gravesaker, pålegg om undersøkelser etter tiltak eller på eget initiativ.

Kilde: Miljødirektoratet






## Kvikkleire

Sist sjekket: 26.08.2024

Aktsomhetsområde for kvikkleire	Nei	Ja		
Risiko for skred på eiendommen	Ingen	Lav	Middels	Høy
Konsekvens ved skred	Ingen	Mindre alvorlig	Alvorlig	Svært alvorlig



### Tegnforklaring

 Ingen risiko for skred	 Lav risiko for skred	 Middels risiko for skred	 Høy risiko for skred	 Aktsomhetsområde
--	--	--	--	--

### Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over soner med potensiell fare (aktsomhetsområder) for større kvikkleireskred. Sonene er identifisert og avgrenset ved kvartærgeologisk kartlegging (for å identifisere områder med marin leire), geoteknisk vurdering av topografi og grove, geotekniske undersøkelser. Sonene omfatter løsnemråder for kvikkleireskred (områder som kan gli ut) og utløpsområder (områder som kan rammes av skredmasser) for nye kartlegginger. For identifiserte soner som kun inneholder løsnemråder, må utløpsområdene vurderes særskilt. De identifiserte kvikkleiresonene er klassifisert i tre faregradsklasser (høy-, middels- og lav faregrad), basert på topografiske, geotekniske og hydrologiske kriterier. Sonene er videre klassifisert i tre konsekvensklasser (høy-, middels- og lav konsekvensklasse) avhengig av konsekvenser som et skred i sonen vil ha på bebyggelse og infrastruktur. Sonene er deretter klassifisert i fem risikoklasser, utledet fra faregrads- og konsekvensklassifiseringen.

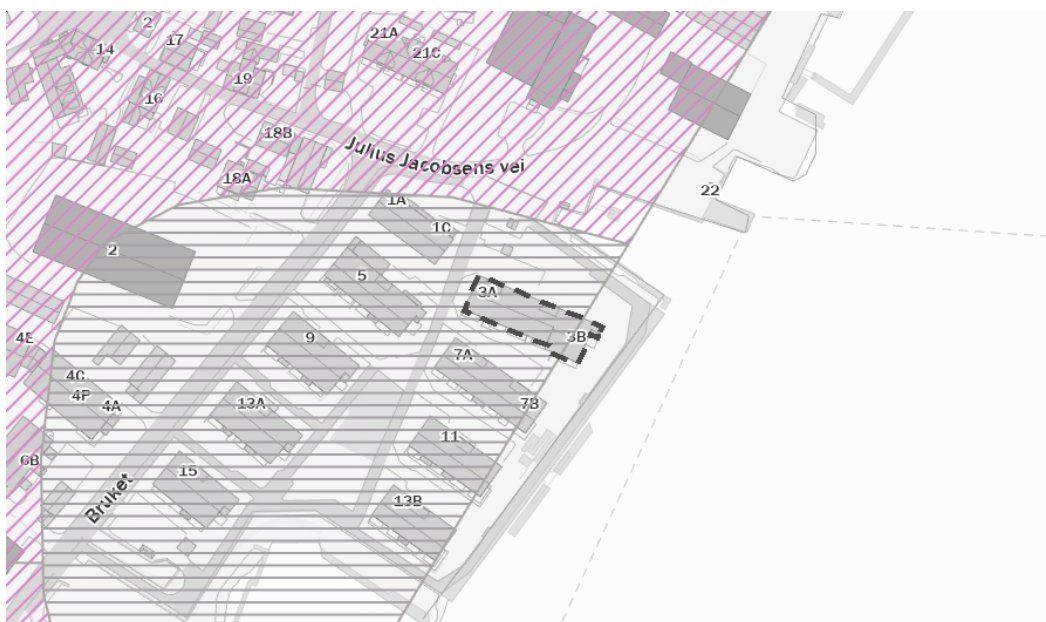
Aktsomhetskartet for kvikkleireskred er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapittel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

## Radonutsatt område

Sist sjekket: 26.08.2024

Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen	Usikker aktsomhet	Middels til lav aktsomhet	Høy aktsomhet	Særlig høy aktsomhet
--	-------------------	---------------------------	---------------	----------------------



### Tegnforklaring

	Usikker aktsomhet		Middels til lav aktsomhet		Høy aktsomhet		Særlig høy aktsomhet
--	-------------------	--	---------------------------	--	---------------	--	----------------------

### Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftmålinger av radon. Inneluftmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennegegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m<sup>3</sup>, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m<sup>3</sup>, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyd radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftmålinger til områder uten inneluftmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)



## WI30040100 Eiendomsstatus

### Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 48	Bnr: 238	Fnr: 0	Snr: 144 ▼
Adresse:	Bruket 3A ▼		
Areal:	ca. 13844.8 m <sup>2</sup> *	Gjelder hele eiendommen.	
Antall boenheter:	1		

#### **OBS!**

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

### Planopplysninger:

<b>Kommuneplan, navn:</b> Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035 <a href="#">Plankart med hensynssoner - komprimert utgave.pdf</a> <a href="#">Plankart uten hensynssoner - komprimert utgave.pdf</a> <a href="#">Plankart uten hensynssoner.pdf</a> <a href="#">Planbeskrivelse med bestemmelser og retningslinjer.pdf</a> <a href="#">Plankart med hensynssoner.pdf</a>	<b>Formål/Hensynssone:</b> 310 - Ras- og skredfare, H310 320 - Flomfare, H320 Fare 1110 - Boligbebyggelse 6200 - Sjø, vassdrag - Farleder	<b>Godkjent/vedtatt:</b> juni 15, 2023
<b>Reguleringsplan, navn:</b> 1105 Detaljreguleringsplan for Gressvik bruk	<b>Formål:</b> 220 - Gul sone T-1442 1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse 1550 - Renovasjonsanlegg 1610 - Lekeplass 2016 - Gangveg - gangareal - gågt. 2082 - Parkeringsplasser 3050 - Park 3060 - Vegetasjonsskjerm	<b>Godkjent/vedtatt:</b> juni 16, 2016
<b>Reguleringsbestemmelser:</b> <a href="#">Reg.best. - 1105_130.pdf</a>		

\*For matrikkelenhet.

### Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelrapporten

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



**Kommuneplanens arealdel**  
**Fredrikstad kommune**  
**2020 - 2032**

Nasjonal plan-ID: 3004 909

Saksbehandling iht Plan- og bygningsloven	Saksnr	Dato	Sign.
Vedtak om oppstart av planarbeidet	PS 108/17	FSK 01.06.2017	MAAU
Varsel om oppstart og kunngjøring med høring og offentlig ettersyn av planprogramet	17/765	09.06-19.09.2017	MAAU
Fastsattelse av planprogrammet	PS 170/17	FSK 09.11.2017	MAAU
1. gangs behandling	PS 6/19	FSK 31.01.2019	MAAU
Høring og offentlig ettersyn	17/765	01.04.2019	AKHE
2. gangs behandling	PS 171/19	BS 06.12.2019	AKHE
Ny høring og offentlig ettersyn	19/23074	01.17.02.2020	AKHE
Egengodkjent	PS 64/20	18.06.20	AKHE

Koordinatystem: Eurnf83, sone 32N, høydegrunnlag NN2000  
Kartprosjekt: Geovisat FK8  
Digital plan er utarbeidet av Fredrikstad kommune, vnsomstet Geomatikk  
Dato: 27.07.2020

**TEGNFORKLARING**

FBL § 11 Kommuneplanens arealdel

Nåværende Framsidig

**BEBYGGELSE OG ANLEGG (pbl §11-7, nr 1)**

	BA	Bebyggelse og anlegg
	B	Boligbebyggelse
	FR	Fritidsbebyggelse
	S	Sentrumformål
		Forretninger
	OF	Offentlig eller privat tjenesteyting
	FT	Fritids- og turistformål
		Råstoffutvinning
	N	Næringsbebyggelse
	IK	Idrettsanlegg
	AA	Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg
		Utsoppholdsareal
	G	Grav og urnelund
	KA	Kombinert bebyggelse og anleggsformål

**SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (pbl §11-7, nr 2)**

	V	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)
	H	Havn
	P	Parkering
	TS	Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastruktur

**GRØNNSTRUKTUR (pbl §11-7, nr 3)**

	SG	Blågrønn struktur
		Naturområde
		Turdrag
		Friområde
		Park
		Kombinerte grønnsstrukturformål

**FORSVARET (pbl §11-7, nr 4)**

Forsvaret

**LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFØRMÅL (LNF) (pbl §11-7, nr 5)**

		LNF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdsaktiviteter næringsvirksomhet basert på gårdens resursgrunnlag
		LNF-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.

**BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (pbl §11-7, nr 6) (pbl §11-7, nr 3)**

		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
		Farled
	SH	Småbåthavn
		Naturområde
	FS	Friluftsområde

**HENSYNSSONER (pbl §11-8)**

a) Sikrings-, stay- og faresoner	
	Hensynssone ras- og skredfare
	Hensynssone fomfare
	Hensynssone høyspenningsanlegg
	Hensynssone militært område
b) Infrastruktursone	
	Krav vedrørende infrastruktur
c) Soner med angitt særlige hensyn	
	Hensynssone landbruk
	Hensynssone friluftsliv
	Hensynssone landskap
	Hensynssone naturmiljø
	Hensynssone kulturmiljø
d) Båndleggingsone	
	Båndlegging for regulering etter plan- og bygningsloven
	Båndlegging etter lov om naturvern
	Båndlegging etter lov om kulturminner
e) Gjennomføringsone	
	Krav om felles planlegging

**SAMFERDSEL**

	Nåværende	Framsiddig
	Tunnel	Tunnel
Fjernveg		
Hovedveg		
Samleveg		
Gang- og sykkelveg		
Sykelveg		
Turveg/turdrag		
Kollektortrase		
Jernbane		
Farled		
Småbåthavn		
Kollektivknutepunkt		

**JURIDISK LINJE**

Byggegrense	
Ferdigsgrense sja (100 m-beltet)	
Strandlinje sja	
Markagrense	

# Reguleringsplan

Spesifikasjon for tegneregler  
Mars 2010

RIKSFORNÅL

**BEVINGSELIS OG AREALREGULERING**

Kategori	Subkategori	Reguleringsplan	Digitalt planregister	Planlagt start	Planlagt avslutt	
Arealregulering	Planlagt	100000000	100000000	100000000	100000000	
	Utsatt	100000000	100000000	100000000	100000000	
	...	...	...	...	...	
	Bevingsregulering	Planlagt	100000000	100000000	100000000	100000000
		Utsatt	100000000	100000000	100000000	100000000
		...	...	...	...	...

**SAMVIRKELIS OG TENKER INNFATTELIS**

Kategori	Subkategori	Reguleringsplan	Digitalt planregister	Planlagt start	Planlagt avslutt	
Samvirkelisseksjoner	Planlagt	100000000	100000000	100000000	100000000	
	Utsatt	100000000	100000000	100000000	100000000	
	...	...	...	...	...	
	Tenker innfatteleksjoner	Planlagt	100000000	100000000	100000000	100000000
		Utsatt	100000000	100000000	100000000	100000000
		...	...	...	...	...

**BRUK OG VERDI AV BUK OG KVALITET, MED TILBØRGENDE STRANDE**

Kategori	Subkategori	Reguleringsplan	Digitalt planregister	Planlagt start	Planlagt avslutt
Bruk og verdi av buk	Planlagt	100000000	100000000	100000000	100000000
	Utsatt	100000000	100000000	100000000	100000000
	...	...	...	...	...

**HEMMEGROVNER**

Planlagt	Utsatt	Planlagt start	Planlagt avslutt
100000000	100000000	100000000	100000000
...	...	...	...

Planer for reguleringsplaner under arbeid



**ANDRE JURIDISKE PLAGER, LINER OG PUNKTER I REGULERINGSPLAN**

Reguleringsplan	Linje	Punkt	Planlagt start	Planlagt avslutt
100000000	100000000	100000000	100000000	100000000
...	...	...	...	...







