

aktiv.



DIGITALT MØBLERT





Daglig leder - Eiendomsmegler MNEF

## Lars-Håkon Nohr

**Mobil** 906 09 809

**E-post** lars.hakon.nohr@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Halden

Storgata 10, 1771 Halden. TLF. 69 21 19 50

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 1 800 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 1 066 489,-  
**Omkostn.:** Kr 1 350,-  
**Total ink omk.:** Kr 2 867 839,-  
**Felleskostn.:** Kr 9 961,-  
**Selger:** Elin Kristine Blåfjelldal  
Grete Lovise Blunck  
Jarle Robin Blunck  
Sonja Linne Blunck  
Sissel Irene Blunck Eriksen

**Salgsobjekt:** Andelsleilighet  
**Eierform:** Andel  
**Byggeår:** 2008  
**BRA-i/BRA Total** 62/67 kvm  
**Tomtstr.:** 18495 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 2  
**Gnr./bnr.** Gnr. 608, bnr. 4  
**Andelsnr.:** 53  
**Oppdragsnr.:** 1101240155

# Moderne og lettstelt 3-roms med trappefri adkomst. Carport. Stor markterrasse med sol.

Velkommen til et moderne leilighetskompleks med tiltalende og solrik beliggenhet på Østsiden av Glomma. Kort vei til flere matbutikker, apotek, frisør, Pizzabakern og Chinarestaurant, skoler og idrettsforening og ikke minst koselige turområder.

Bo varmt og godt med vannbåren gulvvarme. Fyring og varmtvann er inkludert i felleskostnader!



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	31
Egenerklæring .....	48
Energiattest .....	51
Nabolagsprofil .....	63
Budskjema .....	106

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 62 m<sup>2</sup>

BRA - e: 5 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 67 m<sup>2</sup>

TBA: 12 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 62 m<sup>2</sup> Bad, bod, gang, stue/kjøkken, 2 soverom.

BRA-e: 5 m<sup>2</sup> Utvendig bod

### TBA fordelt på etasje

1. etasje

12 m<sup>2</sup> Terrasse/veranda

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealene er målt i henhold til standard NS 3940:2023.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

18495 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Fellestomt for borettslaget. Tomten er godt opparbeidet med bl.a. etablerte grøntarealer med plen og beplantninger. Asfalterte gangsoner, adkomstveier og p-plasser.

Tomten ligger i et område definert med aktsomhetsområde for flom med gjentakstintervall 10-20 år. I tillegg i et område definert som aktsomhetsområde for kvikkleire og med rød støysone fra veg.

### Beliggenhet

Sentralt og meget solrikt på Sellebakk, med kort vei til både buss, matbutikker, turområder langs med Glomma og mye mer.

**Adkomst**

Leiligheten ligger på bakkeplan med direkte og trappefri inngang.

**Bebyggelsen**

Nyere boligbebyggelse i området, hovedsakelig leilighetsbygg.

**Offentlig kommunikasjon**

Gangavstand til busstopp. Her er det bl.a. hyppige avganger inn til Fredrikstad og Sarpsborg mm.

**Bygningssakkyndig**

Håvard Hoff-Hansen

**Type takst**

Tilstandsrapport

**Byggemåte**

Bygningen har støpt frostfri såle. Yttervegger av bærende konstruksjoner av isolert bindingsverk som er utvendig kledd med liggende trekledning. Det er pulttak som er tekket med takpapp. Det er malte trevinduer med 2-lags glass. Markterrasse av betong med fliser.

Opplysninger om byggemåte er hentet fra vedlagte tilstandsrapport.

**Innhold**

Leiligheten ligger i byggets ene hjørne, og på bakkeplan med direkte, egen inngang: Inneholder gang, innvendig lagringsbod, romslig bad/vaskerom, lys stue/spisestue med åpen løsning til kjøkken og videre utgang til flislagt markterrasse med tilgang til felles plenområde.

**Standard**

Moderne og tiltalende standard med lysmalte vegger i samtlige rom. Slett, malt vegg og himling. Enstavs eikelaminat på gulv. Lys grålakkert kjøkkeninnredning med takhøy innredning. Her er det integrert komfyr og koketopp, samt oppvaskmaskin og kjøøl/frys. Badet er romslig og har fliser på både gulv og vegger. Dusjkabinett, toalett og god baderomsinnredning. Det er opplegg for vaskemaskin på badet.

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 2:

Opplysninger om eiendommen

Utvendig

Vinduer, TG2

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Det er registrert utvendig værslitasje på vinduer mot sør og øst.

#### Tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Det må utføres lokale utbedringer/vedlikehold for å bevare levetiden på vinduene.

#### Balkonger, terrasser og rom under balkonger,TG2

Mark terrasse av betong med fliser.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er tydelig bom på flisene på flere områder på terrassen.

#### Tiltak

- Skal dette utbedres må fliser fjernes og utføres på nytt. Det er fare for at fliser løsner og blir lett utsatt for skader ved bom.

#### Innvendig

#### Overflater,TG2

GULV: Laminat og fliser. VEGG: Glassfiberstri og fliser TAK: Malte slette vegger. Utført nytt laminatgulv i leiligheten i 2023/2024. Forøvrig er det standard fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Stedvis noe merker og bruksslitasje på vegger. Skade på et hjørne på laminatbord i gang.

#### Tiltak

- Generelt fremstår leiligheten som pent brukt med hensyn til alder. Overflate maling bør nok medregnes siden det ikke er utført overflate behandling på vegger og tak siden byggeåret.

#### Radon,TG2

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

Vurdering av avvik:

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

#### Tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

#### Innvendige dører,TG2

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Laminatgulvet har en mindre tykkelse enn tidligere gulv. Dette har medført til at terskel, gerikter og foringer til innerdører har noe glipper i bunn.

#### Tiltak

- Skal dette utbedres må foringer og gerikter skiftes på innerdørene, samt monteres feielister ved terskler.

#### Våtrom

##### 1.etasje > Bad

Overflater vegger og himling,TG2

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Områder hvor silikonfug er sprukket opp i innvendig hjørner.

Tiltak

- Skifte ut silikon som er sprukket.

##### 1.etasje > Bad

Overflater Gulv,TG2

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Det er målt fall til sluk på det området som det ble tilgang til ved flytting av dusjkabinett i forhold til vannrør. Det er områder med flatt gulv innenfor en radius på 80cm fra sluk. Pga feielist som er montert er det ikke mulig å måle nøyaktig om vanntett terskel er hevet 25mm over topp sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er avvik:
- Det er målt områder med flatt gulv i fallsonen til sluket.

Tiltak

- Ved oppussing av baderommet må det utføres lokalt fall forhold ihht forskriftene.

##### 1.etasje > Bad

Sluk, membran og tettesjikt,TG2

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Membran nærmer seg slutten av sin forventede levetid.

Tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det må forventes at tettesjiktet på baderommet må skiftes i sin helhet når baderommet skal oppusses neste gang. Det kan oppstå uettheter i eldre membran som medfører til fuktskader i omkringliggende konstruksjon.

##### 1.etasje > Bad

Sanitærutstyr og innredning,TG2

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

- Registrert noe svellet fronter på servantinnredning.

Tiltak

- Dører kan skiftes lokalt på servantinnredning.

Kjøkken

1.etasje > Stue/kjøkken

Overflater og innredning,TG2

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat.

Frittstående oppvaskmaskin. Integrert komfyr, platetopp og kjøl-/fryseskap. Kjøkkenet er fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er registrert merker og områder med svelling på fronter.

Tiltak

- Skal avvikene utbedre kan fronteres skiftes lokalt.

Tekniske installasjoner

Vannledninger,TG2

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap i boden.

Stoppekraner plassert i rørskapet. Drenering fra rørskap inn på baderommet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Manglende mansjetter på vannrør i kjøkkenskap. Manglende sprutsikringsplater i rørskapet.

Tiltak

- Utføre mansjetter på rør, slik at ikke vann renner ut i benkeskap ved lekkasje. Montere sprutsikringsplater i rørskapet,slik at det ikke kommer vann ut av skapet ved lekkasje.

Elektrisk anlegg,TG2

Skjult og åpent elektrisk anlegg i leiligheten. El.skap plassert på kjøkken/gang. 50A hovedsikring og 8 fordelingskurser på 20A/7\*16A med automatsikringer.

Viser til vedlagte tilstandsrapport for mer informasjon.

### **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**

Vaskemaskin på bad medfølger ikke.

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder



uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

### **Parkering**

Denne leiligheten har 1 carportplass.

Felles parkering med umerkede parkeringsplasser er til felles benyttelse. Borettslaget har 4 ladestasjoner. Leie per mnd kr 300, egen kontrakt signeres med styret.

### **Forsikringsselskap**

KLP Skadeforsikring AS

### **Polisenummer**

580236

### **Radonmåling**

Eiendommen ligger i et område definert med usikker aktsomhet jmf vedlagte områdeanalyse.

### **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.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges ved fullmektig.

Fullmaktshaver(e) (selger(e)) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

## **Energi**

### **Oppvarming**

Det er vannbåren gulvvarme i leiligheten. Fyring og varmtvann er inkludert i felleskostnader,

### **Energikarakter**

E

### **Energifarge**

Grønn

## Borettslaget/Økonomi

### **Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld**

Kr 1 800 000

### **Info kommunale avgifter**

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

### **Formuesverdi primær**

Kr 839 450

### **Formuesverdi primær år**

2023

### **Formuesverdi sekundær**

Kr 3 357 798

### **Formuesverdi sekundær år**

2023

### **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).

### **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

### **Felleskostnader inkluderer**

Kostnadene er fordelt som følger pr mnd:

Felleskostnader kr 2722

Kjøøl og frys i bod kr 50

Heis kr 273

TV og data kr 495

Forr.fører/revisjon kr 162  
Lånekostnader (renter) kr 4836  
Eiendomsskatt kr 383  
Komm. avgifter kr 1040

Felleskostnader inkluderer:

Kommunale avgifter, lånekostnader, eiendomsskatt, revisjon, forretningsførsel, styre-honorar, bygningsforsikring, serviceavgift kabel-TV, drift og vedlikehold, fyring, renhold, snørydding og gressklipping.

**Felleskostnader pr. mnd**

Kr 9 961

**Felleskostnader etter avdragsfri periode**

Estimerte avdrag for andelen etter avdragsfri periode er over: ca. kr 1.730,- pr mnd. som vil komme i tillegg til dagens felleskostnader.

**Andel Fellesgjeld**

Kr 1 066 489

**Andel fellesgjeld år**

2024

**Fellesgjeld pr. dato**

01.12.2024

**Kommentar fellesgjeld**

Avdragsfrihet frem til mai 2034.

**Rentekost. fellesgjeld**

Kr 4 836

**Andel fellesformue**

Kr 4 360

**Andel fellesformue dato**

01.12.2024

Borettslaget

**Borettslagsnavn**

BORETTSLAGET ELVEBREDDEN I

**Organisasjonsnummer**

990847851

**Andelsnummer**

53

**Lånebetingelser fellesgjeld**

Informasjon om lån pr 01.12.24:

Bank: Handelsbanken

Lånenummer: 9483.71.26678

Nominell rente (flyt): 5,74 %

Innfrielsesår: 2059

Lånetype: Annuitet

Antall terminer pr år: 4

Avdragsfrihet: Frem til mai 2034

Saldo pr 01.12.2024: kr 92 419 500

Andel av saldo: kr 1 066 489

IN-ordning: Ja

Det mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjelden (IN-lån). Mulige datoer for nedbetaling av fellesgjeld er innen 01.03 og 30.09, men det gjøres oppmerksom på at avtale om nedbetaling må være gjort i god tid (senest én måned) før selve nedbetalingen skjer. Dersom kjøper ønsker å nedbetale sin andel fellesgjeld (eventuelt deler av gjelden), kontakt borettslaget/forretningsfører for nærmere opplysninger.

**Sikringsordning fellesgjeld**

Hvis borettslaget lider tap som følge av at en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, kan et eventuelt tap medføre at de andre andelseierne må betale høyere felleskostnader. For å sikre seg mot eventuelle tap har borettslaget tegnet avtale om sikringsordning som dekker tap av felleskostnader. Tilbyder av sikringsordningen er If Skadeforsikring med avtalenr. 321222.

**Forkjøpsrett**

Ifølge borettslagets vedtekter, er det ikke forkjøpsrett på lagets andeler.

**Styregodkjennelse**

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier

påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

#### **Vedtekter/husordensregler**

Borettslaget har utarbeidet vedtekter og husordensregler som følger vedlagt i prospektet.

#### **Dyrehold**

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

## Forretningsfører

#### **Forretningsfører**

Solibo Fredrikstad AS

## Offentlige forhold

#### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 608, bruksnummer 4 i Fredrikstad kommune. Andelsnr. 53 i BORETTSLAGET ELVEBREDDEN I med orgnr. 990847851

#### **Offentligrettslig pålegg**

Det foreligger et generelt pålegg i området om utkobling av taknedløp.

#### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

#### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er gitt ferdigattest for nybygg - boliger datert 24.10.2011.

Informasjon om lovlighet fra tilstandsrapport

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold:

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

#### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

24.10.2011.

#### **Vei, vann og avløp**

Offentlig vei. Offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

#### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen følger reguleringsplan for Emil Mørchs vei 1 med formål bolig.

#### **Adgang til utleie**

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

#### **Verneklasse/SEFRAK**

Det er registrerte SEFRAK op eiendommen, men gjelder ruiner eller fjernede objekter.

#### **Legalpant**

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

#### **Kommentar konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

#### **Kommentar odelsrett**

Det er ikke odel på eiendommen.

## 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**

1 800 000 (Prisantydning)

---

1 066 489 (Andel av fellesgjeld)

---

2 866 489 (Pris inkl. fellesgjeld)

---

#### Omkostninger

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument )

7 200 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

---

1 350 (Omkostninger totalt)

8 550 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

11 350 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

2 867 839 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 875 039 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 877 839 (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 1 350

### **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.

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

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger 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. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnads godtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

**Dødsbo**

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

**Meglere vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 7990,- oppgjørshonorar kr 5500,- og markedspakke kr 15900,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 44900,-.

Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 11633,-. Utleggene omfatter sikringsdokument, foto, opplysninger fra forretningsfører og servitutter.

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 15000,- for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

**Oppdragsansvarlig**

Lars-Håkon Nohr  
Daglig leder - Eiendomsmegler MNEF  
lars.hakon.nohr@aktiv.no  
Tlf: 906 09 809

Cecilie K. Elnes  
Eiendomsmegler MNEF  
cecilie.knobel.elnes@aktiv.no  
Tlf: 975 92 988

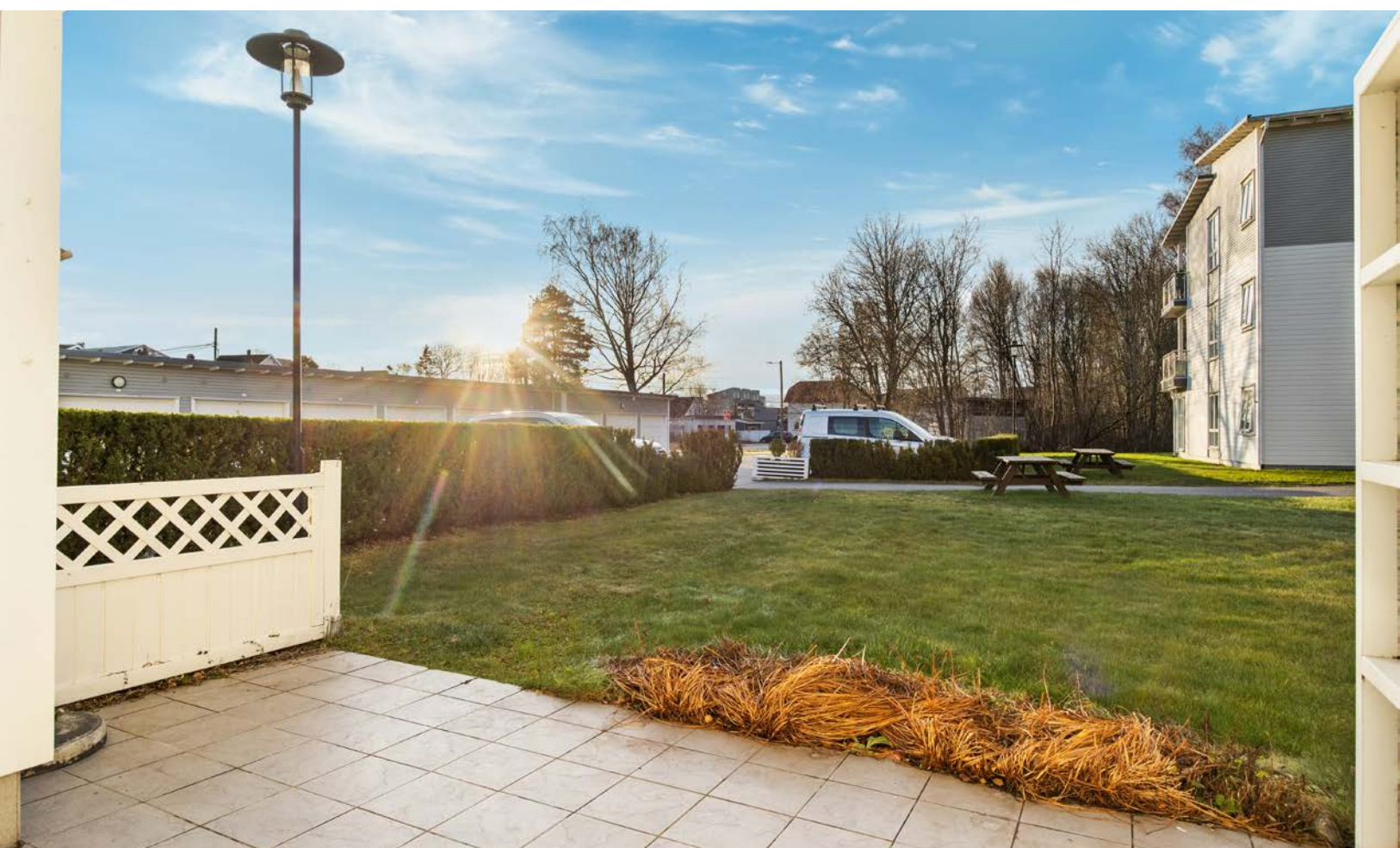
**Ansvarlig megler**

Lars-Håkon Nohr  
Daglig leder - Eiendomsmegler MNEF  
lars.hakon.nohr@aktiv.no  
Tlf: 906 09 809