# Generell tegnforklaring til reguleringsplaner fra det digitale planregistret i Fredrikstad kommune

<b>Fastmerker</b>	Område for industri/lager	Rasteplass	Kulturminne(*)
<b>Reguleringsplan - juridiske punkter</b>	Område for fritidsbebyggelse	Parkeringsplass	Fiskebruk
Vegstenging av veg, avkjørsel	<b>BYGGEOMRÅDE FOR OFFENTLIGE BYGNINGER</b>	Kollektivanlegg	Andre områder for anlegg i vassdrag eller i sjøen
Avkjørsel	Offentlig barnehage	Busstreminn	
Brukar	Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)	Bussholdeplass	Naturvernområde (på land)
Tunnellåpning	Offentlig institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)	Drosjeholdeplass	Naturvernområde i sjø og vassdrag
<b>Grensepunkter</b>	Offentlig kirke	Jernbane	Klimaveronsone
Off. godkj. grensemerke	Offentlig forsamlingslokale (kino, teater mv.)	Sporveg-/forstadsbane	Område for steinbrudd og masseuttak
Bolt	Offentlig administrasjon	Havneområde	Andre områder for vassdrag
Kors	<b>BYGGEOMRÅDE FOR SÆRSKILT ANGITT ALMENNYTTIG FORMÅL</b>	Kai	Andre områder for vassdrag
Grensestein/røys	Almennyttig barnehage	Småbåtanlegg (landdelen)	Andre områder for vassdrag
Grensemerke, annen type	Almennyttig undervisning (skole, universitet mv.)	Trafikkområde i sjø og vassdrag	Andre områder for vassdrag
<b>Juridiske linjer</b>	Almennyttig Kirke	Trafikkområde i sjø og vassdrag	Andre områder for vassdrag
Sti	Almennyttig administrativt bygg	Trafikkområde (på land)	Andre områder for vassdrag
Regulert tomtgrense	<b>OMRÅDE FOR HERBERGER OG BEVERTNINGSSTEDER</b>	<b>FRIMRÅDER</b>	Andre områder for vassdrag
Eiendomsgrense som skal oppheves	Hotell med tilhørende anlegg	Park	Andre områder for vassdrag
Grense for restriksjonsomr.	Bevertning	Turveg	Andre områder for vassdrag
Grense for bevaring	<b>OMRÅDE FOR GARASJEANLEGG OG BENSINSTASJONER</b>	Skiltype	Andre områder for vassdrag
Bygg som skal bevares	Garasjeanlegg	Anlegg for lek	Andre områder for vassdrag
Byggegrense	Bensinstasjon	Anlegg for idrett og sport	Andre områder for vassdrag
Grenser, bygg, fjernes	Annet byggeområde	Leirplass	Andre områder for vassdrag
Byggelinje-/grense	<b>LANDBRUKSOMRÅDER</b>	Annet friområde	Andre områder for vassdrag
Tre	Område for jord- og skogbruk	Friområde i sjø og vassdrag	Andre områder for vassdrag
Støyskjerm	Område for jordbruk(*)	Badeområde	Andre områder for vassdrag
Eiendomsgrense som skal oppheves	Område reindrift	Småbåthavn	Andre områder for vassdrag
<b>Reguleringsplan bestemmelser</b>	Område reindrift	Regattabane	Andre områder for vassdrag
<b>Reguleringsplangrens</b>	Område reindrift	Annet friområde i sjø og vassdrag	Andre områder for vassdrag
<b>Formålsgrenser</b>	Område reindrift	Annet friområde i sjø og vassdrag	Andre områder for vassdrag
<b>Jernbanelinjer</b>	Område reindrift	Annet friområde i sjø og vassdrag	Andre områder for vassdrag
Jernbanelinje	Område reindrift	Annet friområde i sjø og vassdrag	Andre områder for vassdrag
Situasjonlinjer, jernbane	Område reindrift	Annet friområde i sjø og vassdrag	Andre områder for vassdrag
<b>Eiendomsgrens</b>	Område reindrift	Annet friområde i sjø og vassdrag	Andre områder for vassdrag
Målte grenser	Område reindrift	Annet friområde i sjø og vassdrag	Andre områder for vassdrag
Målte grenser	Område reindrift	Annet friområde i sjø og vassdrag	Andre områder for vassdrag
Ikke-målte grenser	Område reindrift	Annet friområde i sjø og vassdrag	Andre områder for vassdrag
Frihåndstegnede grenser	Område reindrift	Annet friområde i sjø og vassdrag	Andre områder for vassdrag
<b>Kommunegrens</b>	Område reindrift	Annet friområde i sjø og vassdrag	Andre områder for vassdrag
<b>Reguleringsplan - bestemmelser</b>	Område reindrift	Annet friområde i sjø og vassdrag	Andre områder for vassdrag
Fareområde	Område reindrift	Annet friområde i sjø og vassdrag	Andre områder for vassdrag
Restriksjonsområde	Område reindrift	Annet friområde i sjø og vassdrag	Andre områder for vassdrag
Bevaringsområde	Område reindrift	Annet friområde i sjø og vassdrag	Andre områder for vassdrag
Fornyelsesområde	Område reindrift	Annet friområde i sjø og vassdrag	Andre områder for vassdrag
Rekkefølgeområde	Område reindrift	Annet friområde i sjø og vassdrag	Andre områder for vassdrag
<b>Reguleringsplan - formal</b>	Område reindrift	Annet friområde i sjø og vassdrag	Andre områder for vassdrag
<b>BYGGEOMRÅDER</b>	Område reindrift	Annet friområde i sjø og vassdrag	Andre områder for vassdrag
Område for boliger med tilhørende anlegg	Område reindrift	Annet friområde i sjø og vassdrag	Andre områder for vassdrag
Frittliggende småhusbebyggelse	Område reindrift	Annet friområde i sjø og vassdrag	Andre områder for vassdrag
Konsentrert småhusbebyggelse	Område reindrift	Annet friområde i sjø og vassdrag	Andre områder for vassdrag
Blokkbebyggelse	Område reindrift	Annet friområde i sjø og vassdrag	Andre områder for vassdrag
Garasjer i boligområder	Område reindrift	Annet friområde i sjø og vassdrag	Andre områder for vassdrag
Område for forretning	Område reindrift	Annet friområde i sjø og vassdrag	Andre områder for vassdrag
Område for kontor	Område reindrift	Annet friområde i sjø og vassdrag	Andre områder for vassdrag
Forts..	Område reindrift	Annet friområde i sjø og vassdrag	Andre områder for vassdrag
Kjøreveg	Område reindrift	Annet friområde i sjø og vassdrag	Andre områder for vassdrag
Gate med fortau	Område reindrift	Annet friområde i sjø og vassdrag	Andre områder for vassdrag
Annen veggrunn	Område reindrift	Annet friområde i sjø og vassdrag	Andre områder for vassdrag
Gang-/sykkelvei	Område reindrift	Annet friområde i sjø og vassdrag	Andre områder for vassdrag
Sykkelvei	Område reindrift	Annet friområde i sjø og vassdrag	Andre områder for vassdrag
Gangvei	Område reindrift	Annet friområde i sjø og vassdrag	Andre områder for vassdrag
Kjørbar gang-/sykkelvei(*)	Område reindrift	Annet friområde i sjø og vassdrag	Andre områder for vassdrag
Fortau(*)	Område reindrift	Annet friområde i sjø og vassdrag	Andre områder for vassdrag
Gatetun	Område reindrift	Annet friområde i sjø og vassdrag	Andre områder for vassdrag
Torg	Område reindrift	Annet friområde i sjø og vassdrag	Andre områder for vassdrag
Forts..	Område reindrift	Annet friområde i sjø og vassdrag	Andre områder for vassdrag
Anlegg for telekommunikasjon	Område reindrift	Annet friområde i sjø og vassdrag	Andre områder for vassdrag
evingsområde med tilhørende anlegg for forsvar/sivilforsvar	Område reindrift	Annet friområde i sjø og vassdrag	Andre områder for vassdrag
Område og anlegg for drift av radionavigasjonsstasjonshjelpemidler utenfor flyplass	Område reindrift	Annet friområde i sjø og vassdrag	Andre områder for vassdrag
<b>SPESIALOMRÅDER</b>	Område reindrift	Annet friområde i sjø og vassdrag	Andre områder for vassdrag
Privat vei	Område reindrift	Annet friområde i sjø og vassdrag	Andre områder for vassdrag
Privat parkering(*)	Område reindrift	Annet friområde i sjø og vassdrag	Andre områder for vassdrag
Park(*)	Område reindrift	Annet friområde i sjø og vassdrag	Andre områder for vassdrag
Park(*)	Område reindrift	Annet friområde i sjø og vassdrag	Andre områder for vassdrag
Parkbelte i industristrek	Område reindrift	Annet friområde i sjø og vassdrag	Andre områder for vassdrag
Campingplass	Område reindrift	Annet friområde i sjø og vassdrag	Andre områder for vassdrag
Friluftsområde (på land)	Område reindrift	Annet friområde i sjø og vassdrag	Andre områder for vassdrag
Friluftsområde i sjø og vassdrag	Område reindrift	Annet friområde i sjø og vassdrag	Andre områder for vassdrag
Friluftsområde i sjø og vassdrag	Område reindrift	Annet friområde i sjø og vassdrag	Andre områder for vassdrag
Idrettsanlegg som ikke er offentlig tilgjengelig	Område reindrift	Annet friområde i sjø og vassdrag	Andre områder for vassdrag
Golfbane	Område reindrift	Annet friområde i sjø og vassdrag	Andre områder for vassdrag
Grav- og urnelund	Område reindrift	Annet friområde i sjø og vassdrag	Andre områder for vassdrag
Privat småbåtanlegg (land)	Område reindrift	Annet friområde i sjø og vassdrag	Andre områder for vassdrag
Privat småbåtanlegg (sjø)	Område reindrift	Annet friområde i sjø og vassdrag	Andre områder for vassdrag
Område for anlegg i grunnen	Område reindrift	Annet friområde i sjø og vassdrag	Andre områder for vassdrag
Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet	Område reindrift	Annet friområde i sjø og vassdrag	Andre områder for vassdrag
Annet kombinert formål	Område reindrift	Annet friområde i sjø og vassdrag	Andre områder for vassdrag
Unyansert formål (kun for eldre planer)	Område reindrift	Annet friområde i sjø og vassdrag	Andre områder for vassdrag
<b>Reguleringsplaner</b>	Område reindrift	Annet friområde i sjø og vassdrag	Andre områder for vassdrag
<b>Vannflater</b>	Område reindrift	Annet friområde i sjø og vassdrag	Andre områder for vassdrag
Vannflater	Område reindrift	Annet friområde i sjø og vassdrag	Andre områder for vassdrag
Planomriss for reguleringsplaner under arbeid	Område reindrift	Annet friområde i sjø og vassdrag	Andre områder for vassdrag

# Kommuneplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Bruket 3B, 1621 GRESSVIK  
Gnr/Bnr: 48/238/0/144

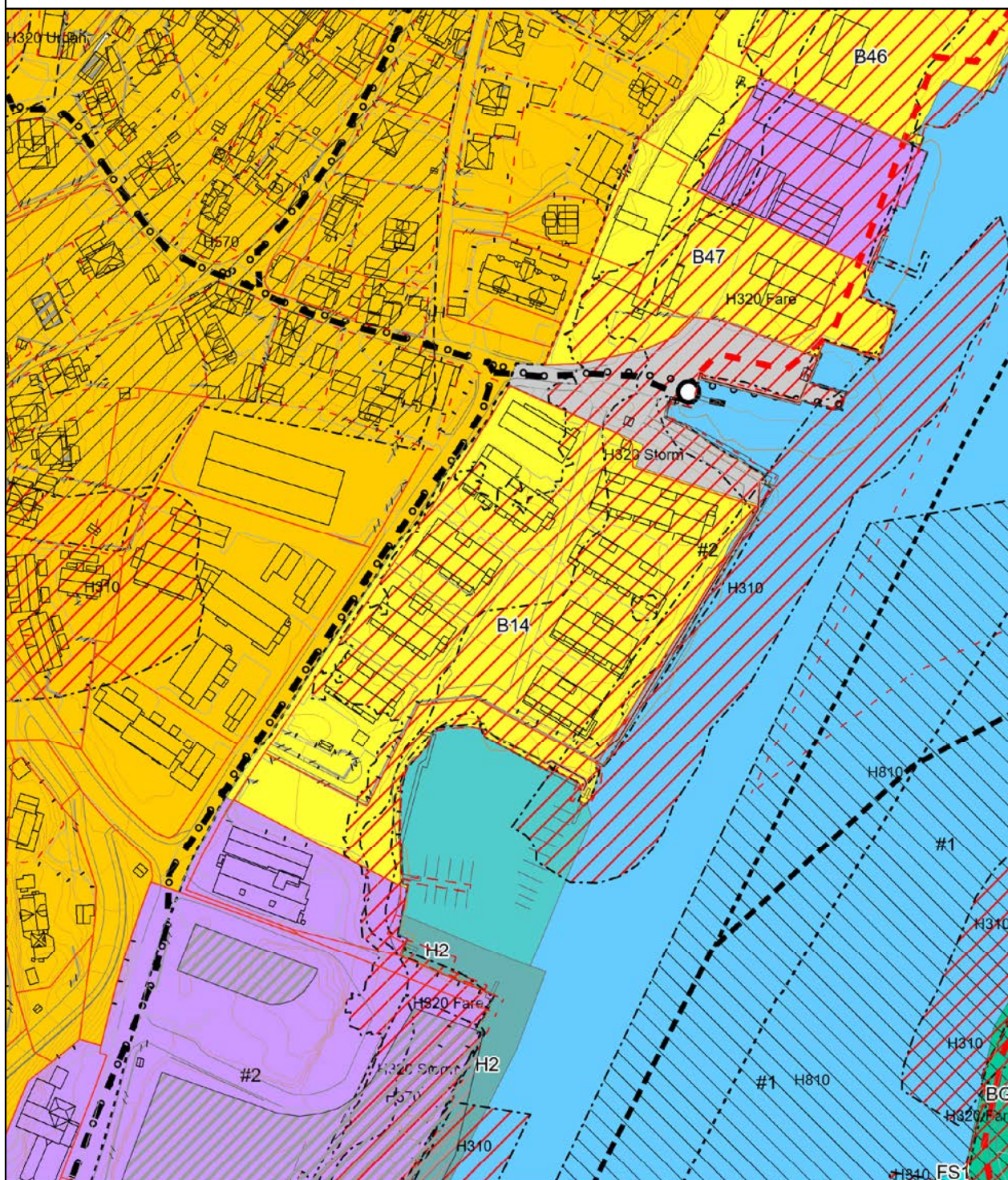
Målestokk: 1:2000  
Leveransedato: 2024-09-03



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.



# Arealplaner under arbeid



FREDRIKSTAD KOMMUNE

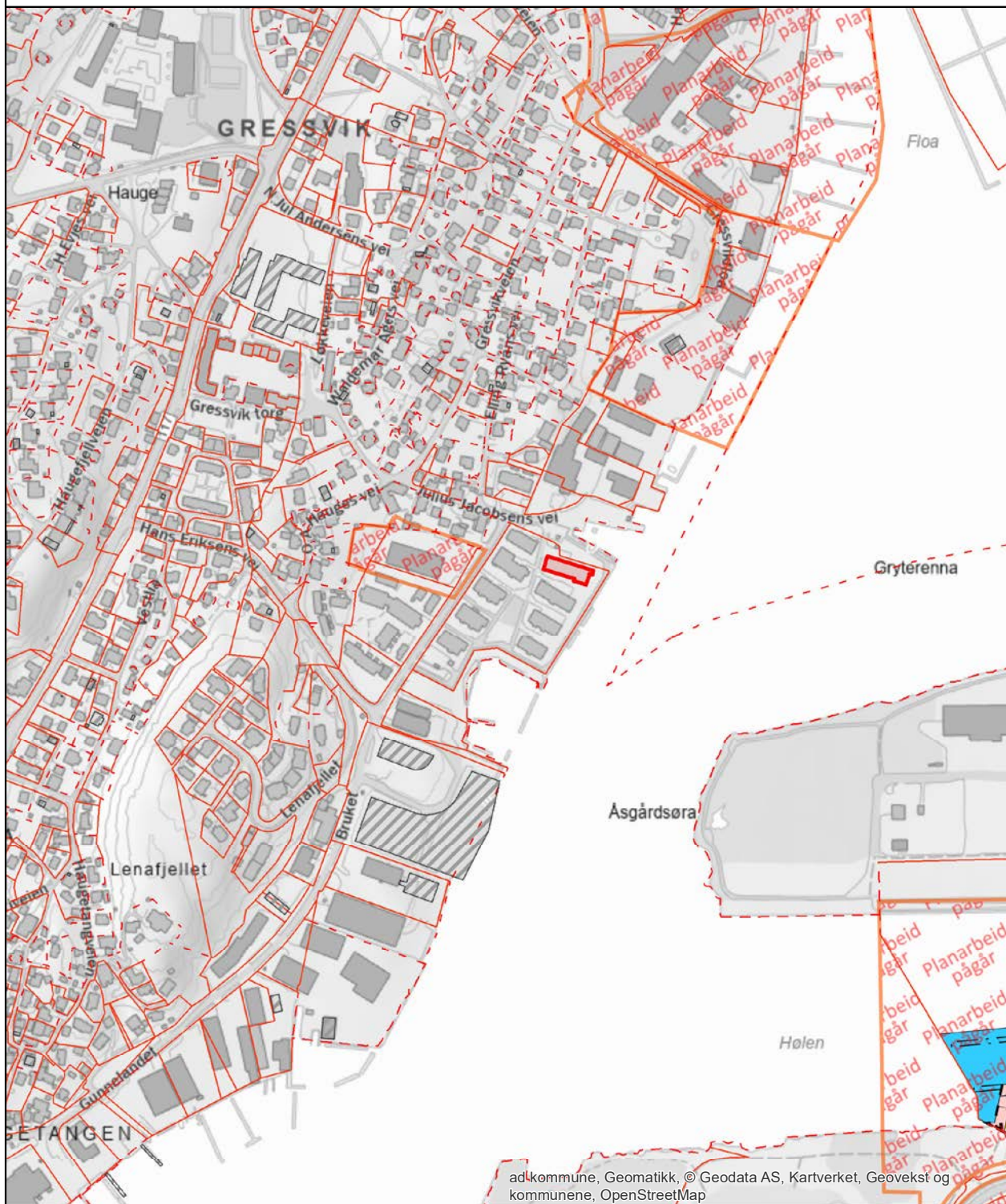
Adresse: Bruket 3B, 1621 GRESSVIK  
Gnr/Bnr: 48/238/0/144