Berg Sparebank Eiendomsmegling AS, Storgata 10  
1771 Halden  
Tlf: 692 11 950

**Salgsoppgavedato**

13.01.2025















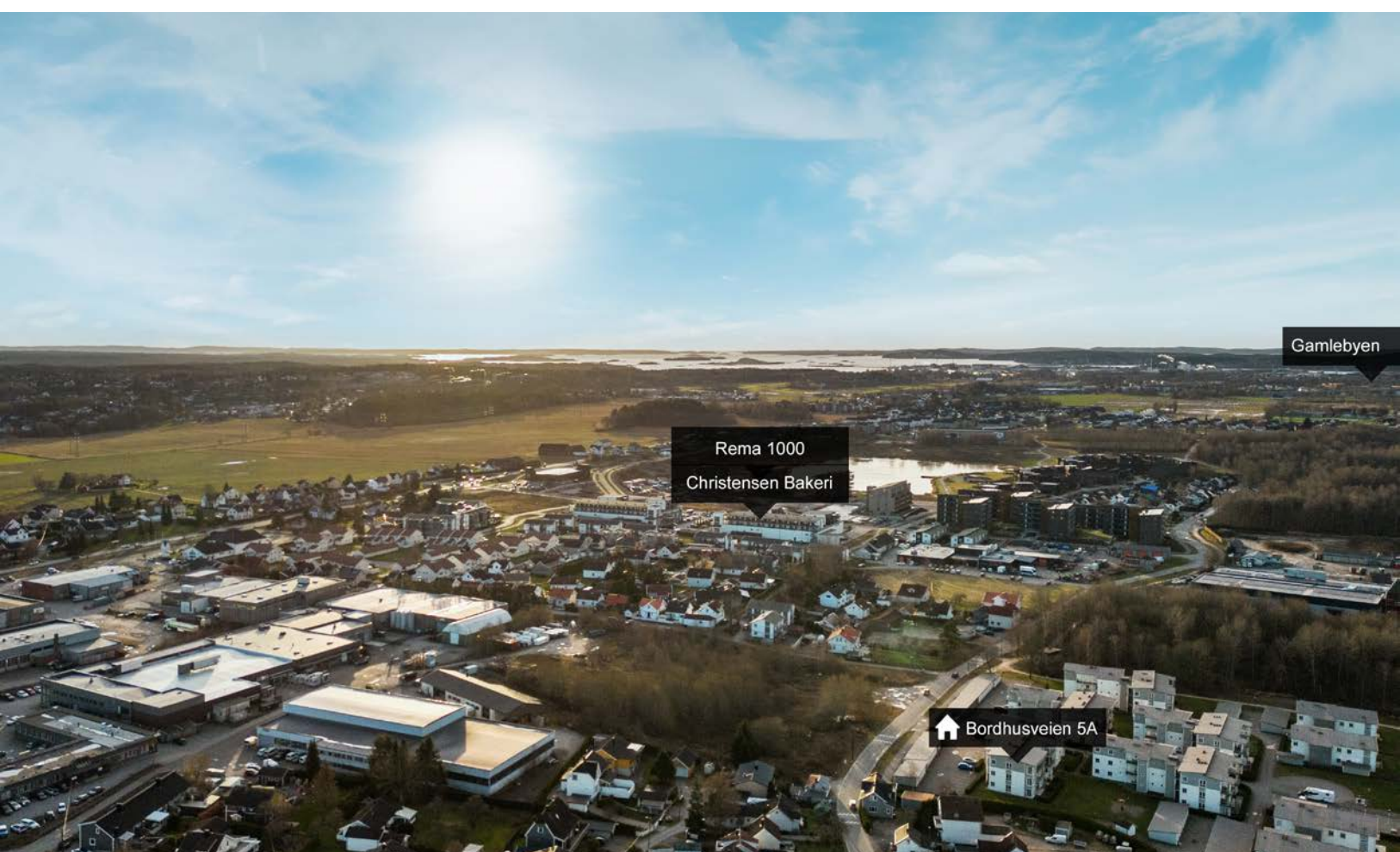
Flislagt bad med opplegg til vaskemaskin











# Vedlegg

# Tilstandsrapport

- Leilighet
- Bordhusveien 5 A, 1653 SELLEBAKK
- FREDRIKSTAD kommune
- # gnr. 608, bnr. 4
- # Andelsnummer 53

Sum areal alle bygg: BRA: 67 m<sup>2</sup> BRA-i: 62 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 17.12.2024

Rapportdato: 08.01.2025

Oppdragsnr.: 19972-1715

Referansenummer: DL2604

Autorisert foretak: Ingeniør Håvard Hansen AS

Sertifisert Takstingeniør: Håvard Hoff-Hansen

Vår ref: Håvard Hoff-Hansen



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.

## Ingeniør Håvard Hansen AS



### Rapportansvarlig

*Håvard Hoff-Hansen*

Håvard Hoff-Hansen  
Uavhengig Takstingeniør  
post@inghhansen.no  
402 23 246





# 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 vaskerom, 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

- 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

3-roms leilighet i 1.etg tilknyttet Elevbredden Borettslag på Sellebakk i Fredrikstad kommune.  
Balkong mot vest med utsikt mot nærområdet  
Andelen disponerer egen utvendig bod.  
Tilhører cartport plass til denne leiligheten.

Innvendig har det blitt skiftet laminatgulv i 2023/2024.  
Forøvrig innehar leiligheten en standard fra byggeåret.

Utvendig fasader er fra byggeåret og fremstår i normal stand.  
Stedvis noen områder med vedlikeholdsbehov.

## Leilighet - Byggeår: 2008

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Fundamentering, grunnmur og kjellergulv:  
Frostfri støpt såle som er fundamentert på antatt fyltemasser.  
Grunnen i området består av leire.

Konstruksjonsmetode over grunnmur og utvendige fasader:  
Bærendekonstruksjoner av isolert bindingsverk, utvendig kledd med liggende trekledning.

Takkonstruksjon m/tekking:  
Pulttak antatt oppbygd med tresperrer og bordtak.  
Utvendig tekket med takpapp.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.  
Bygningen har malt hovedytterdør.  
Balkongdør med brystning og 2-lags isolerglass.

Mark terrasse av betong med fliser.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Utført nytt laminatgulv i leiligheten i 2023/2024.  
Forøvrig er det standard fra byggeåret.

Etasjeskiller er av betongdekke.  
Støpt betonggulv i 1.etg.

Innvendig har boligen malte glatte dører.  
Garderobeskap på soverommene.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

### Bad:

Veggene har fliser. Taket er malt.  
Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.  
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.  
Det er balansert ventilasjon med avtrekksventil i himling.  
Tillift via luftespalte under dørbblad.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i bod.  
Ingen utslags på fuktighet ved fuktmålinger på veggplate mot badetrom.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter.  
Benkeplaten er av laminat.  
Frittstående oppvaskmaskin. Integrert komfyr, platetopp og kjøl-/fryseskap.  
Kjøkkenet er fra byggeåret.

Det er kjøkkenventilator som er trolig tilknyttet ventilasjonsanlegget.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast.  
Det er avløpsrør av plast.  
Det er sentralanlegg for varmt vann i borettslaget.

Boligen har balansert ventilasjon.  
Aggregat er plassert i boden.

Det er vannbåren gulvvarme i leiligheten.  
Ingen gulvvarme i boden.

Skjult og åpent elektrisk anlegg i leiligheten.  
El.skap plassert på kjøkken/gang.  
50A hovedsikring og 8 fordelingskurser på 20A/7\*16A med automatsikringer.

Røykvarsler tilknyttet sentralbarslingsanlegg.  
Brannslukningsapparat plassert i gang.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

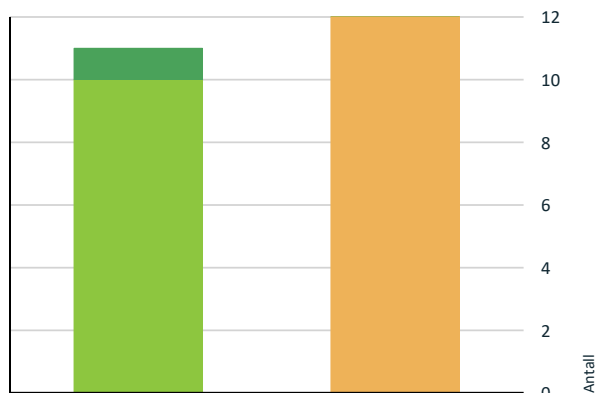
[Gå til side](#)

### Leilighet

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

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



- 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.

! Våtrom > 1.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1.etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

## Oppsummering av avvik

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

### Leilighet

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## LEILIGHET

**Byggeår**  
2008

**Standard**  
Standard fra byggeåret.

## UTVENDIG

### 1 TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

**Vurdering av avvik:**

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det er registrert utvendig værslitasje på vinduer mot sør og øst.

**Konsekvens/tiltak**

- Det må foretas lokal utbedring.

Det må utføres lokale utbedringer/vedlikehold for å bevare levetiden på vinduene.

### 1 TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.  
Balkongdør med brystning og 2-lags isolerglass.

### 1 TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Mark terrasse av betong med fliser.

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

Det er tydelig bom på flisene på flere områder på terrassen.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Skal dette utbedres må fliser fjernes og utføres på nytt.  
Det er fare for at fliser løsner og blir lett utsatt for skader ved bom.

## INNVENDIG

### 1 TG 2 Overflater

GULV: Laminat og fliser.  
VEGG: Glassfiberstrie og fliser  
TAK: Malte slette vegger.  
Utført nytt laminatgulv i leiligheten i 2023/2024.  
Forøvrig er det standard fra byggeåret.

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

Stedvis noe merker og bruksslitasje på vegger.  
Skade på et hjørne på laminatbord i gang.

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak:

Generelt fremstår leiligheten som pent brukt med hensyn til alder.  
Overflate maling bør nok medregnes siden det ikke er utført overflate  
behandling på vegger og tak siden byggeåret.

### 1 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.  
Støpt betonggulv i 1.etg.

Det er utført målinger med linjelaser på befaringsdagen.

De største retningsavvikene er målt i stue på 13mm og 11mm på  
hovedsoverom.

Disse retningsavvikene er på en avstand over 2 meter og anses derfor  
ikke som vesentlige.

### 1 TG 2 Radon

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

**Vurdering av avvik:**

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

**Konsekvens/tiltak**

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

### 1 TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

Laminatgulvet har en mindre tykkelse enn tidligere gulv.

Dette har medført til at terskel, gerikter og foringer til innerdører har  
noe glipper i bunn.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Skal dette utbedres må foringer og gerikter skiftes på innerdørene, samt  
monteres feielister ved terskler.

### 1 TG 1 Andre innvendige forhold

Garderobeskap på soverommene.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.  
Det foreligger ingen dokumentasjon.

### 1. ETASJE > BAD

# Tilstandsrapport

## TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Områder hvor silikonfug er sprukket opp i innvendig hjørner.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skifte ut silikon som er sprukket.

## 1. ETASJE > BAD

## TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.

Det er målt fall til sluk på det området som det ble tilgang til ved flytting av dusjkabinett i forhold til vannrør.

Det er områder med flatt gulv innenfor en radius på 80cm fra sluk.

Pga feielist som er montert er det ikke mulig å måle nøyaktig om vannrett terskel er hevet 25mm over topp sluk.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er avvik:

Det er målt områder med flatt gulv i fallsonen til sluket.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Tiltak:

Ved oppussing av baderommet må det utføres lokalt fall forhold ihht forskriftene.

## 1. ETASJE > BAD

## TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

### Vurdering av avvik:

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

Membran nærmer seg slutten av sin forventede levetid.

### Konsekvens/tiltak

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

Det må forventes at tettesjiktet på baderommet må skiftes i sin helhet når baderommet skal oppusses neste gang.

Det kan oppstå uetheter i eldre membran som medfører til fuktskader i omkringliggende konstruksjon.

## 1. ETASJE > BAD

## TG 2 Sanitærutstyr og innredning

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

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Registrert noe svellet fronter på servantinnredning.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dører kan skiftes lokalt på servantinnredning.

## 1. ETASJE > BAD

## TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon med avtrekksventil i himling.

Tillift via luftespalte under dørblad.

## 1. ETASJE > BAD

## TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i bod.

Ingen utslags på fuktighet ved fuktmålinger på veggplate mot baderom.

## KJØKKEN

## 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

## TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat.

Frittstående oppvaskmaskin. Integriert komfyr, platetopp og kjøll-/fryseskap.

Kjøkkenet er fra byggeåret.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert merker og områder med svelling på fronter.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skal avvikene utbedre kan fronteres skiftes lokalt.

## 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

## TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator som er trolig tilknyttet ventilasjonsanlegget.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

## TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikttet i rørskap i boden.

Stoppekraner plassert i rørskapet. Drenering fra rørskap inn på baderommet.

### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

## • Det er avvik:

Manglende mansjetter på vannrør i kjøkkenskap.  
Manglende sprutsikringsplater i rørskapet.

### Konsekvens/tiltak

#### • Tiltak:

Utføre mansjetter på rør, slik at ikke vann renner ut i benkeskap ved lekkasje.  
Montere sprutsikringsplater i rørskapet, slik at det ikke kommer vann ut av skapet ved lekkasje.

## ! TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

## ! TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.  
Aggregat er plassert i boden.  
Det er skiftet filter i senere tid.

## ! TG 1 Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann i borettslaget.

## ! TG 1 Vannbåren varme

Det er vannbåren gulvvarme i leiligheten.  
Ingen gulvvarme i boden.  
Rørskapet er plassert i boden.

## ! TG 2 Elektrisk anlegg

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

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.*

Skjult og åpent elektrisk anlegg i leiligheten.  
El.skap plassert på kjøkken/gang.  
50A hovedsikring og 8 fordelingskurser på 20A/7\*16A med automatsikringer.

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

## Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**2008**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ukjent**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Ukjent**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Ukjent**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Ukjent**

## Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

## Inntak og sikringsskap

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

## ! TG 0 Branntekniske forhold

# Tilstandsrapport

*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 forenklete 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.*

Røykvarsler tilknyttet sentralbarslingsanlegg.  
Brannslukningsapparat plassert i gang.

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



# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

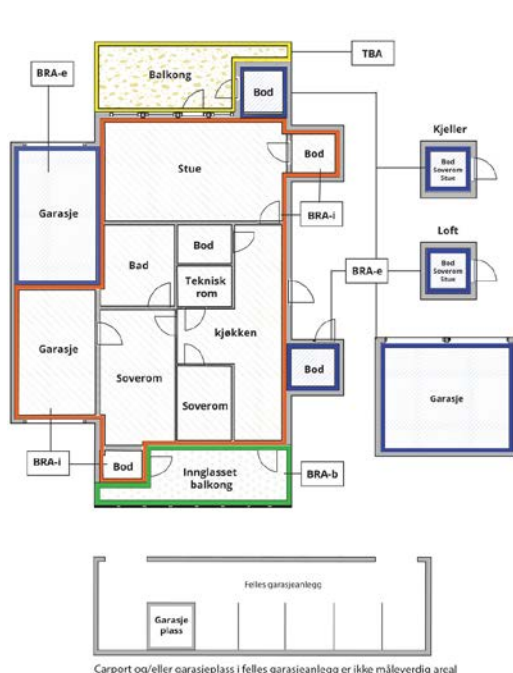
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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 boden
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, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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 bygningsakkyndige 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

## Leilighet

### 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)		
1.etasje	62	5		67	12
<b>SUM</b>	<b>62</b>	<b>5</b>			<b>12</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>67</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje	Bad , Bod , Gang , Stue/kjøkken , Soverom , Soverom 2	Utvendig bod	

### Kommentar

Arealene er målt i henhold til standard NS 3940:2023

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:*

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

*Kommentar:* Det er lagt nytt gulv i leiligheten i 2023/2024.

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

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

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Leilighet	59	8

## Kommentar

Leilighet

Utvendig bod er medtatt i oppsummering over P-rom og S-rom.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.12.2024	Håvard Hoff-Hansen Kenneth Samuelsen	Takstingeniør Representant for rekvirent

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3107 FREDRIKSTAD	608	4		0	18495.2 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Bordhusveien 5 A

### Hjemmelshaver

## Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
53/BØRETTSLAGET ELVEBREDDEN I	990847851	53	SOLIBO	Blåfjelldal Elin Kristine, Blunck Grete Lovise, Blunck Jarle Robin, Eriksen Sissel Irene Blunck, Blunck Sonja Linne

## Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
53	4 360    31.12.2023	1 066 490    31.12.2023

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Bordhusveien 5A ligger i nyetablert område på Sellebakk bestående av leiligheter. Eiendommen ligger langs Glomma. Utsikt mot nærområdet fra leiligheten. Normale solforhold.  
Sentral beliggenhet på Sellebakk med gang avstand til skoler, barnehage, idrettsanlegg, matbutikker, treningssenter osv.  
Kort avstand til Sarpsborgveien med gode bussforbindelser.  
5 km til Fredrikstad sentrum  
12 km til Sarpsborg sentrum

### Adkomstvei

Tilkomst til eiendommen fra kommunal vei.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Reguleringsplan: Emil Mørchsvei 1  
Deler av eiendommen ligger i ett område avsatt til flomfare.

### Om tomten

Tomten fremstår som pent opparbeidet med asfaltert gårds plass og internveier.  
Forøvrige opparbeidet med gressplen, beplantning og uteplasser.

## Siste hjemmelsovergang

### År

2007

## Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
KLP Forsikring	321222			
<b>Kommentar</b>				

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Megleropplysninger	12.12.2024		Gjennomgått	3	Nei
Protokoll - generalforsamling	18.04.2024		Gjennomgått	2	Nei
Vedtekter			Gjennomgått		Nei
Kommunale opplysninger			Ikke gjennomgått		Nei

# 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/DL2604>

## 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

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Oppdragsnummer</b>	1101240155		
<b>Adresse</b>	Bordhusveien 5A		
<b>Postnummer</b>	1653	<b>Poststed</b>	SELLEBAKK
<b>Er det dødsbo?</b>	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		
<b>Salg ved fullmakt?</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		
<b>Navn på hjemmelshaver</b>	Elin Kristine Blåfjelldal		
<b>Har du kjennskap til eiendommen?</b>	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		
<b>Selger1fornavn</b>	Elin Kristine Blåfjelldal v/ Sissel Irene Blunck	<b>Selger1etternavn</b>	Eriksen

## SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

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

Nei  Ja

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Nei  Ja, kun av faglært  Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad  Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Nei  Ja

2.2 Er arbeidet bygget meldt?

Nei  Ja

3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

Nei  Ja

4. Kjenner du til om det er feil ved utført arbeid/eller har vært kontroll på vann/avløp?

Nei  Ja, kun av faglært  Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad  Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?

Nei  Ja

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsteder/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

Nei  Ja

7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Nei  Ja

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

Nei  Ja

9. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

Nei  Ja

10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Nei  Ja

11. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Nei  Ja, kun av faglært  Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad  Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

12. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Nei  Ja, kun av faglært  Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad  Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

12.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Nei  Ja

Fylles ikke ut i henhold til vilkår



13. Kjenner du til om det utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?

Nei  Ja

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei  Ja

15. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?

Nei  Ja

16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei  Ja

16.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?

Nei  Ja

17. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?

Nei  Ja

18. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

Nei  Ja

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.?

Nei  Ja

19.1 Hvis ja, er overfor nevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei  Ja

20. Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

21. Kjenner du til om det er innredet/brukerredret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Nei  Ja

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei  Ja

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei  Ja

23. Kjenner du til om det foreligger skade rapporter/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

#### SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

25. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei  Ja

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Nei  Ja

27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?