Målestokk: 1:5000  
Leveransedato: 2024-09-03



Planident: 1204  
Plannavn: Bruket 2

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



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

# Reguleringsplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Bruket 3B, 1621 GRESSVIK  
Gnr/Bnr: 48/238/0/144

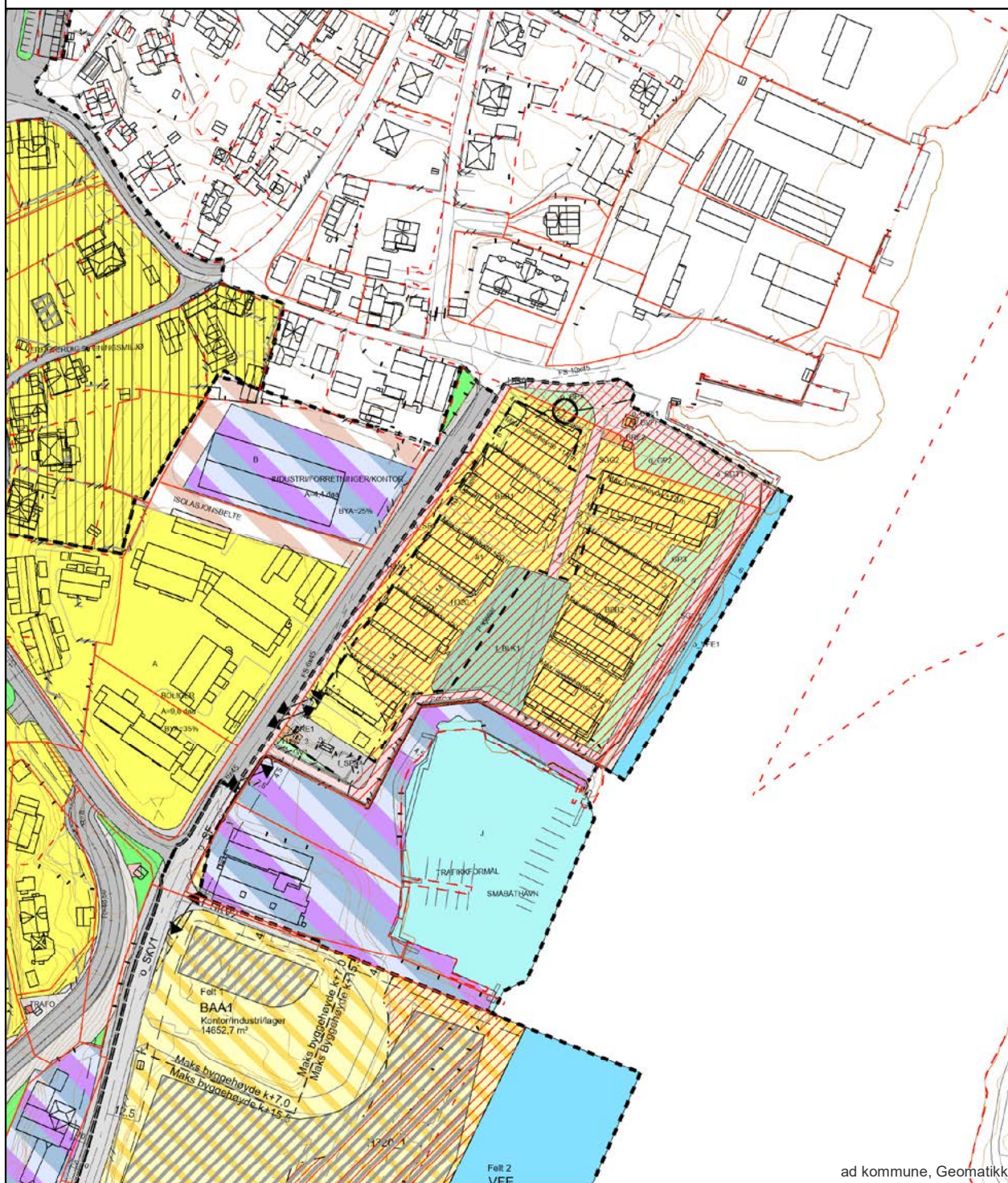
Målestokk: 1:2000  
Leveransedato: 2024-09-03



Planident: 1105  
Ikrafttredelsesdato: 16.6.2016  
Plannavn: Detaljreguleringsplan for Gressvik bruk

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.



ad kommune, Geomatikk

## REGULERINGSBESTEMMELSER

Detaljreguleringsplan for Gressvik Bruk  
Fredrikstad kommune  
Plan ID: 01061105

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

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

### §1

#### REGULERINGSFORMÅL (PBL § 12-5)

Området reguleres til:

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

- Blokkbebyggelse – BBB1, BBB2 (1113)
- Vannforsyningsanlegg – o\_BVF1 (1541)
- Renovasjonsanlegg – f\_BRE1, f\_BRE2 (1550)
- Lekeplass – f\_BLK1 (1610)

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

- Fortau – o\_SF1 (2012)
- Gatetun – o\_SGT1 (2014)
- Gangareal – SGG1, f\_SGG2, SGG3 (2016)
- Parkeringsplasser – f\_SPP1 (2082)

Grønnstruktur (§12-5, 2. ledd, nr. 3)

- Park – o\_GP1, o\_GP2, GP3 (3050)
- Vegetasjonsskjerm – GV1 (3060)

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

- Ferdsel – o\_VFE1 (6100)

#### Hensynssoner (§ 12-6)

- Sikringszone – Frisikt (H140\_1, H140\_2, H140\_3)
- Støysone – Gul sone (H220\_1)
- Faresone – Flomfare (H320\_1)

#### Bestemmelsesområder (§12-7)

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

## § 2

### Fellesbestemmelser

#### 2.1 Automatisk fredete kulturminner

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

#### 2.2 Støy

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

#### 2.3 Luftforurensning

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

#### 2.4 Universell utforming

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

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

### 2.5 Estetikk og kvalitet

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

### 2.6 Overvannshåndtering

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

### 2.7 Avgrensning mot Gressvik Marina

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

### 2.8 Sikring av naturverdier i bygge- og anleggsperioden

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

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

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

### 2.9 Dokumentasjonskrav

#### 2.9.1 Miljøtekniske grunnundersøkelser

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

### 2.9.2 Geotekniske grunnundersøkelser

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

### 2.9.3 Utredning av støy

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

### 2.9.4 Løsninger for utrykningskjøretøy

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

## **§ 3**

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

#### 3.1 Fellesbestemmelser for områder for bebyggelse og anlegg

##### 3.1.1 Utomhusplan

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

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



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

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

(PBL § 12-7, nr. 1)

### 3.1.2 Parkering

For ny bebyggelse skal bilparkeringsareal etableres etter følgende minimumsnormer;

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

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

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

### 3.1.3 Byggegrenser

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

### 3.1.4 Renovasjon (f BRE1, f BRE2)

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

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

### 3.1.5 Leke- og uteoppholdsarealer

For ny boligbebyggelse skal det etableres minst 50 m<sup>2</sup> felles eller offentlig uteoppholdsareal per boenhet innenfor planområdet. Dette skal minimum inkludere:

- Til sammen 400 m<sup>2</sup> nærlekeklassareal innenfor BBB1 og BBB2, i en avstand til boenhet på maksimum 50 meter
- 1500 m<sup>2</sup> kvartalslekeklass i en avstand til boenhet på maksimum 200 meter (felt f\_BLK1)

Kvartalslekeklass skal minimum opparbeides med huskestativ, klatretårn med akesklie og to vippedyr/vippeplanke. I tilknytning til lekeapparater skal det etableres gummideppe eller tilsvarende. Dersom det er mer hensiktsmessig for formålet tillates mindre justeringer av grensene for felt f\_BLK1, forutsatt at feltet får et sammenhengende areal på minimum 1500 m<sup>2</sup>. (PBL § 12-7, nr. 4)

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

### 3.1.6 Energi- og vann- og avløpsanlegg

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

### 3.1.7 Utforming, høyder og utnyttelse

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

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

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

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

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

Nedkjøring til p-kjeller, uthus, boder tillates oppført i 1 etasje, med maksimal møne-/gesimshøyde inntil kote + 6,0 m, men ikke utover 650 m<sup>2</sup> BYA til sammen for felt BBB1 og BBB2. Formspråk skal harmonere med boligbygg.

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

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

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

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

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

(PBL § 12-7, nr. 1, 2 og 4)

### 3.2 Blokkbebyggelse (BBB1 og BBB2)

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

På arealer som ikke går med til nødvendige elementer i utbyggingsområdene skal det etableres grønnstruktur. Det skal benyttes en blanding av høyt- og lavtvoksende arter som bidrar til romdannelse og gir et frodig uttrykk. På arealer utenfor parkeringskjellerens utstrekning skal det fokuseres på etablering av vegetasjon med høytvoksende arter som gir et visst volum av grønt, i likhet med dagens vegetasjon i området. Dette gjelder også arealet langs felt o\_SF1.

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

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

(PBL § 12-7, nr. 1 og 2)

### 3.3 Vannforsyningsanlegg (o\_BVF1)

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

### 3.4 Lekeplass (f\_BLK1)

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

## **§ 4**

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

#### 4.1 Fortau (o\_SF1)

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

#### 4.2 Gatetun (o\_SGT1)

Arealet reguleres til offentlig formål og det tillates etablert grønnstruktur og tilrettelegging for opphold. Arealet langs elvekanten skal gis en utforming som gir god overgang til gangarealet langs bryggepromenaden (SGG1). Det tillates kjøreatkomst til felt o\_BVF1. (PBL § 12-7, nr. 1, 2 og 14).

#### 4.3 Gangareal (SGG1, f\_SGG2 og SGG3)

Innenfor felt SGG1 skal det etableres bryggepromenade langs elvekanten. De minimum ytterste 3 meter skal utformes med avtrapping ned mot vannkanten langs minimum 50% av promenadens lengde. Det skal tilrettelegges for sittemuligheter og beplantning, og det tillates etablert fortøyningspunkter for båt og plass for utsetting av kano/kajakk. Det tillates at kaikanten stedvis trekkes litt inn fra regulert grense mot o\_VFE1. Området skal være tilgjengelig for allmenn ferdsel. Kyststi gjennom SGG1 og SGG3 skal merkes i henhold til kommunens retningslinjer. (PBL § 12-7, nr. 1 og 2).

For felt f\_SGG2 tillates mindre justeringer av vegarealet dersom det viser seg hensiktsmessig i senere planleggingsfaser og ikke medfører vesentlig endrede negative konsekvenser for miljø og samfunn. Arealet tillates benyttet av utrykningskjøretøy og forflytningshemmede for atkomst til bygninger i BBB1 og BBB2. F\_SGG2 reguleres til fellesareal for boliger i BBB1 og BBB2. (PBL § 12-7, nr. 1, 2 og 14).

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

#### 4.4 Parkeringsplasser (f\_SPP1)

Arealet skal benyttes til gjesteparkering for boenheter i feltene BBB1 og BBB2. F\_SPP1 reguleres til fellesareal. (PBL § 12-7, nr. 1, 7 og 14).

#### 4.5 Avkjørsler

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

## **§ 5**

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

#### 5.1 Park (o\_GP1-2, GP3)

##### 5.1.1 o\_GP1

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

##### 5.1.2 o\_GP2

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

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

#### 5.1.3 GP3

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

#### 5.2 Vegetasjonsskjerm (GV1)

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

### **§6**

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

#### 6.1 Ferdsel (o\_VFE1)

Innenfor o\_VFE1 langs kaikanten tillates det langsgående fortøyning for kortvarig opphold. Det tillates ikke etablert permanente båtplasser. Området reguleres til offentlig formål. (PBL § 12-7, nr. 1, 2 og 14).

### **§ 7**

#### **HENSYNSSONER – SIKRINGSSONE (§ 12-6)**

#### 7.1 Sikringssone for frisikt (H140\_1 - H140\_3)

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

### **§ 8**

#### **HENSYNSSONER – STØYSONE (§ 12-6)**

#### 8.1 Gul støysone (H220\_1)

Innenfor støysone H220\_1 på plankartet skal det gjennomføres nødvendige avbøtende tiltak for å tilfredsstille krav gitt i bestemmelsenes pkt. 2.2.

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

## § 9

### HENSYNSSONER – FAREOMRÅDER

#### 9.1 Faresone for flom (H320\_1)

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

## § 10

### BESTEMMELSESMOMRÅDER

#### 10.1 Parkeringskjeller (#1)

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

## § 11

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

#### 11.1 Opparbeidelse av samferdselsanlegg

- Før det gis brukstillatelse for ny bebyggelse innenfor planområdet, skal fortau langs Bruket (o\_SF1) og gangarealer gjennom området (SGG1, f\_SGG2 og SGG3) være opparbeidet. Det skal etableres fotgjengerovergang fra o\_SF1 til fortau langs vestsiden av Bruket.
- Eksisterende fortau langs vestsiden av Bruket skal forlenges fra krysset Hans Eriksens vei x Bruket til ny fotgjengerovergang.
- Før det gis tillatelse til opparbeidelse av fortau, skal det foreligge byggeplan godkjent av kommunal vegmyndighet eller annet samtykke fra kommunal vegmyndighet til gjennomføring av tiltak.

### 11.2 Etablering av frisiktsoner

Frisiktsoner skal etableres samtidig med berørte deler av samferdselsanlegget.