Nei  Ja

28. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

Nei  Ja

#### Tilleggskommentar

**Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.**

#### **Boligselgerforsikring**

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning 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. 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 forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.

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 selskapet 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 egenerklæringskjemaet 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 salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

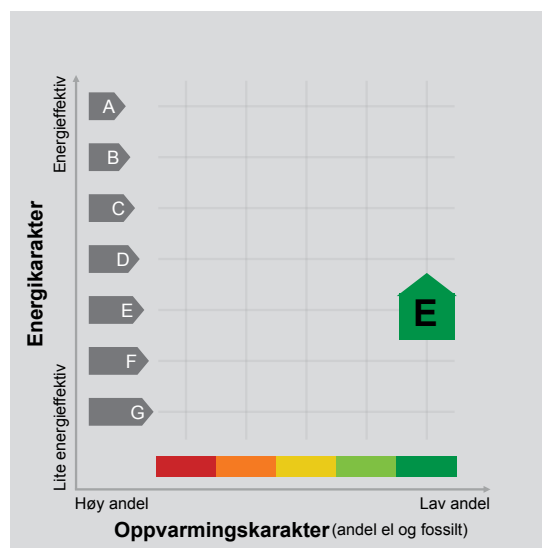
- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
  - mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
  - når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
  - etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
  - 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 selskapet 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.

**For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).** Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Söderberg & Partners og Idfy Norge AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Idfy Norge AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

# ENERGIATTEST

Adresse	Bordhusveien 5A
Postnummer	1653
Sted	SELLEBAKK
Kommunenavn	Fredrikstad
Gårdsnummer	608
Bruksnummer	4
Seksjonsnummer	65
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	24223086
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-63646
Dato	02.01.2025



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

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

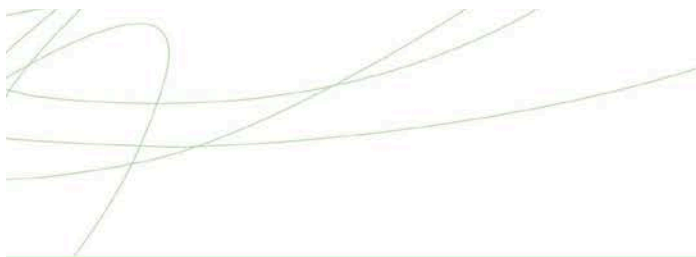
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energi behovet 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 energi behov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

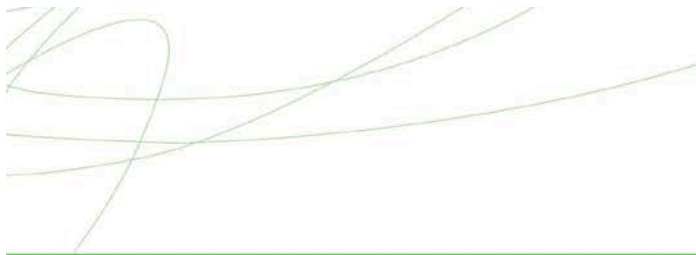
**Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Utføre service på ventilasjonsanlegg
- Velg hvitevarer med lavt forbruk

- Slå el.apparater helt av
- Vask med fulle maskiner

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 innklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

<b>Bygningskategori:</b>	Boligblokker
<b>Bygningstype:</b>	Leilighet
<b>Byggeår</b>	2008
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	67
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	3
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

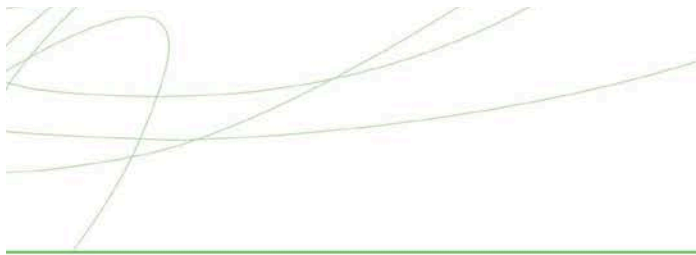
### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Fjernvarme

**Ventilasjon** Balansert ventilasjon

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





## Om grunnlaget for energiattesten

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

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

## Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

# Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 1: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

### Tiltak 2: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

## Brukertiltak

### Tiltak 3: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

### Tiltak 4: Slå el.apparater helt av

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

### Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

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

### Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

### Tiltak 7: Redusér innnetemperaturen

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

### Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

### Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

### Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

### **Tiltak 11: Bruk varmtvann fornuftig**

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

### **Tiltak 12: Luft kort og effektivt**

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

## **Tiltak utendørs**

### **Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

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

### **Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning**

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

### **Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer**

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

### **Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning**

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

## **Tiltak på varmeanlegg**

### **Tiltak 17: Individuell varmemåling i flerbolighus**

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



## Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3107-608/4, Bordhusveien 5A, 1653 SELLEBAKK



### Risiko

Navn	Sist oppdatert	Status
Flomfaresoner	02.12.2024	Risiko



### Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	02.12.2024	Vær oppmerksom
Kvikkleire	04.12.2024	Vær oppmerksom
Radonutsatt område	02.12.2024	Vær oppmerksom
Støysoner	02.12.2024	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.

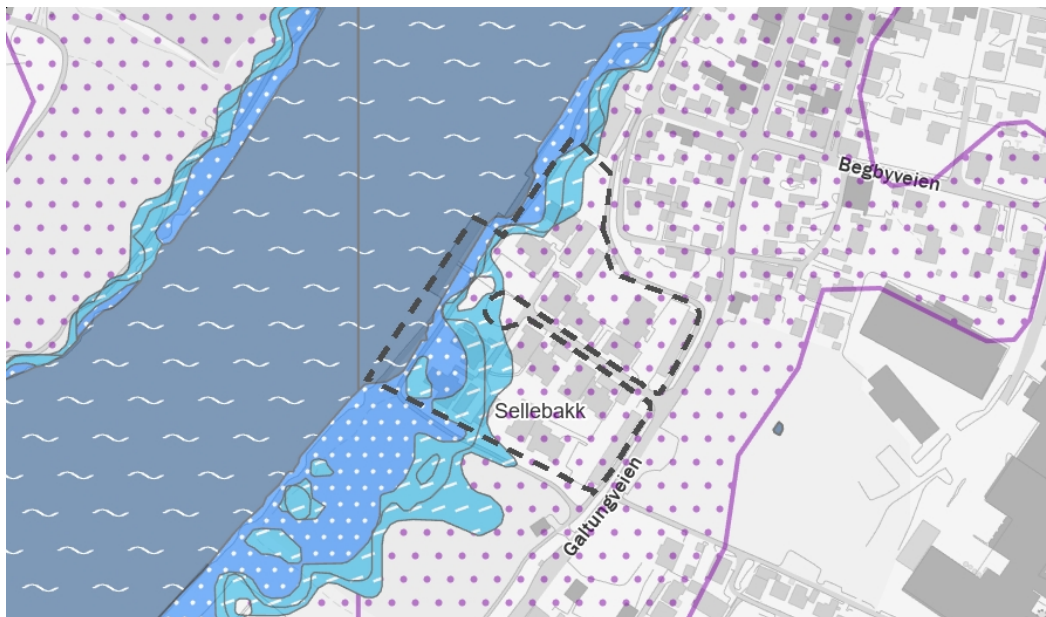
Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	11.03.2024	Ikke funnet	5.5 km
Aktsomhetsområder for snø- og steinskred	07.06.2021	Ikke funnet	146.5 km
Aktsomhetsområder for snøskred	29.01.2024	Ikke funnet	1.8 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	11.03.2024	Ikke funnet	6.1 km
Forurenset grunn	02.12.2024	Ikke funnet	0 km
Kulturminner - Lokaltiteter, Enkeltminner og Sikringssoner	02.12.2024	Ikke funnet	0.59 km
Skredfaresoner	02.12.2024	Ikke funnet	105.5 km
Stormflo	04.07.2024	Ikke funnet	2.4 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: 02.12.2024

<b>Analyseområde for flomsoner</b>	Nei	Ja		
<b>Aktsomhetsområde for flom</b>	Nei	Ja		
<b>Gjentaksintervall flom</b>	Nesten aldri	500-1000 år	50-200 år	10-20 år



### Tegnforklaring

Vann / elv	Flom - gjentaksintervall 10-20 år	Flom - gjentaksintervall 50-200 år	Flom - gjentaksintervall 500-1000 år
Aktsomhetsområde for flom			

### Beskrivelse

Flomsoner viser arealer som oversvømmes ved ulike flomstørrelser (gjentaksintervall). 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 byggtknisk forskrift.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

## Kulturminner - SEFRAK-bygninger

Sist sjekket:	02.12.2024	
Ruiner eller fjernede objekter	Nei	Ja
Meldepliktige bygg	Nei	Ja
Andre SEFRAK-bygg	Nei	Ja



### Tegnforklaring

Ruin eller fjernet objekt
     
 
 Annet SEFRAK-bygg
     
 
 Meldepliktig bygg

### Beskrivelse

SEFRAK er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Navnet er en forkortelse for Sekretariatet For Registrering Av faste Kulturminner, som var navnet på den institusjonen som påbegynte arbeidet med registeret. I dag ligger ansvaret for registrering og vedlikehold av data hos Riksantikvaren. Alle bygninger fra før år 1900 ble registrert, foruten ruiner og en del andre kulturminner. I Finnmark ble grensa for innføring i registeret satt til året 1945. Det at et hus er registrert i SEFRAK gir det ikke automatisk vernestatus, og legger heller ikke spesifikke restriksjoner på hva som kan gjøres med det. SEFRAK-registeret sier ikke noe om objektene verneverdi.

Datasettet blir ikke oppdaterte og er ikke kvalitetssikret.

Kilde: Riksantikvaren






## Kvikkleire

Sist sjekket: 04.12.2024

<b>Aktsomhetsområde for kvikkleire</b>	Nei	Ja		
<b>Risiko for skred på eiendommen</b>	Ingen	Lav	Middels	Høy
<b>Konsekvens ved skred</b>	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 løsneområder for kvikkleireskred (områder som kan gli ut) og utløpsområder (områder som kan rammes av skredmasser) for nye kartlegginger. For identifiserte soner som kun inneholder løsneområder, 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:

02.12.2024

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 forhøyde 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)

## Støysoner

Sist sjekket:	02.12.2024		
Støy fra veg	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra jernbane	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra lufthavn	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra skytefelt	Ingen	Gul støysone	Rød støysone



### Tegnforklaring



### Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over simulerte støysoner fra veg, lufthavn, jernbane, skyte- og øvingsfelt. Datasettene er utarbeidet etter Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442).

Datasettet for veg viser beregnet rød der gjennomsnittsstøy gjennom døgnet er større enn 65 desibell ( $L_{den}>65dB$ ) og gul ( $L_{den}>55dB$ ) støysone langs riks- og fylkesveg. Støyvarselkartene fra Statens vegvesen viser en prognosesituasjon 15–20 år fram i tid. Det vil si at trafikkvolum beregnet i årsdøgnetrafikk (ADT), som er en av de viktigste parametrene i støyberegningssmodellen, er fremskrevet (basert på prognoser) til oppgitt beregningsår. Beregningshøyden er 4 meter. De viktigste parametrene er ADT, tungtrafikkandel og hastighet.

Datasettet for lufthavn gir opplysninger om støy i innflyvningssoner og støy ved bakken i tilknytning til flyplasser.

Datasettet for jernbane inneholder støysonekart for Bane NORs jernbanenett, og viser beregnet rød ( $L_{den}>68 dB$ ) og gul ( $L_{den}>58dB$ ) støysone.

Datasettet for skyte- og øvingsfelt angir rød sone for områder som er sterkt berørte av støy, der det frarådes å etablere støyfølsom bebyggelse. Gul sone angir områder som i noen grad er berørte av støy og der etablering av støyfølsom bebyggelse kan vurderes dersom det utføres støyreducerende tiltak. Nye støyberegninger skal gjøres hvert 5. år eller dersom det skjer forandringer i skytefeltet/skytebanen som påvirker støybildet.

Kilde: Avinor, Bane NOR, Statens Vegvesen, Forsvarsbygg

# Nabolagsprofil

Bordhusveien 5A - Nabolaget Sellebakk - vurdert av 77 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere



## Offentlig transport

🚗 Nordby Linje 116, 199	2 min 🚶 0.1 km
🚗 Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	8 min 🚗 4.9 km
✈ Oslo Gardermoen	1 t 44 min 🚗
✈ Sandefjord lufthavn Torp	2 t 1 min 🚗

## Skoler

Kjølbjerg skole (1-7 kl.) 274 elever, 16 klasser	14 min 🚶 1 km
Sagabakken skole (1-7 kl.) 232 elever, 14 klasser	21 min 🚶 1.6 km
Borge ungdomsskole (8-10 kl.) 444 elever, 27 klasser	21 min 🚶 1.6 km
Akademiet vgs. Fredrikstad 90 elever	8 min 🚗 4.9 km
Hans Nielsen Hauge vgs	9 min 🚗

## Ladepunkt for el-bil

🚗 Kiwi Sorgenfri Allé	11 min 🚶
-----------------------	----------



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 81/100



## Naboskapet

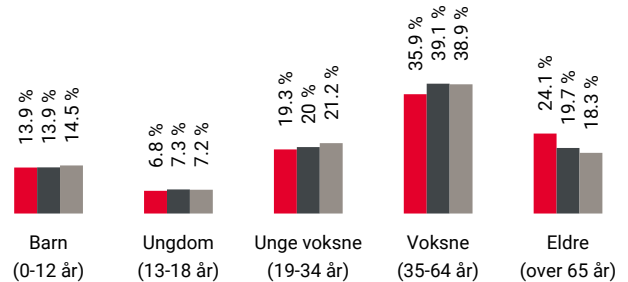
Godt vennskap 71/100



## Kvalitet på skolene

Bra 65/100

## Aldersfordeling



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


## Barnehager


Petri barnehage (3-5 år) 14 barn	11 min 🚶 0.8 km
Løen barnehage (1-5 år) 52 barn	12 min 🚶 0.9 km
Nabbetorp barnehage (1-5 år) 90 barn	26 min 🚶 1.9 km


## Dagligvare


Rema 1000 Sellebakk	6 min 🚶
Coop Extra Sellebakk Post i butikk, PostNord	8 min 🚶 0.6 km


## Primære transportmidler

 1. Egen bil



 2. Buss



 Gateparkering  
Lett 86/100

 Kollektivtilbud  
Veldig bra 86/100


 Støynivået  
Lite støynivå 79/100

## Sport

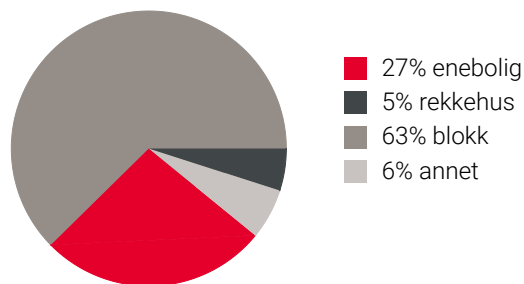
 Nedre tomtegate balløkke 4 min   
Ballspill 0.3 km