### 11.3 Park, leke- og uteoppholdsarealer

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



JAL EIENDOMSMEGLING AS  
V/MARIUS MARTIN MYREN  
PB 349  
1601 FREDRIKSTAD

Bestiller: info@ambita.com  
Deres referanse: 1111240123  
Vår referanse: 3573921/24827977  
Bestilling: C3 2024-09-04 (6) 99

Dato  
04.09.2024

### Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

<b>Dok.nr.:</b>	<b>Embete:</b>	<b>Registrert:</b>	<b>Rettsstiftelse:</b>
2225423	200	13.3.2020	SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

<b>Knr.</b>	<b>Gnr.</b>	<b>Bnr.</b>	<b>Fnr.</b>	<b>Snr.</b>
3107 FREDRIKSTAD	48	238	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

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

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider [www.tinglysing.no](http://www.tinglysing.no). På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen  
Statens kartverk Tinglysing



05 MARS 2020

18/12/187

Søknad om seksjonering

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

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

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

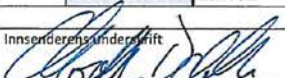

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
818546262	SPG Bakke Bolig Gressvik AS	1/1

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

Dato	Innsenderens underskrift
2/3-2020	

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

Dato	Innsenderens underskrift
2/3-2020	 MORTEN RANKE
	 Knut Holte

**5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen**

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

**6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt**

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

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

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

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


Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

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

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

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

MORTEN BALLE

 Knut Holte

**8. Vedlegg som skal følge søknaden**

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Sameiets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

**9. Innsendte plantegninger**

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

**10. Underskrifter**


Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
28/11-19 OSLO		Simen Gunnerud
29/7-20 AUSTAD		MORTEN BAKKE
2/3-2020 OSLO		Knut Holte
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

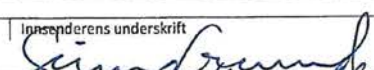
**11. Kommunens saksbehandling**

a)  Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b)  Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)


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

Kommunernr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festnr.
3004	FREDRIKSTAD	48	238	
Dato	Underskrift	Stempel		
27/1-2020	A. Skarv			

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

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert skjema for seksjonering

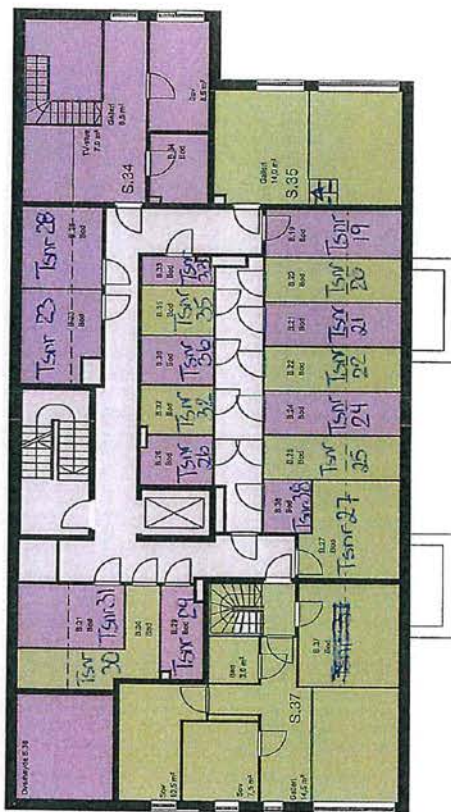
MORTEN BAKKE

  
 Knut Holte

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

Seksjoneringstegnig

-  Boligenheter
-  Fellesareal



Bruket Brygge, Gressvik  
5.etasje/Loft

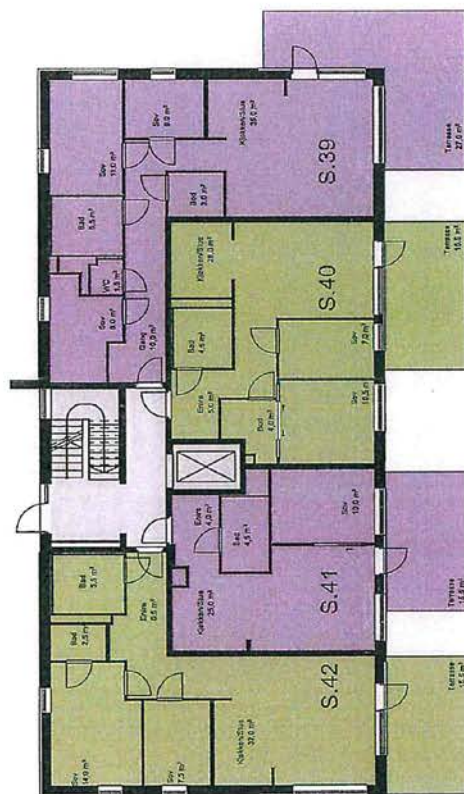
MEINICH ARKITEKTER AS  
SAK: 1777 DATO: 15.01.2020



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

HUSC

Seksjoneringstegnig



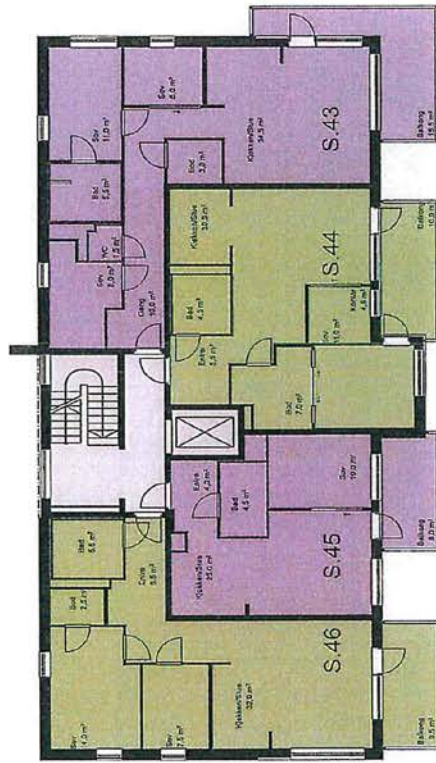
Brukst Brygge, Gressvik  
1. etasje

MEINICH ARKITEKTER AS  
SAK: 1777 DATO: 15.01.2020

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

Seksjoneringstegnig

-  Boligenheter
-  Fellesareal



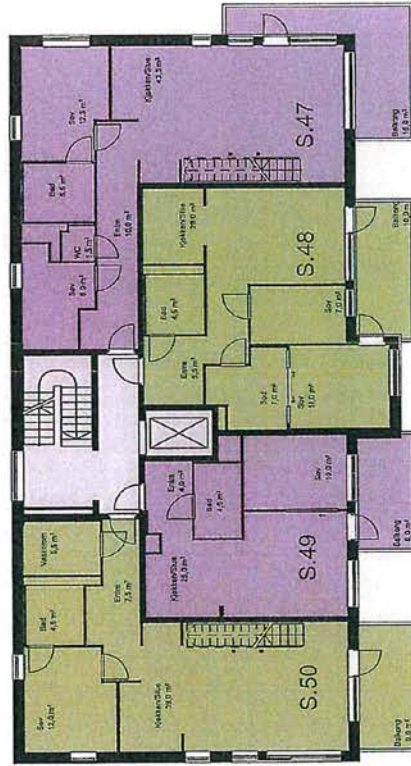
Bruket Brygge, Gressvik  
2. etasje

 MEINICH ARKITEKTER AS  
SAK: 1777 DATO: 15.01.2020



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

Seksjoneringstegning



Brukst Brygge, Gressvik  
3.etasje

MEINICH ARKITEKTER AS  
SAK: 1777 DATO: 15.01.2020

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

Seksjoneringstegning

-  Boligenheter
-  Fellesareal



Bruket Brygge, Gressvik  
4.etasje/Loft

MEINICH ARKITEKTER AS  
SAK: 1777 DATO: 15.01.2020

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

HUSD

Seksjoneringstegnig



Bruket Brygge, Gressvik  
1.etasje

MEINICH ARKITEKTER AS  
SAK: 1777 DATO: 15.01.2020

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

Seksjoneringstegnig

-  Boligenheter
-  Fellesareal



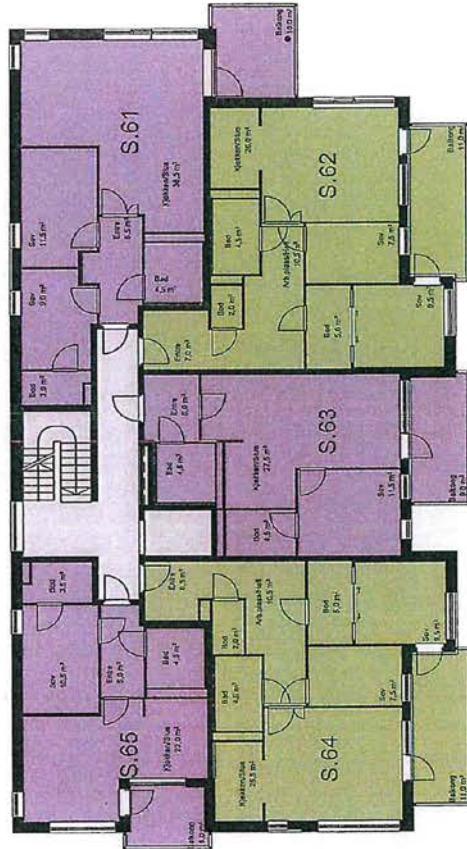
Bruket Brygge, Gressvik  
 2. etasje

MEINICH ARKITEKTER AS  
 SAK: 1777 DATO: 15.01.2020



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

Seksjoneringstegnig

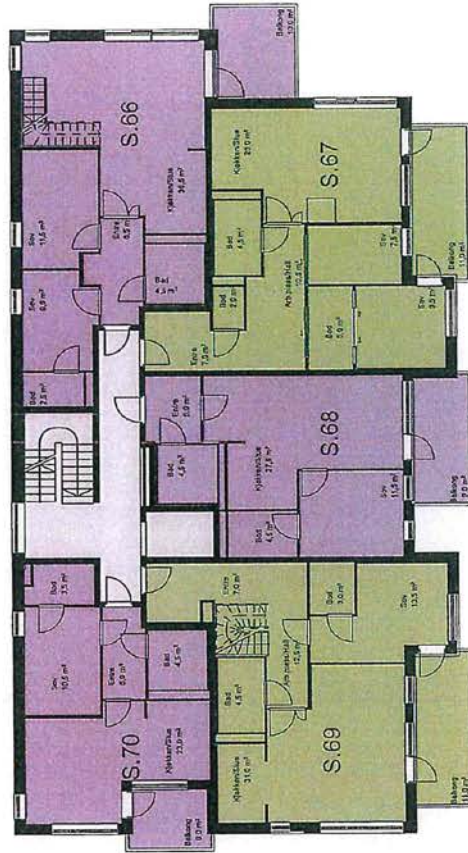


Bruket Brygge, Gressvik  
3.etasje

MEINICH ARKITEKTER AS  
SAK: 1777 DATO: 15.01.2020

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

Seksjoneringstegning



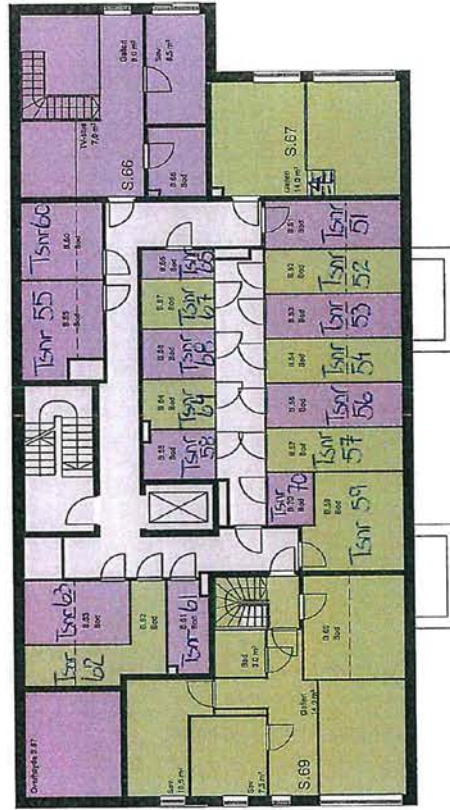
Bruket Brygge, Gressvik  
 4. etasje

MEINICH ARKITEKTER AS  
 SAK: 1777 DATO: 15.01.2020

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

Seksjoneringstegning

-  Boligenheter
-  Fellesareal



Bruket Brygge, Gressvik  
5.etasje/Loft

MEINICH-ARKITEKTER AS

SAK: 1777 DATO: 15.01.2020



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

HUSE

Seksjoneringstegnig



Bruket Brygge, Gressvik  
1.etasje

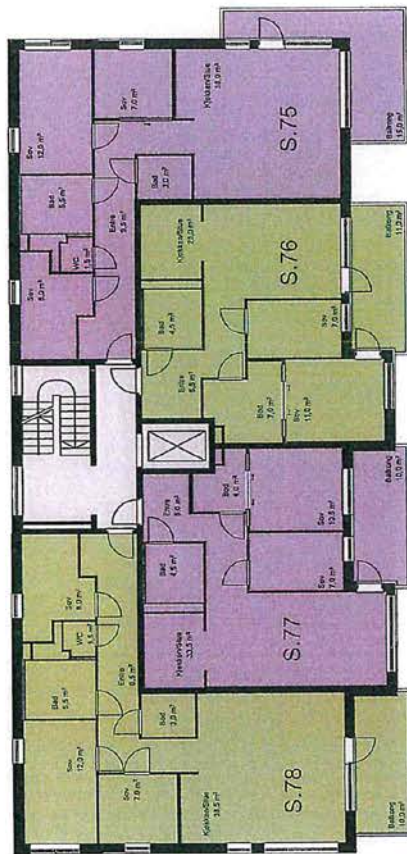
MEINICH ARKITEKTER AS  
SAK: 1777 DATO: 15.01.2020





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

Seksjoneringstegning



Bruket Brygge, Gressvik  
2.etasje

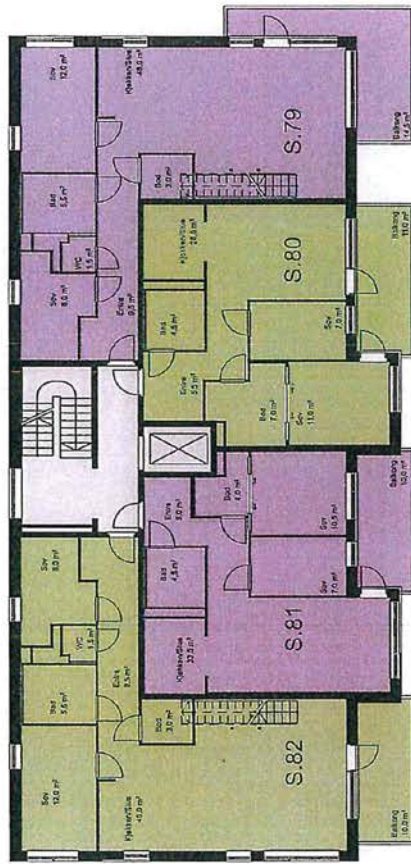
MEINICH ARKITEKTER AS

SAK: 1777 DATO: 15.01.2020



Brukst 11  
Gnr./Bnr.: 48/238  
3. etasje

Seksjoneringstegnig

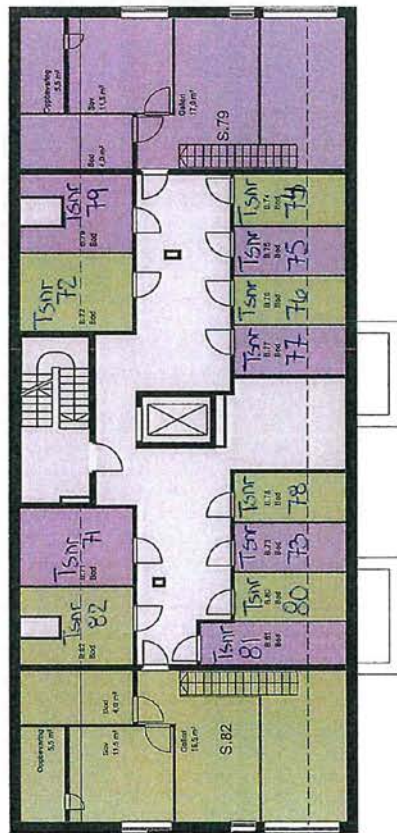


Brukst Brygge, Gressvik  
3. etasje

MEINICH ARKITEKTER AS  
SAK: 1777 DATO: 15.01.2020

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

Seksjoneringstegnig



Bruket Brygge, Gressvik  
4.etasje/Loft

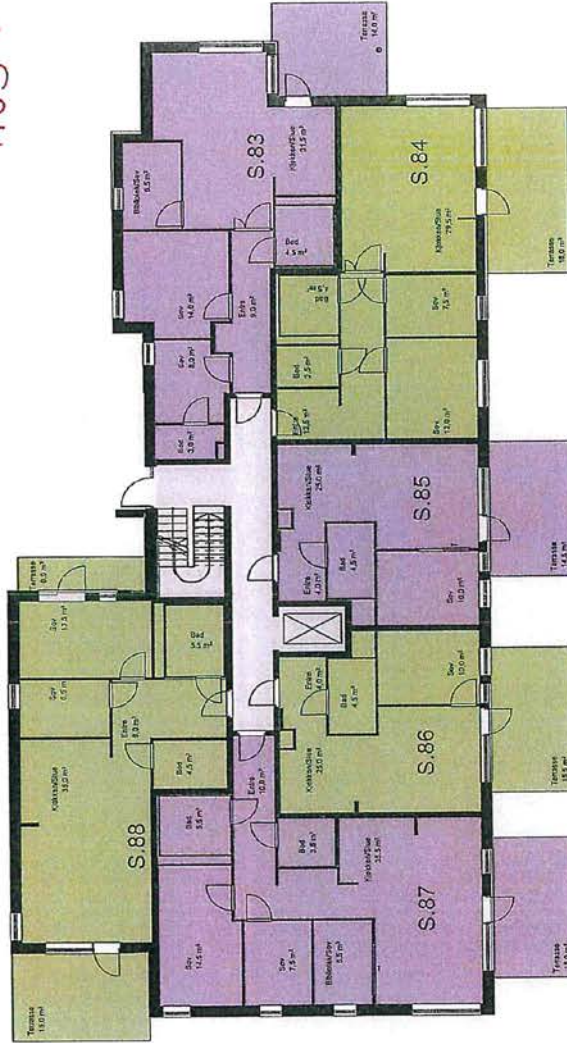
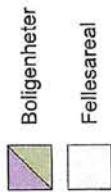
MEINICH ARKITEKTER AS  
SAK: 1777 DATO: 15.01.2020



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

HUS F

Seksjoneringstegnig



Bruket Brygge, Gressvilk  
1. etasje

MEINICH ARKITEKTER AS  
SAK: 1777 DATO: 15.01.2020

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

Seksjoneringstegnig



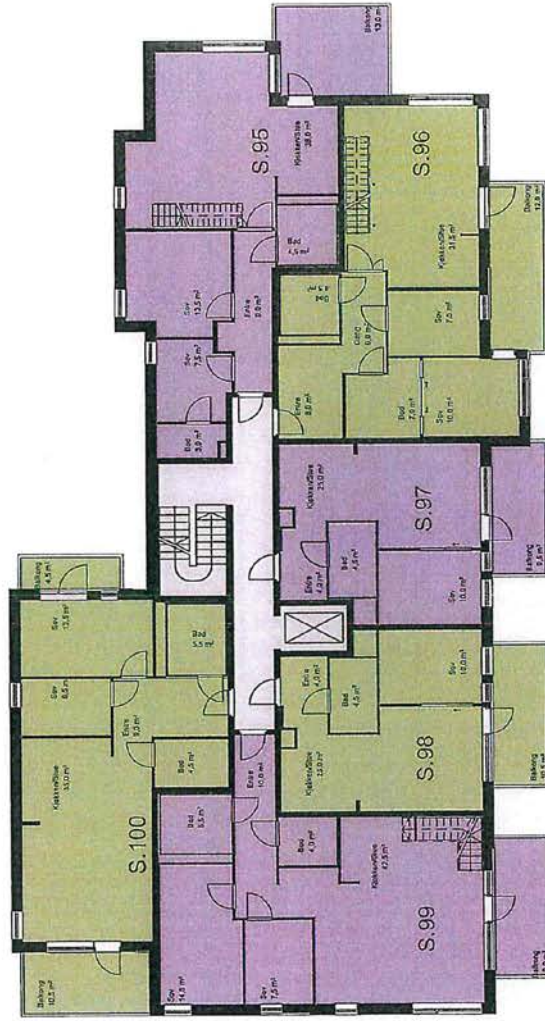
Bruket Brygge, Gressvik  
2. etasje

MEINICH ARKITEKTER AS  
SAK: 1777 DATO: 15.01.2020



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

Seksjoneringstegning



Bruket Brygge, Gressvik  
3. etasje

MEINICH ARKITEKTER AS  
SAK: 1777 DATO: 15.01.2020

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

Seksjoneringstegnig

-  Boligenheter
-  Fellesareal



Bruket Brygge, Gressvik  
4.etasje/Loft

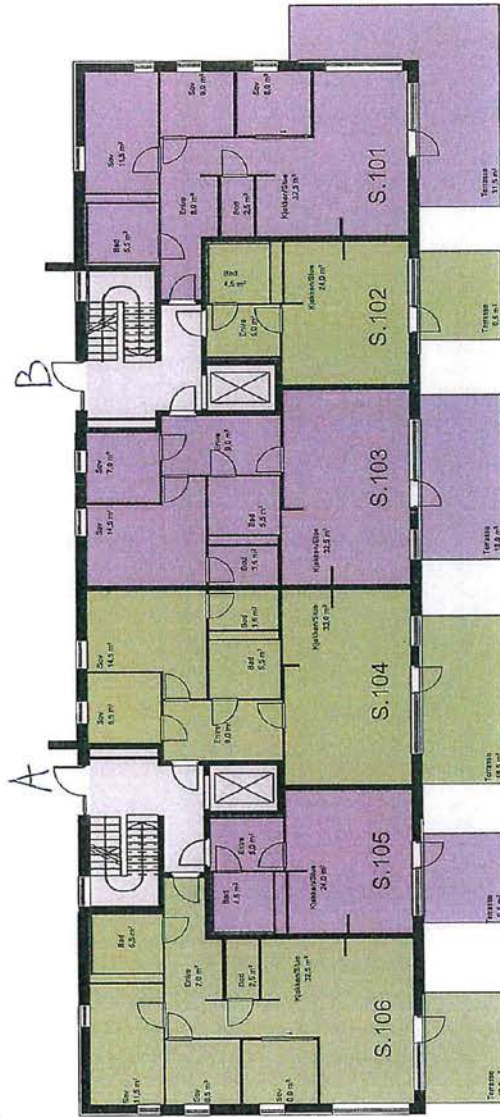
MEINICH ARKITEKTER AS  
SAK: 1777 DATO: 15.01.2020

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

HUS G

Seksjoneringstegning

-  Boligenheter
-  Fellesareal



Bruket Brygge, Gressvik  
1. etasje

MEINICH ARKITEKTER AS

SAK: 1777 DATO: 15.01.2020

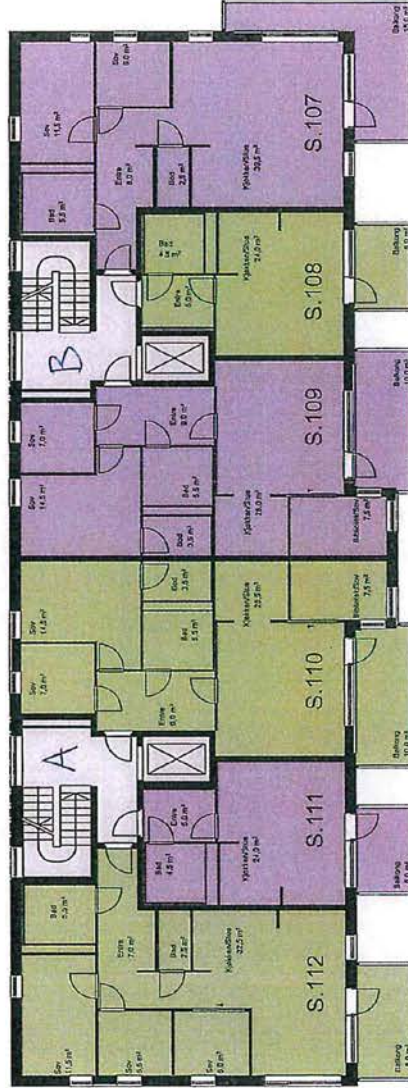




Bruket 7A og 7B  
Gnr./Bnr.: 48/238  
2. etasje

Seksjoneringstegnig

-  Boligenheter
-  Fellesareal



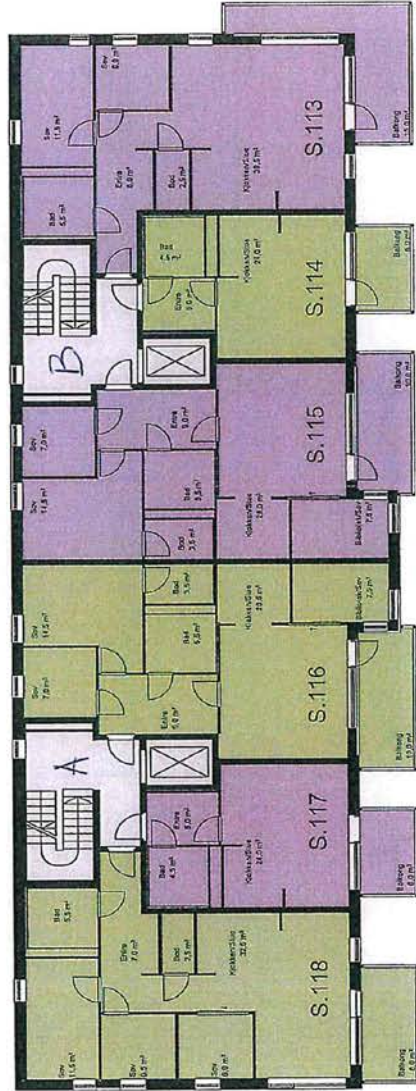
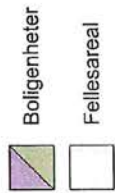
Bruket Brygge, Gressvik  
2. etasje