 Menigheten Zoe ballspill 7 min   
Ballspill 0.6 km

 Expressgym Sellebakk 8 min 

 SKY Fitness Torp 5 min 

## Boligmasse

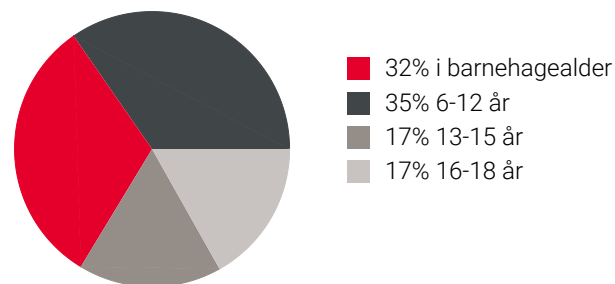


## Varer/Tjenester

 Østsidan Storsenter 9 min 

 Vitusapotek Selbak 9 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier



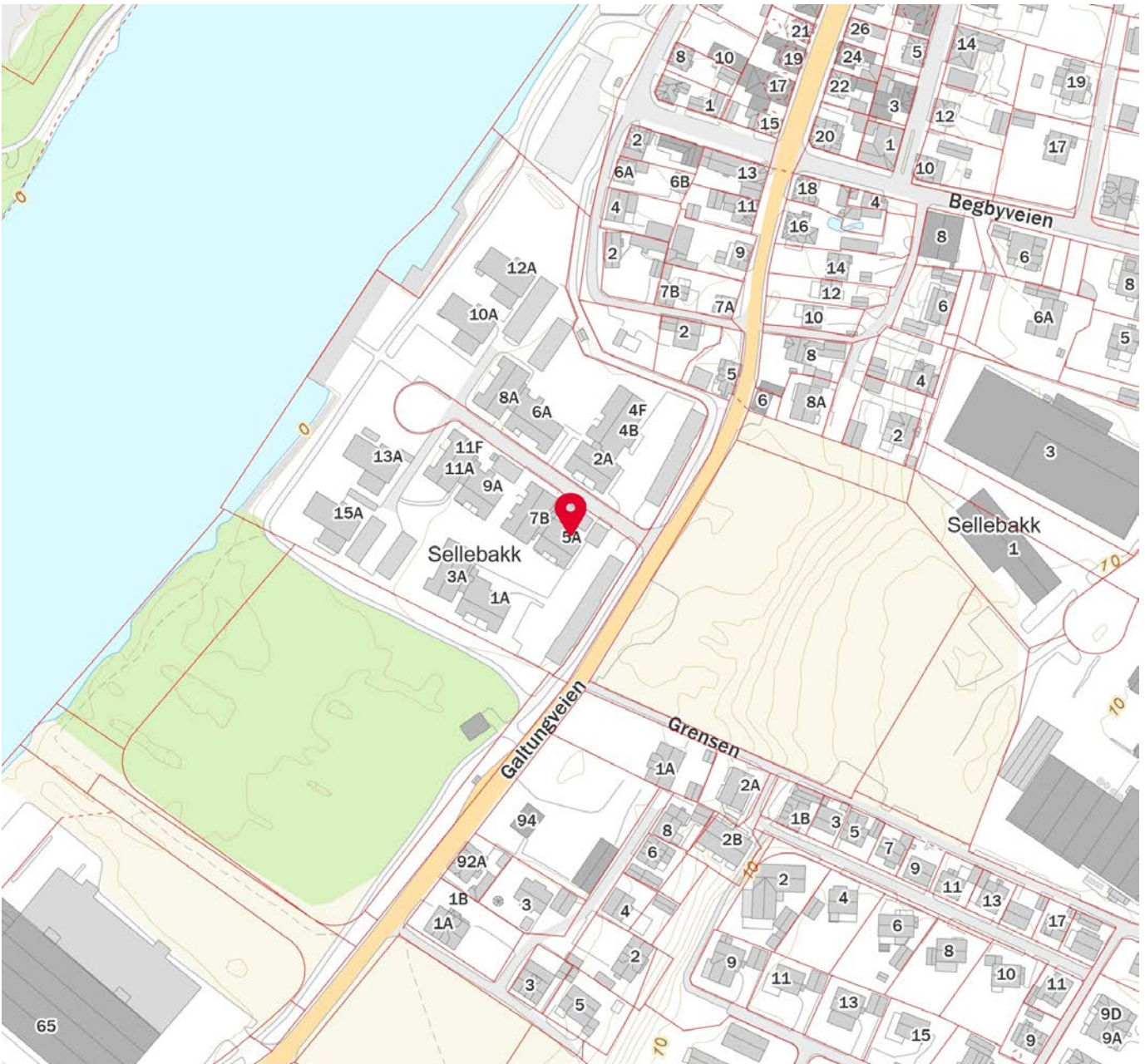
0% 43%

 Sellebakk  
 Fredrikstad/Sarpsborg  
 Norge

## Sivilstand

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





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



**Berg Sparebank Eiendomsmegling AS**  
E-post: cecilie.knobel.elnes@aktiv.no

**Solibo AS**  
Dronning Eufemias Gate 16  
0191 Oslo  
NO 920 800 572 MVA  
meglerkontakt@solibo.no

**Boligopplysninger for boligselskap:**

**Borettslaget Elvebredden I**

12.12.2024

### Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 12.12.2024

**Boligselskap:** Borettslaget Elvebredden I  
**Organisasjonsnr:** 990 847 851  
**Gnr./bnr:** 608 / 4  
**Eier(e):** Elin Kristine Blåfjelldal / Sissel Eriksen / Sonja Blunck / Jarle Blunck / Grete Blunck  
**Andelsnr:** 53  
**Adresse:** Bordhusveien 5A, 1653 Sellebakk

**Boligselskapets hjemmeside:** [home.solibo.no/hp/ebi/](http://home.solibo.no/hp/ebi/)  
**Kontaktskjema til styret:** [home.solibo.no/hp/ebi/kontakt](http://home.solibo.no/hp/ebi/kontakt)

### Dokument som medfølger Meglerpakken:

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

### Opplysninger om boligselskapet:

- **Styregodkjenning:** Ja
- **Særskilte begrensninger/  
klausuler:** Se boligselskapets vedtekter.
- **Dyrehold:** Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- **Forsikringsselskap:** KLP Skadeforsikring AS, avtalenr. 580236
- **Sikringsordning:** If Skadeforsikring, avtalenr. 321222
- **Opplysninger om ferdigattest/  
midlertidig brukstillatelse etc.:** Må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- **Påkostninger/utbedringer:** Se årsmeldingen.
- **Forkjøpsrett:** Ingen

- **Tomt:** Eiet
- **Parkeringsbestemmelser:** Forr.fører besitter ikke oversikt over fordeling av plasser (se husordensregler).

**Informasjon om lån pr 01.12.24:**

Bank:	Handelsbanken
Låne nummer:	9483.71.26678
Nominell rente (flyt):	5,74 %
Innfrielsesår:	2059
Lånetype:	Annuitet
Antall terminer pr år:	4
Avdragsfrihet:	Frem til mai 2034
Saldo pr 01.12.2024:	kr 92 419 500
Andel av saldo:	kr 1 066 489
IN-ordning:	Ja

**Økonomiske opplysninger om leiligheten:**

Felleskostnader	kr 2.722,- pr. md.
Kjøøl og frys i bod	kr 50,- pr. md.
Heis	kr 273,- pr. md.
TV og data	kr 495,- pr. md.
Forr.fører/revisjon	kr 162,- pr. md.
Lånekostnader (renter)	kr 4.836,- pr. md.
Eiendomsskatt	kr 383,- pr. md.
Komm. avgifter	kr 1.040,- pr. md.
<b>Tot. felleskostnader pr. mnd:</b>	<b>kr 9.961,- pr. md.</b>

**Estimerte avdrag** for andelen etter avdragsfri periode er over: ca. kr 1.730,- pr mnd.

**Felleskostnader inkluderer:**

Kommunale avgifter, lånekostnader, eiendomsskatt, revisjon, forretningsførsel, styrehonorar, bygningsforsikring, serviceavgift kabel-TV, drift og vedlikehold, fyring, renhold, snørydding og gressklipping.

**Ligningsposter pr. 31.12.2023:**

Ligningsverdi	Annen formue	Gjeld
Fås hos skatteetaten	kr 4 360	kr 1 066 490

**Opplysning om restanser**

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med Solibo på meglerkontakt@solibo.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. sameiets legalpant.

**Melding fra megler ved salg**

Melding om ny eier sendes Solibo AS pr. e-post meglerkontakt@solibo.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.

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

Meglerpakke:	4990,- ink. mva.
Eierskiftegebyr:	6385,- ink mva.

Det påløper en faktureringskostnad på kr 39,- på fakturaer som utstedes fra Solibo AS

**Med vennlig hilsen,  
Solibo AS**

## **Husordensregler for Elvebredden borettslag.**

Endringer vedtatt på generalforsamling 9.5.2017

### § 1 FORMÅL

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

### § 2 GENERELT

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

### § 3 RO

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

### § 4 FELLESAREALER

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

- I blokkene skal ikke vinduer, trapper og lignende benyttes til lufting eller risting av sengeklær, tepper og liknende. Dette må i tilfelle gjøres ute på fellesområdene.
- All montering av utstyr som berører blokkenes/husenes fasader, slik som markiser, utelamper og lignende, må forhåndsgodkjennes før montering, med mindre det allerede foreligger en felles godkjenning.

Godkjent farge for screens og markiser er lyse grå.

### § 5 SØPPELHÅNDBTERING

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

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

.

## § 6 DYREHOLD

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

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

## § 7 BLOMSTERKASSER PÅ VERANDAEN I LEILIGHETER

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

## § 8 BILKJØRING OG PARKERING

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

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

## §9 INNMELDING AV FEIL

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

## §10 EL-BIL/ LADBAR HYBRID

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

## § 11 ERSTATNINGSANSVAR

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

# Vedtekter

for Borettslaget Elvebredden I  
org.nr. 990 847 851

vedtatt på generalforsamling den 9.5.2017

## **1. Innledende bestemmelser**

### **1-1 Formål**

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

### **1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold**

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

## **2. Andeler og andelseiere**

### **2-1 Andeler og andelseiere**

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

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

(3) uten hensyn til pkt (2) kan disse til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en bolig og opp til ti prosent av boligene, jf. borettslagsloven 5 4-2:

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

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

### **2-2 Sameie i andel**

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

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

### **2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier**

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

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

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

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

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

### **3. Forkjøpsrett**

Det er ikke vedtektsfestet forkjøpsrett i borettslaget.

### **4. Boret og bruksoverlating**

#### **4-1 Boretten**

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

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

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

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

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

#### **4-2 Bruksoverlating**

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

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

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

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

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

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

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



## **5. Vedlikehold**

### **5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt**

- (1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer (innvendig), rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, inventar, utstyr inklusive vannklosett og vask, apparater og innvendige flater. Herunder innvendige flater veranda. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Denne opprømsing er ikke uttømmende.
- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som knuste vindusruter, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, parkett, fliser, vegg-, gulv- og himlingsplater/overflater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen. Denne opprømsing er ikke uttømmende.
- (3) Ny eier av andel har plikt til å utføre vedlikehold, medregnet reparasjon og utskifting, selv om det skulle vært utført av tidligere andelseier.
- (4) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.
- (5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
- (6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
- (7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.
- (8) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jfr. borettslagslovens 55 5-13 og 5-15.

### **5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt**

- (1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.
- (2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.
- (3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner.
- (4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.
- (5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

## **6. Pålegg om salg og fravikelse**

### **6-1 Mislighold**

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

### **6-2 Pålegg om salg**

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

### **6-3 Fravikelse**

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

## **7. Felleskostnader og pantessikkerhet**

### **7-1 Felleskostnader**

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

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

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

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

- Kabel-tv
- Bredbånd
- Forretningsførsel/revisjon

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

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

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

### **7-2 Borettslagets pantessikkerhet**

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

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

### **8-1 Styret**

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

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

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

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

## **8-2 Styrets oppgaver**

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

## **8-3 Styrets vedta**

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

## **8-4 Representasjon og fullmakt**

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

## **9. Generalforsamlingen**

### **9-1 Myndighet**

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

### **9-2 Tidspunkt for generalforsamling**

- (1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.
- (2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

### **9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling**

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

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

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

#### **9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

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

#### **9-5 Møteledelse og protokoll**

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

#### **9-6 Stemmerett og fullmakt**

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

#### **9-7 Vedtak på generalforsamlingen**

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

### **10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern m.m**

#### **10-1 Inhabilitet**

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

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

#### **10-2 Taushetsplikt**

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

#### **10-3 Mindretallsvern m.m**

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

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

### **11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene**

#### **11-1 Vedtektsendringer**

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

#### **11-2 Forholdet til borettslovene**

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



**SOLIBO**

Forenkler styrets hverdag og  
øker boligselskapets verdier

# Ordinær generalforsamling

---

Borettslaget Elvebredden 1  
18. april 2024



**SOLIBO**

Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

## INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV GENERALFORSAMLING

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

*«Styret avgjer korleis generalforsamlinga skal gjennomførast.*

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

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

### FYSISK MØTE

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

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

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



**SOLIBO**

Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

## Til eiere i Borettslaget Elvebredden 1

### INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING

Generalforsamling gjennomføres ved fysisk møte.