MEINICH ARKITEKTAS  
SAK: 1777 DATO: 15.01.2020



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

Seksjoneringstegnig



Bruket Brygge, Grossvik  
 3. etasje



MEINICH ARKITEKTER AS

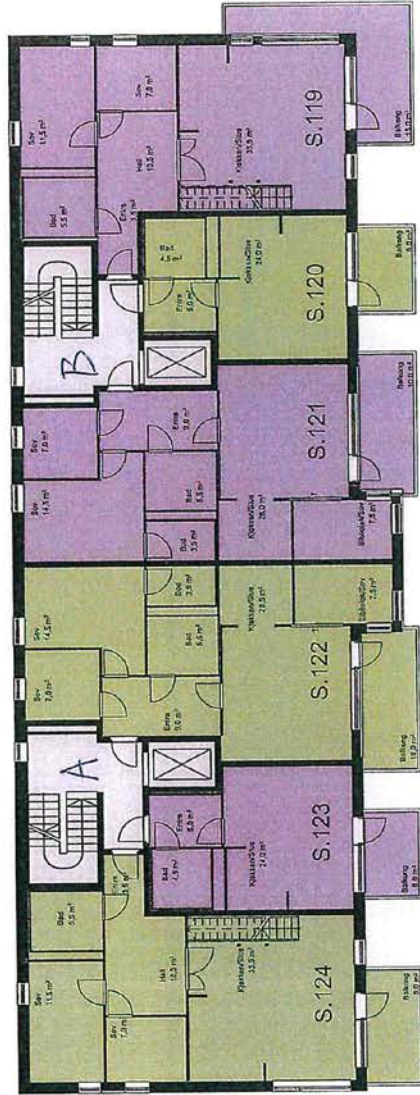
SAK: 1777 DATO: 15.01.2020



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

Seksjoneringstegning

-  Boligenheter
-  Fellesareal

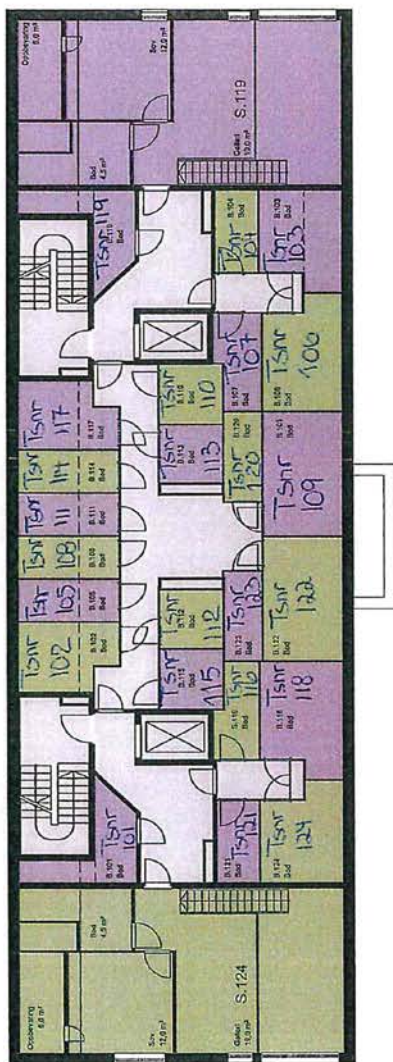


Bruket Brygge, Gressvik  
 4. etasje

 MEINICH ARKITEKTER AS  
 SAK: 1777 DATO: 15.01.2020

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

Seksjoneringstegning



Bruket Brygge, Gressvik  
5.etasje/Loft

MEINICH ARKITEKTER AS  
SAK: 1777 DATO: 15.01.2020

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

HUS H

Seksjoneringstegnig

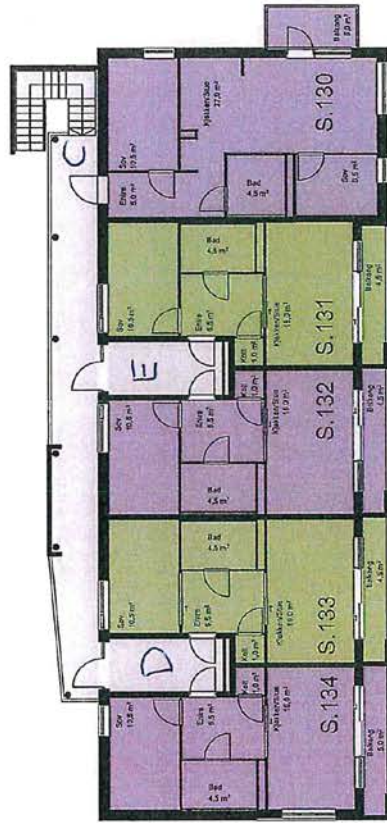


Bruket Brygge, Gressvik  
1.etasje

MEINICH ARKITEKTER AS  
SAK: 1777 DATO: 15.01.2020

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

Seksjoneringstegnig



Bruket Brygge, Gressvik  
 2.etasje

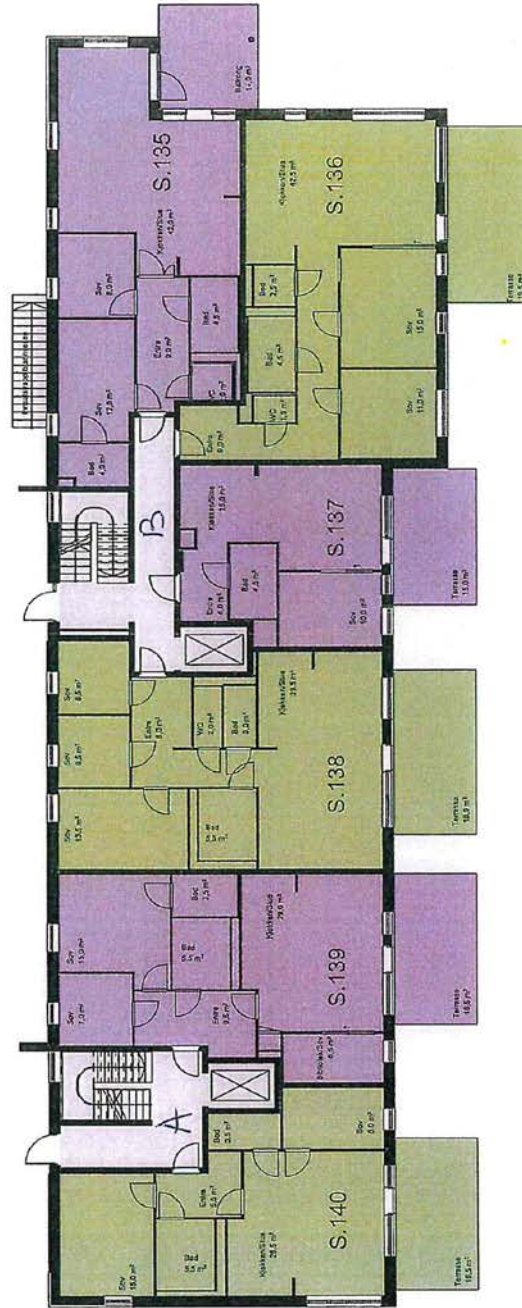
MEINICH ARKITEKTER AS  
 SAK: 1777 DATO: 15.01.2020



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

Seksjoneringstegnig

-  Boligenheter
-  Fellesareal



Bruket Brygge, Gressvik  
1. etasje

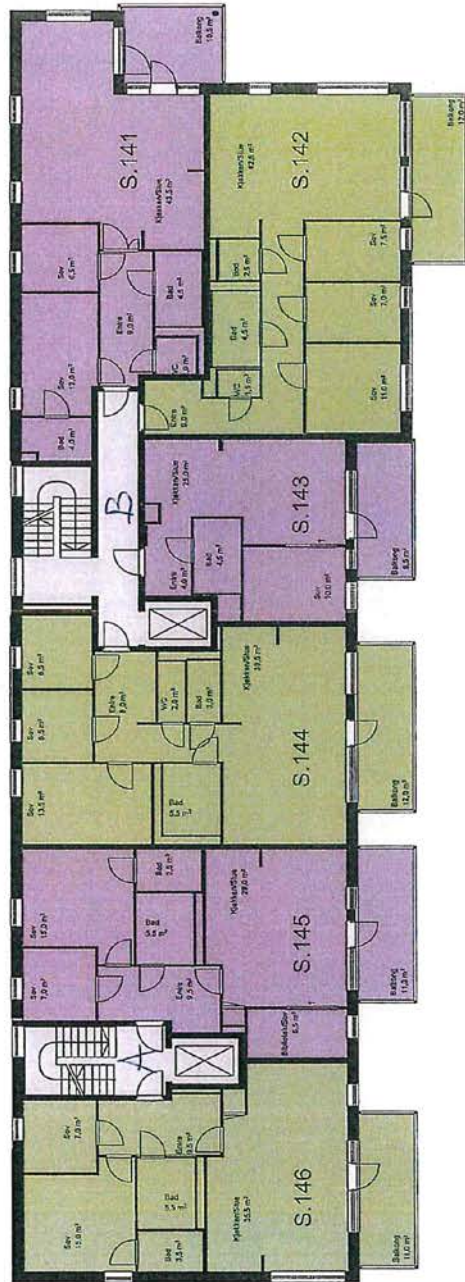
MEINICH ARKITEKTER AS  
SAK: 1777 DATO: 15.01.2020



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

HUS 1

Seksjoneringstegnig



Bruket Brygge, Gressvik  
 2. etasje

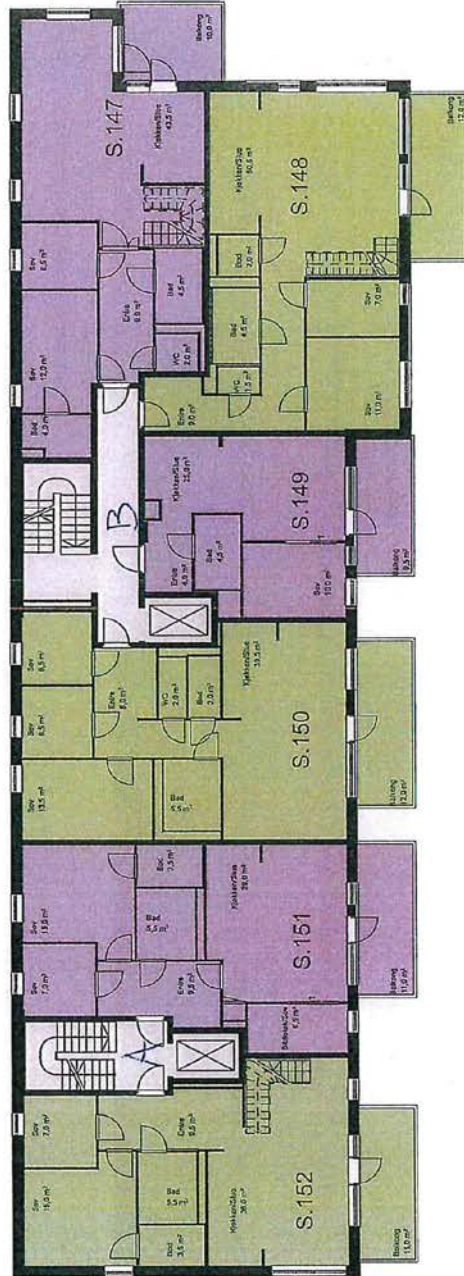
MEINICH ARKITEKTER AS  
 SAK: 1777 DATO: 15.01.2020





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

Seksjoneringstegnig



Bruket Brygge, Gressvik  
3.etasje

MEINICH ARKITEKTER AS  
SAK: 1777 DATO: 15.01.2020



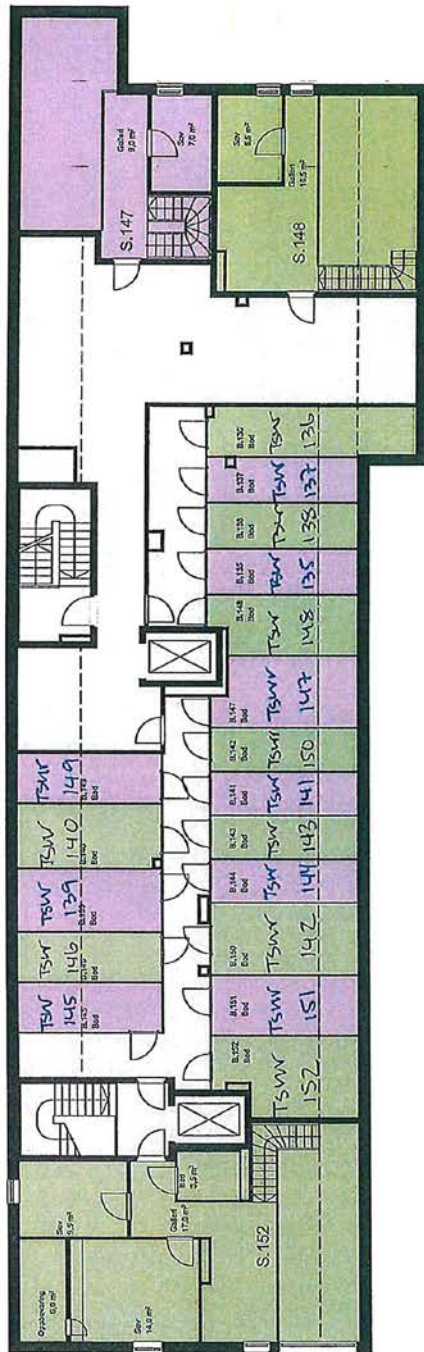
Attestert kopi av dok.nr. 2020/2225423/200  
Uthentet 2024-09-04 10:33

Side 52 av 54

### Seksjoneringstegnig

- Boligenheter
- Fellesareal

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



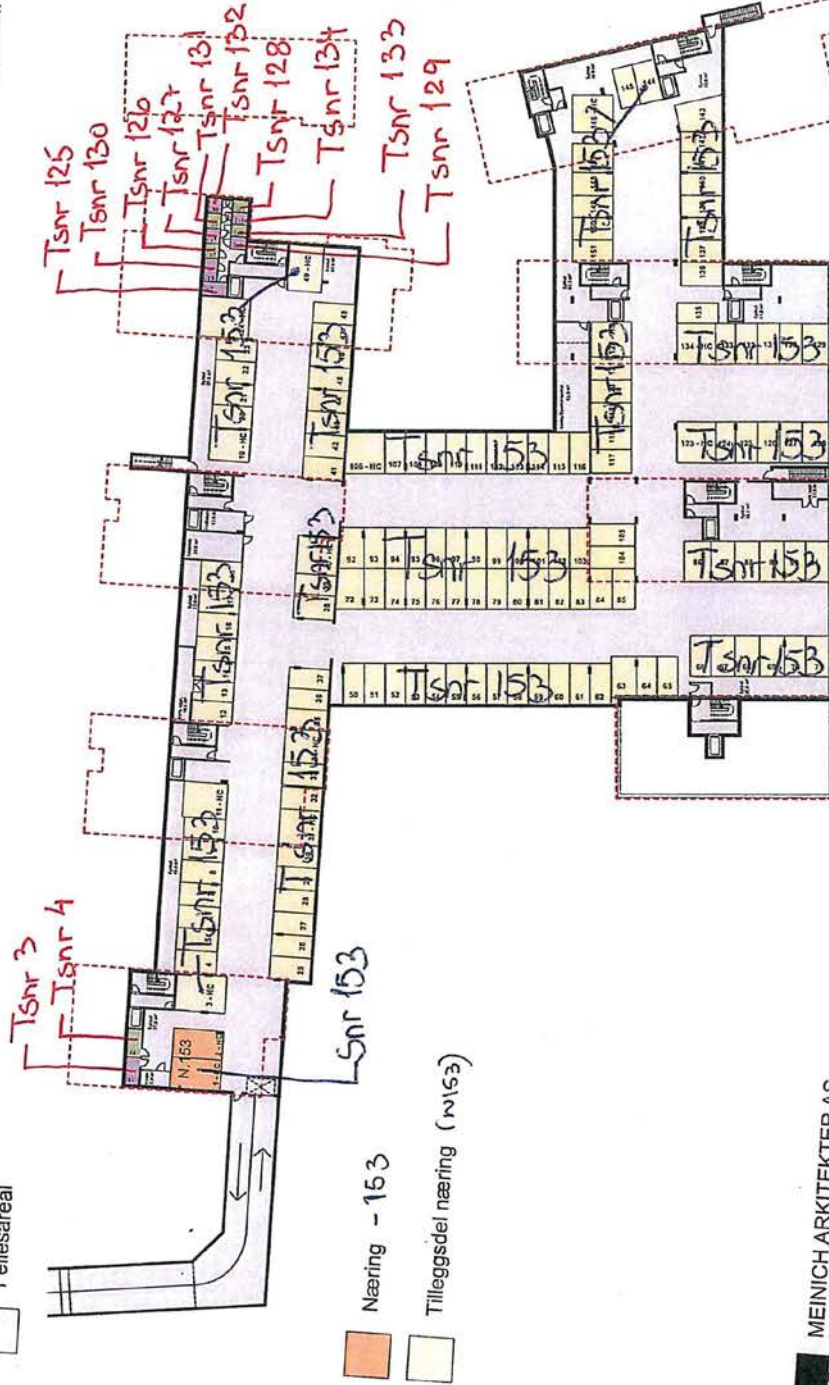
MEINICH ARKITEKTER AS  
SAK: 1777 DATO: 15.01.2020