**Dato for møte:** 18.04.2024  
**Tidspunkt:** 18:00  
**Sted:** Viuno AS, Nedre Tomtegate 2, 1651 Selbak

#### TIL BEHANDLING FORELIGGER:

##### 1. KONSTITUERING

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

##### 2. ÅRSRAPPORT FOR 2023

##### 3. ÅRSREGNSKAP FOR 2023

##### 4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

##### 5. VALG AV TILLITSVALGTE

- 1.1 Valg av styreleder for 2 år
- 1.2 Valg av 1 styremedlem for 1 år
- 1.3 Valg av 1 varamedlem for 1 år
- 1.4 Valg av valgkomite

##### 6. INGEN INNKOMNE FORSLAG



**SOLIBO**

Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

## 2. ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Styrets sammensetning

Styreleder	Leif Andersen	fra 12.07.2023	På valg:	2024
(Styreleder	Øyvind Eriksen	fra 19.04 til 12.07		
Styremedlem	Vera Johannesen		På valg:	2025
Styremedlem	Kjell Ringstad		På valg:	2024
Varamedlem	Eva Johannessen		På valg:	2024
Valgkomite	Thor Bråhten		På valg:	2024
Valgkomite	Turid Berg		På valg:	2024

### Kontaktinformasjon

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

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

### Forretningsfører

Navn: Solibo AS

### Revisor

Navn: Solhøi Revisjon AS

### Forsikring

Forsikringselskap: KLP Skadeforsikring

Polisenummer: Avtalenr. 321222

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

### Opplysninger om styrets arbeid i perioden

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



## Årsberetning for 2023, Borettslaget Elvebredden 1

### Møtevirksomhet:

Det har blitt gjennomført 7 styremøter og 1 ekstraordinær generalforsamling i løpet av perioden, dette møtet ble avholdt i august 2023 for å avklare valg av ny leder for borettslaget.

Det har også blitt avholdt et borettslagsmøte med styret og Fram forvaltning.

### Oppsummering av de viktigste sakene i perioden:

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

### Maling:

Det har blitt gjennomført vask og maling av blokk 2 -4 og 9 -11, samt vask og maling av carporter ved blokk 5 -7.

Det er oppdaget store rustskader på de fleste jernstolpene i blokkene. Dette prosjektet er nå startet opp etter en nøye sjekk og gjennomgang på grunn av brannkrav. En omfattende og kostbar jobb som må utføres.

Ettersom malingsarbeidet går mot slutten, vil jernstolpene bli prioritert. Dette utføres av Trosvik Malerservice.

### Rør:

Diverse arbeider på rørleggersiden er utført. Mange utfordringer på varmeanlegget på grunn av den kalde vinteren. De fleste har nå fått det nye styringssystemet på varme i gulvene.

### Elektro:

Alle lamper i ganger og trapper i alle blokker er nå byttet til Led lamper.

Årlig kontroll av brannalarmanlegg. Gjennomført 13.11.2023 med noen få avvik som vil bli rettet opp. Fortsatt noen leiligheter vi ikke kommer inn i.

Brannalarmanlegg er byttet til nytt i hele blokk 9 -11 og 2 -4. Får ikke tak i deler til det gamle anlegget lenger.

Ellers har det vært en del problemer med kort og brikker til ladestasjonene som fortløpende har blitt tatt tak i.

Jordfeil på garasjen og carporten ved blokk 2 -4, vanskelig å finne feilen, pågår.

**SOLIBO**

Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

**Gaards Service A/S:** Har hatt en stor utfordring denne perioden med mye snø og sterk kulde. Det har oppstått en del problemer med parkerte biler og glatte veier. Styreleder har hatt jevnlig kontakt med Gaards Service A/S og mener de har gjort en god jobb med brøyting og strøing.

**Snekker:**

Det har blitt utført diverse reparasjoner på dører og vinduer. En utgangsdør måtte byttes.

Ellers har det kommet flere søppeldunker til blant annet matavfall. Snekker har nylig bygget nytt gjerde rundt søppeldunkene.

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

**Saker under arbeid og planlegging:**

Bytting av brannvarslingsanlegg i blokkene 1 -3, 5 -7 og 6 -8. Dette er nå så gammelt at det er vanskelig å få tak i deler.

Maling av gjenstående garasjer og carporter.

Maling og brannherding av gjenstående jernstolper.

Feilsøking på el-anlegg i garasje ved blokk 2 -4.

**Diverse:**

Siden forrige generalforsamling er 5 andeler overdratt nye eiere med styrets godkjenning: 6B, 7B, 9B, 10A og 13C. Vi ønsker nye beboere velkommen til Elvebredden.

I tillegg kommer 2 nye snart for salg: 1B og 5F.

Borettslagets fire ladestasjoner kan leies for kr 300,- pr. måned. Det er pr. dags dato tegnet 18 kontrakter.

Det blir et kort beboermøte etter generalforsamlingen.

Elvebredden Borettslag 1

Styret 16.03.2024

**Kommentarer til årsregnskapet**

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

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

**Forslag til vedtak:**

Styrets årsrapport tas til orientering.



### 3. ÅRSREGNSKAP FOR 2023

#### Borettslaget Elvebredden 1

#### Resultatregnskap 2023

	Noter	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>Inntekter:</b>					
Innkrevde felleskostnader	1	5 508 636	5 593 758	5 544 018	5 949 327
Innkrevd lånekostnader IN-lån	1	4 409 190	2 543 470	4 834 309	5 073 906
Innkrevd elbil-lading	1	58 500	35 400	0	60 000
Annen inntekt		1 676	0	0	0
<b>Sum inntekter</b>		<b>9 978 002</b>	<b>8 172 628</b>	<b>10 378 327</b>	<b>11 083 233</b>
<b>Kostnader</b>					
Personalkostnader	2	166 138	31 533	140 475	165 700
Styreonorar	2	140 000	160 000	140 000	140 000
Avsetning vedlikeholdsfond		0	400 000	300 000	0
Drift og Vedlikehold	3,4	1 649 338	666 185	500 000	1 470 000
Drift og vedlikehold heis		360 615	403 653	295 000	220 000
Fellesstrøm		253 756	264 619	230 000	220 000
Fjernvarme		1 017 973	1 196 603	1 280 000	806 000
TV-avgifter/Bredband		451 658	439 413	452 000	476 000
Kontingent		2 900	2 650	2 650	3 100
Forsikringer		227 979	204 786	225 500	294 700
Sikringsordning		39 935	39 935	45 000	0
Kommunale avgifter		952 768	720 045	756 100	1 092 300
Eiendomsskatt		503 008	486 288	511 700	503 100
Revisjonshonorar		9 500	9 500	10 000	11 260
Forretningsførerhonorar		139 596	139 596	139 592	148 400
Andre kostnader	5	381 242	377 813	516 000	382 600
<b>Sum kostnader</b>		<b>6 296 405</b>	<b>5 542 618</b>	<b>5 544 018</b>	<b>5 933 160</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>3 681 597</b>	<b>2 630 010</b>	<b>4 834 309</b>	<b>5 150 073</b>
Renteinntekter		60 890	19 441	0	0
Rentekostnader		-4 409 190	-2 543 470	-4 834 309	-5 073 906
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-4 348 300</b>	<b>-2 524 029</b>	<b>-4 834 309</b>	<b>-5 073 906</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-666 704</b>	<b>105 982</b>	<b>0</b>	<b>76 167</b>
<b>Overføringer</b>					
Overført annen egenkapital	6	-666 704	105 982		

**Balanse 2023**

	Noter	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b><u>Varige driftsmidler</u></b>			
Bygninger	7,9	193 975 834	193 975 834
Anlegg for papir- og restavfall	7	419 182	419 182
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>194 395 016</b>	<b>194 395 016</b>
<b><u>Fordringer</u></b>			
Kortsiktige fordringer - avregning IN		0	33 693
Restanser felleskostnader		11 308	26 749
Forskuddsbetalt kostnader		376 825	51 343
<b>Sum fordringer</b>		<b>388 133</b>	<b>111 784</b>
<b><u>Bankinnskudd og kontanter</u></b>			
Bankinnskudd		2 425 309	1 964 223
<b>Sum bankinnskudd og kontanter</b>		<b>2 425 309</b>	<b>1 964 223</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>197 208 464</b>	<b>196 471 029</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b><u>Egenkapital</u></b>			
Andelskapital	6,7	410 000	410 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>410 000</b>	<b>410 000</b>
Annen egenkapital	6	845 351	1 512 054
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>845 351</b>	<b>1 512 054</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 255 351</b>	<b>1 922 054</b>
<b><u>Gjeld</u></b>			
<b><u>Avsetning fremtidige forpliktelser</u></b>			
Avsetning vedlikeholdsfond	3,6	0	455 929
<b>Sum avsetning fremtidige forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>455 929</b>
<b><u>Langsiktig gjeld</u></b>			
Pantegjeld	8,9	92 419 500	100 380 750
Individuell nedbetaling av fellesgjeld	1,8,9	23 600 000	15 638 750
Borettsinnskudd	7,9	77 546 334	77 546 334
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>193 565 834</b>	<b>193 565 834</b>
<b><u>Kortsiktig gjeld</u></b>			
Forskuddsbetalt felleskostnader		0	13 282
Leverandørgjeld		653 874	436 954
Påløpne renter		1 280 124	20 572
Skyldig f.penger/off.avgifter		24 021	1 183
Kortsiktig gjeld - avregning IN		398 109	0
Annen kortsiktig gjeld		31 151	55 220
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>2 387 279</b>	<b>527 212</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>195 953 113</b>	<b>194 548 975</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>197 208 464</b>	<b>196 471 029</b>

Arsregnskapet er elektronisk signert av styret den 16. mars 2024



## Borettslaget Elvebredden 1

### Note nr. 1 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

Innbetaling