Bruket Brygge, Gressvik  
4.etasje/Loft

Seksjoneringstegning

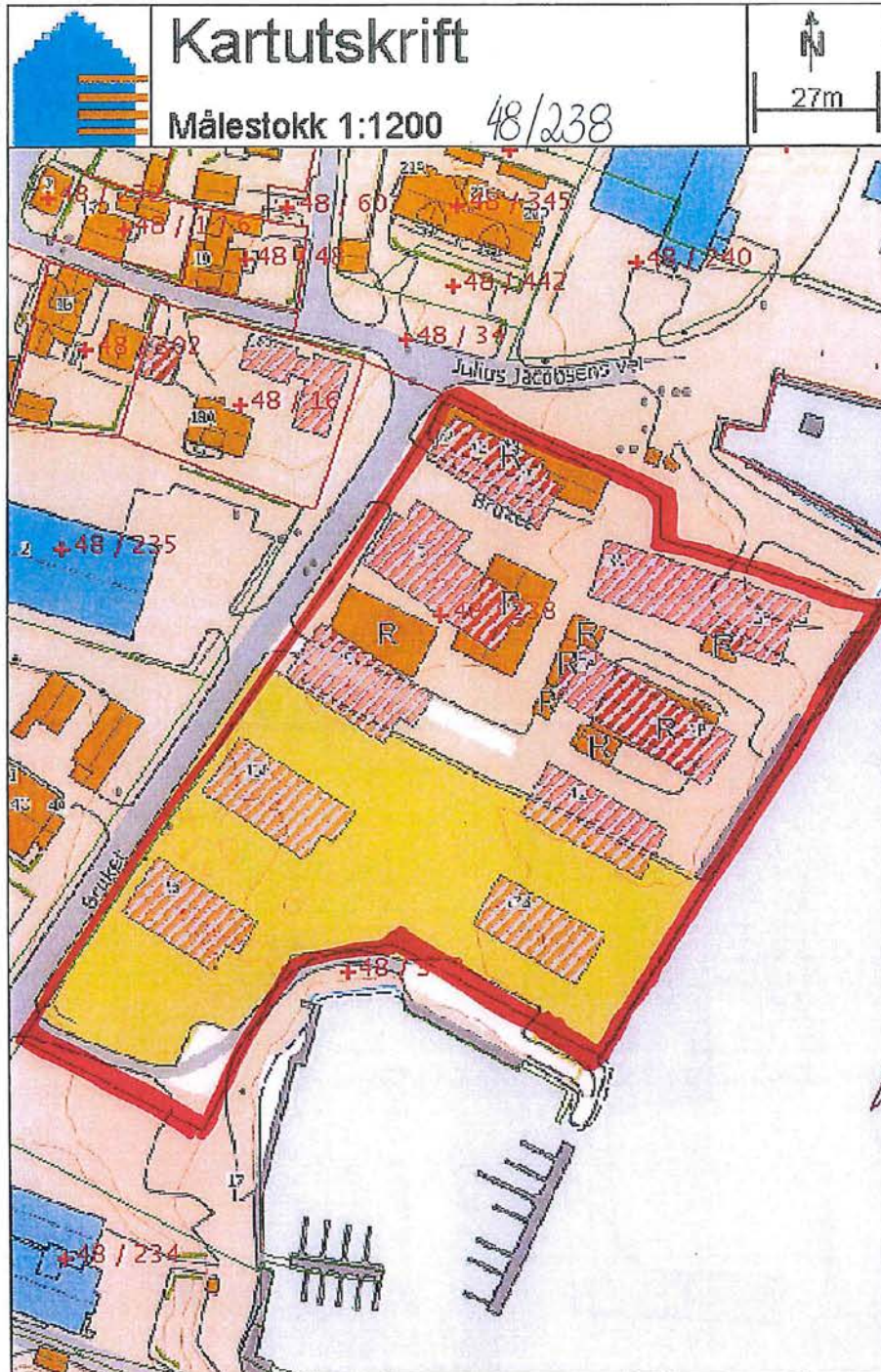
- Boligheter (tilleggsdel)
- Fellesareal

Parkeringskjeller  
Gnr./Bnr.: 48/238  
Parkeringskjeller



MEINICH ARKITEKTER AS  
SAK: 1777 DATO: 15.01.2020

Bruket Brygge, Gressvik  
Parkeringskjeller



JAL EIENDOMSMEGLING AS  
V/MARIUS MARTIN MYREN  
PB 349  
1601 FREDRIKSTAD

Bestiller: info@ambita.com  
Deres referanse: 1111240123  
Vår referanse: 3573922/24827982  
Bestilling: C3 2024-09-04 (6) 100

Dato  
04.09.2024

### Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

<b>Dok.nr.:</b>	<b>Embete:</b>	<b>Registrert:</b>	<b>Rettsstiftelse:</b>
3073902	200	24.9.2020	RESEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

<b>Knr.</b>	<b>Gnr.</b>	<b>Bnr.</b>	<b>Fnr.</b>	<b>Snr.</b>
3107 FREDRIKSTAD	48	238	0	3

Dokumentet følger vedlagt.


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

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider [www.tinglysing.no](http://www.tinglysing.no). På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen  
Statens kartverk Tinglysing





<p><b>5. Kort forklaring på hva reseksjoneringen går ut på</b></p> <p>Eksempel 1: Del av seksjon 1 overføres til seksjon 2. Ingen endringer i sameiebrøken. Ingen andre endringer.                  Eksempel 2: Ny seksjon 3 opprettes på areal som tidligere var fellesareal. Nevneren i sameiebrøken øker. Ingen andre endringer.                  Eksempel 3: Deler av fellesareal overføres til seksjon 1 og seksjon 2. Sameiebrøken endres. Ingen andre endringer.</p> <p>Reseksjoneringen består av bytte av tre boder som tilhører seksjon nr 35, 47 og 51. Bodene er tilleggsdel til seksjonene.</p> <p>Seksjon nr 35 skal ha bod som seksjon nr 19 opprinnelig hadde. Seksjon nr 19 skal ha bod som seksjon nr 35 opprinnelig hadde. Seksjon nr 47 skal ha bod som seksjon nr 42 opprinnelig hadde. Seksjon nr 42 skal ha bod som seksjon nr 47 opprinnelig hadde. Seksjon nr 67 skal ha bod som seksjon nr 51 opprinnelig hadde. Seksjon nr 51 skal ha bod som seksjon nr 67 opprinnelig hadde. Samt flytting av bod nr 13 til snr 13. Det er ingen endringen av teller og nevner i sameiebrøken.</p>
<p><b>6. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med reseksjoneringen</b></p> <p>Her skal det bare gis opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at reseksjoneringen skal kunne tinglyses.</p>
<p><b>7. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt</b></p> <p>Hjemmelshaver(ne) erklærer at:</p> <p>a) <input checked="" type="checkbox"/> hver seksjon fortsatt har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet</p> <p>b) <input checked="" type="checkbox"/> hver bruksenhets hoveddel fremdeles er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og fortsatt har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel</p> <p>c) <input checked="" type="checkbox"/> det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget</p> <p>d) <input checked="" type="checkbox"/> alle bruksenhetene på eiendommen fortsatt er seksjonert og del av sameiet etter reseksjoneringen</p> <p>e) <input checked="" type="checkbox"/> reseksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festgrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret</p> <p>f) <input checked="" type="checkbox"/> det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til</p> <p>g) <input checked="" type="checkbox"/> rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom reseksjoneringen gjelder etablering av ny(e) seksjon(er) eller søknadspiktig ombygging av eksisterende seksjoner, eller at dette ikke er aktuelt</p> <p>h) <input checked="" type="checkbox"/> arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, opprettholdes som fellesareal</p> <p>Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365</p> <p>Dato 16/6-20   Innsenderens underskrift </p>



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

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

Hver boligseksjon også etter reseksjoneringen er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom eller

boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig, eller

alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

**9. Vedlegg som skal følge søknaden**

a) Eksisterende seksjoneringstegninger (over hele eiendommen) – både situasjonsplan og plantegninger. Disse kan bestilles hos Kartverket

b) Ny situasjonsplan over eiendommen ved endringer på bakkeplan. Dette gjelder både ved endringer av omrisset til bebyggelsen og endringer av grenser mellom utvendige tilleggsdeler eller fellesareal

c) Nye plantegninger over alle etasjer i bygninger, inkludert kjeller og loft hvor det gjøres endringer i grensene mellom bruksenheter eller fellesareal. Plantegningene skal tydelig angi de nye grensene for bruksenhetene og bruken av de enkelte rommene.

d) Rekvisjon av oppmålingsforretning dersom bruksenheten(e) skal ha nye/endrede utendørs tilleggsdeler

e) Dokumentasjon på at alle boligseksjonene er lovlig etablerte boenheter etter plan- og bygningsloven, jf. punkt 8. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon.

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at seksjonen(e) ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Samtykke fra bank/panthaver



h) Samtykke fra samtlige hjemmelshavere i det utgående eierseksjonssameiet dersom reseksjoneringen gjelder sammenslåing av to eller flere eierseksjonssameier

i) Dokumentasjon som viser hvem som kan undertegne på vegne av styret dersom det er nødvendig med samtykke fra årsmøtet eller styret, jf. punkt 12.

**10. Innsendte plantegninger**

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

**11. Underskrifter**


Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
19, 35, 42, 47, 51 og 67	16/6-20 Oslo		MORTEN BAKKE
19, 35, 42, 47, 51 og 67	16/6-20 Oslo		KNUT HOLTE
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver

Dato 16/6-20 | Innsenderens underskrift  

12. Styrets erklæring/samtykke		
Nærmere informasjon om når samtykke eller erklæring fra styret er nødvendig, finner du i «Veiledning til utfylling av søknad om reseksjonering»		
<input checked="" type="checkbox"/> Styret erklærer at årsmøtet har samtykket til reseksjonering og/eller <input type="checkbox"/> Styret samtykker til reseksjonering (skal bare krysses av dersom fellesarealene blir større)		
Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
	Se egen erklæring fra styret	
Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

13. Samtykke fra ektefelle/registrert partner			
Fyller inn dersom reseksjonering av boligseksjon som ektefellene/registrerte partnere bruker som felles bolig blir mindre, brøken reduseres eller formålet endres fra bolig til næring			
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

14. Kommunens saksbehandling
a) <input type="checkbox"/> Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler
b) <input checked="" type="checkbox"/> Brev med orientering om vedtaket er sendt til Innsenderen

15. Kommunen bekrefter at tillatelse til reseksjonering er gitt for (må fylles ut):					
Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnummer
3004	Fredrikstad	48	238		19,35,42,47,51, 67 29 13
Dato	Underskrift	Stempel			
24.8.20	Audun Baklid				

Dato	Innsenderens underskrift
16/6-20	




**Fredrikstad Kommune**  
Postboks 1405  
1605 Fredrikstad  
Att: Audun Bakli


Fredrikstad, 8.9.2020

**Vedrørende reseksjonering av gnr 48 bnr 238 snr 19, 35, 42, 47, 51, 67 og 13 i  
Fredrikstad kommune**

Styret i Bruket Brygge boligsameie samtykker til reseksjoneringen av snr 19, 35,42,47,51,67 og 13. Styret godkjenner at snr 13 flytter sin bod, slik at det vil bli endring av fellesarealet i etasjen. Bod til snr 13 skulle vært der hvor det er gang/dør.

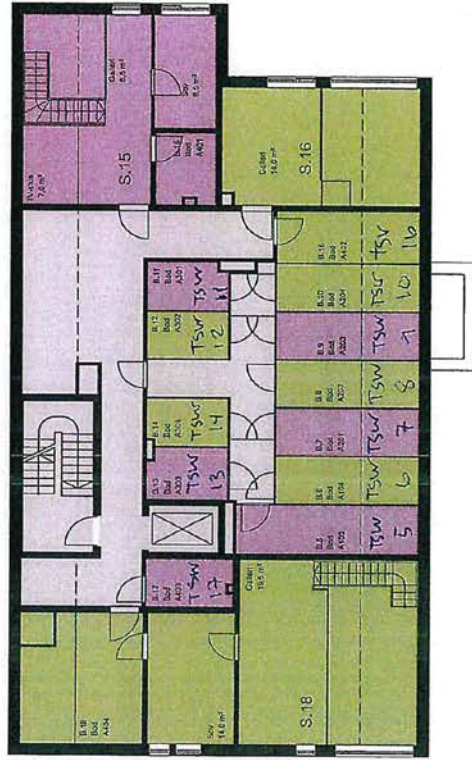
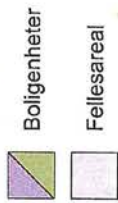
Ved eventuelle spørsmål ta kontakt med Irene Holmen Vangen tlf 959 88 864 eller e-post: [ihv@bori.no](mailto:ihv@bori.no).

  
Styreleder  
JIM RICHARD OLSEN

  
styremedlem  
HELGE R. OLSEN

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

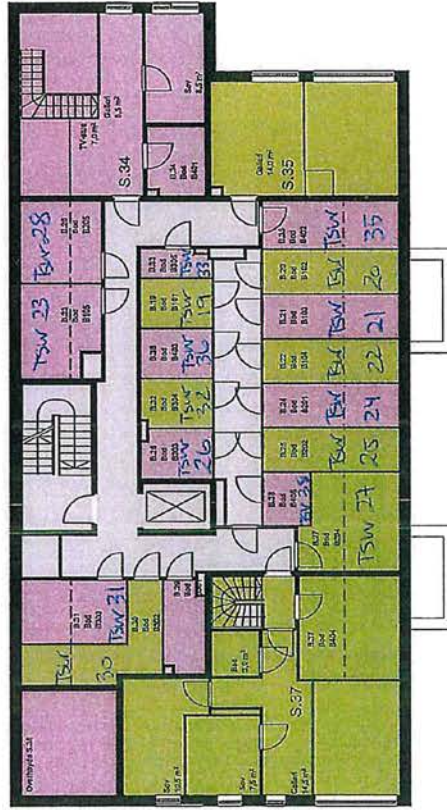
Seksjoneringstegnig



MEINICH ARKITEKTER AS  
SAK: 1777 DATO: 16.06.2020

Bruket Brygge, Gressvik  
5.etasje/Loft

Bruket 13A (BYGG B)  
Gnr./Bnr.: 48/238  
5. etasje/Loft

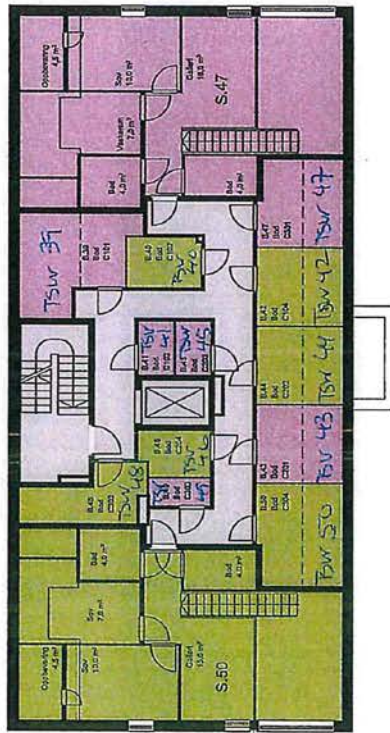


Bruket Brygge, Gressvik  
5. etasje/Loft

MEINICHARKITEKTER AS  
SAK: 1777 DATO: 15.05.2020



Bruket 13B (BYGG C)  
Gnr./Bnr.: 48/238  
4.etasje/Loft

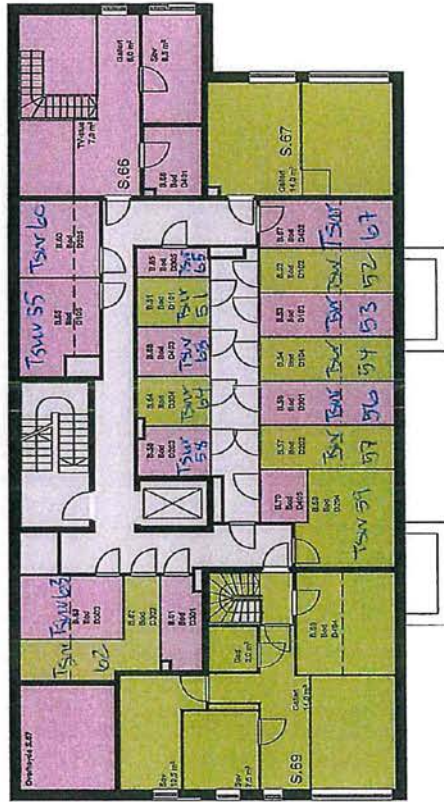


Bruket Brygge, Gressvik  
4.etasje/Loft

MEINICH ARKITEKTER AS  
SAK: 1777 DATO: 15.05.2020



Bruket 9 (BYGG D)  
Gnr./Bnr.: 48/238  
5.etasje/Loft



Bruket Brygge, Gressvik  
5.etasje/Loft

MEINICH ARKITEKTER AS  
SAK: 1777 DATO: 15.05.2020





JAL EIENDOMSMEGLING AS  
V/MARIUS MARTIN MYREN  
PB 349  
1601 FREDRIKSTAD

Bestiller: info@ambita.com  
Deres referanse: 1111240123  
Vår referanse: 3573920/24827972  
Bestilling: C3 2024-09-04 (6) 101

Dato  
04.09.2024

### Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

<b>Dok.nr.:</b>	<b>Embete:</b>	<b>Registrert:</b>	<b>Rettsstiftelse:</b>
425900	200	10.4.2019	BESTEMMELSE OM NETTSTASJON

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

<b>Knr.</b>	<b>Gnr.</b>	<b>Bnr.</b>	<b>Fnr.</b>	<b>Snr.</b>
3107 FREDRIKSTAD	48	238	0	3

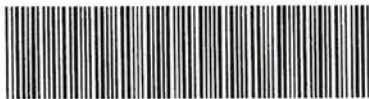
Dokumentet følger vedlagt.

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

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider [www.tinglysing.no](http://www.tinglysing.no). På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundensenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen  
Statens kartverk Tinglysing



Doknr.: 425900 Tinglyst: 10.04.2019  
STATENS KARTVERK

**OVERENSKOMST  
OM  
RETTIGHETER OG PLIKTER VED OPPFØRING, DRIFT OG  
VEDLIKEHOLD AV FRITTLIGENDE NETTSTASJON (prefabrikkert  
kiosk)  
(STEDSEVARIG RETT)**

Mellom

**Hafslund Nett AS**  
(nedenfor kalt Netteier)

og

**SPG Bakke Bolig Gressvik AS**  
(nedenfor kalt Grunneier)Retur:  
Hafslund Nett AS  
v/Rettigheter  
Postboks 990 Skøyen  
0247 OSLO

Org.nr: 980 489 698

som Grunneier og hjemmelshaver av gnr. 48 og bnr. 238 i Fredrikstad kommune, med eiendomsadresse: Bruket 15 er det inngått slik overenskomst om rettighetsreserv for plassering av nettstasjon med transformator, tilhørende apparater og kabelanlegg (nedenfor kalt anlegget).

Plassering av anlegget på eiendommen er vist på vedlagt kart datert 2019.01.30  
Nettstasjon nr.: X0090  
For høyspenningsanlegget gjelder de bestemmelser som er fastsatt i Forskrifter for elektriske forsyningsanlegg.

## 1 NETTEIERS RETTIGHETER OG PLIKTER

### 1.1 Bygging, drift, vedlikehold og fornyelse

Grunneier gir herved Netteier rett til bygging og evigvarende rett til plassering av nettstasjon og tilhørende kabelanlegg/luftledningsnett over eiendommen som vist på vedlagte kart. Retten omfatter også rett til å drifte, vedlikeholde og fornye nettstasjon med tilhørende kabelanlegg.

Netteier besørger oppføringen samt utfører og bekoster alt utvendig vedlikehold av nettstasjonen.

Netteier gis rett til, med minst mulig ulempe for Grunneier, å føre kabler ut fra nettstasjonen til andre kunder.

### 1.2 Transport og ferdse

Netteier har rett til nødvendig fremkomst over eiendommen for utøvelse av de i overenskomsten nevnte rettigheter.

Skader på veier og/eller eiendommen for øvrig som måtte oppstå på grunn av Netteiers transport eller ferdse, er Netteier ansvarlig for å rette opp.

### 1.3 Opprydding

Netteier plikter snarest mulig å rydde opp etter seg på anleggsstedet.

#### 1.4 Byggeforbud og beplantning

Grunneier har ikke rett til oppføring av noen form for bebyggelse, beplantning eller oppfylling av masse som kan være til skade eller til hinder for drift og vedlikehold av nettstasjonen med tilhørende kabelanlegg. Grunneier må innhente skriftlig tillatelse av Netteier for å iverksette byggetiltak nærmere nettstasjonen enn 5 meter. Dette for at nødvendige forskriftsmessige tiltak kan iverksettes før bygging påbegynnes. Det tillates derimot ikke byggetiltak nærmere nettstasjonen enn 1,5 meter.

## 2 GRUNNEIERS RETTIGHETER OG PLIKTER

### 2.1 Arbeid nær nettstasjon/kabelanlegget

Grunneier er etter alminnelige erstatningsregler ansvarlig for skader han påfører anlegget f.eks. ved sprengingsarbeid, nedsetting av gjerdepåler, graving eller terrengforandringer mm.

Før slike arbeider iverksettes, skal Grunneier varsle Netteier, som snarest og senest innen 3 dager, anviser eller iverksetter nødvendige sikkerhetstiltak i forhold til anlegget. Kostnader Netteier får ved å bistå Grunneier med sikkerhetstiltak i forhold til anlegget, bæres av Netteier.

### 2.2 Flytting av nettstasjon/kabelanlegg

Dersom Grunneier, uavhengig av årsak, ønsker å få nettstasjonen eller tilhørende kabelanlegg/luftledningsnett flyttet, må han selv bære omkostningene med dette. Grunneier kan ikke kreve flytting av anlegget før Netteier eller han selv har skaffet annen egnet plass for nettstasjonen på eiendommen. Slik plass skal Netteier og Grunneier i fellesskap forsøke å fremskaffe uten ugrunnet opphold. Flyttingen må være praktisk mulig å gjennomføre.

Dersom Netteiers behov for nettstasjonen faller bort, skal Netteier fjerne nettstasjonen og planere og istandsette terrenget. Omkostningene med dette bæres av Netteier.

## 3 ERSTATNING

### 3.1 Netteiers erstatningsplikt

Erstatning for klausulering av og inngrep i grunnen, for Grunneiers ulemper og tap av ethvert slag, for rett til bruk av eksisterende veier, samt Grunneiers avståelse av rettigheter i henhold til denne overenskomst, utbetales ikke.

### 3.2 Erstatning etter særskilt avtale eller skjønn

Skader og ulemper som Netteier måtte forårsake under bygging av anlegget eller senere, og som det ikke er tatt hensyn til ved fastsettelse av engangserstatningen i denne avtale, utbedres eller erstattes av Netteier. Dersom enighet om utbedring eller erstatning ikke oppnås, avgjøres erstatningsspørsmålet ved rettslig skjønn.

## 4 ALMINNELIGE BESTEMMELSER

### 4.1 Tvister

Tvister eller uenighet av skjønnsmessig art avgjøres ved rettslig skjønn, jfr. Lov om skjønn og ekspropriasjonssaker (Skjønnsprosessloven) av 1. juni 1917 nr. 1.

Dersom partene er enige, kan tvister om gyldigheten eller tolkningen av nærværende avtale og for øvrig enhver tvist som måtte oppstå i forbindelse med avtalen, avgjøres ved voldgift, jfr. Lov om voldgift (Voldgiftsloven) av 14. mai 2004 nr. 25.





#### 4.2 Tinglysning

Grunneier samtykker i at denne overenskomsten kan tinglyses som heftelse på eiendommen. Netteier betaler omkostningene i forbindelse med tinglysingen. Sletting kan kun skje ved samtykke fra Netteier

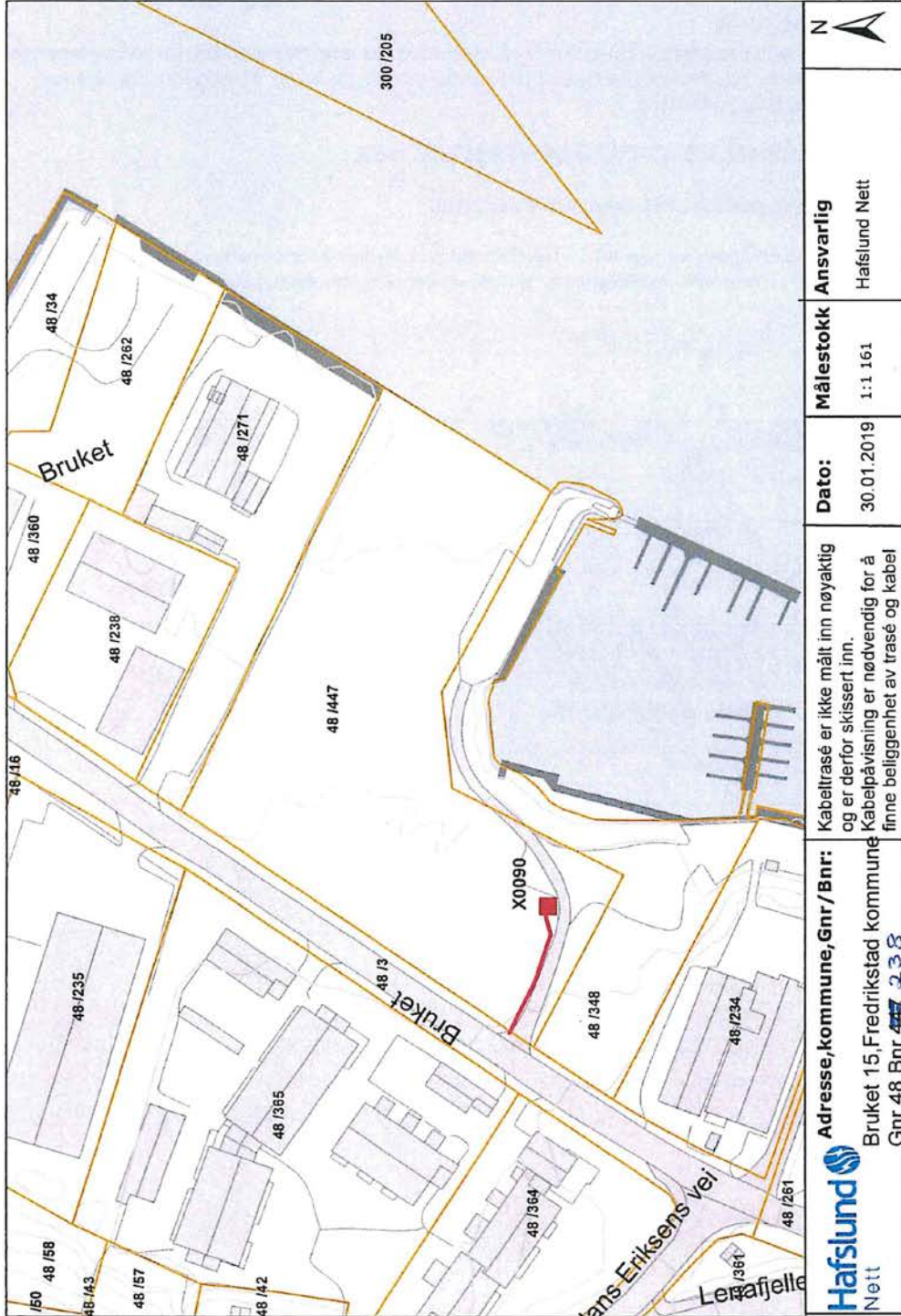
### 5 SÆRSKILTE AVTALEBESTEMMELSER

Ingen særskilte avtalebestemmelser er avtalt.

Denne overenskomst er utstedt i 3 - tre - eksemplarer, hvorav hver av partene beholder ett eksemplar. Det tredje eksemplaret undertegnes av partene og benyttes som tinglysingsgjenpart.

Sted:	Oslo	Dato:	27/2/18	Sted:	Oslo	Dato:	18/2-2019
Grunneier1 signatur:		<b>Hafslund Nett AS</b> <b>NO 980 489 698 MVA</b>					
(Blokkbokst.):	KNUT HØLTE						
Foretaksnr./ personnr.:	818 546 262						
Grunneier 2 signatur:							
(Blokkbokst.):	MORTHEN ROAR BAKKE	Leder signatur:					
Foretaksnr./ personnr.:	818 546 262	(Blokkbokst.):	BERIT LETTING				
Gr.eier3 signatur:		Saksbeh., signatur:					
(Blokkbokst.):		(Blokkbokst.):	TURID ANITA ØYRÅS				
Foretaksnr./ personnr.:							

Overenskomst



	<b>Ansvarlig</b> Hafslund Nett
<b>Målestokk</b> 1:1 161	<b>Dato:</b> 30.01.2019
Kabeltrasé er ikke målt inn nøyaktlig og er derfor skissert inn. Kabelpåsvisning er nødvendig for å finne beliggenhet av trasé og kabel	
<b>Adresse, kommune, Gnr / Bnr:</b> Bruket 15, Fredrikstad kommune Gnr 48 Bnr <del>447</del> 238	



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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



# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

**PLUSS** gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

**PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Rettt skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUSS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](mailto:help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)

  
Rettt skal være rett. For alle.



# Viktige endringer i avhendingsloven

**Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.**

## **Forbudt å selge bolig “som den er”**

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoverert av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

## **Egenandel**

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

## **Nytt om tilstandsrapporter**

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

### **Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes**

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

### **Arealavvik**

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

### **Viktig for kjøper å være klar over**

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



# Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner  
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver  
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss  
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere  
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor  
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

## Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

**Adresse:** Bruket 3B  
1621 GRESSVIK

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Jens August Larsen

**Telefon:** 997 17 879  
**E-post:** jens.august.larsen@aktiv.no

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den:** \_\_\_\_\_ Kl. \_\_\_\_\_

*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.*

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: \_\_\_\_\_

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre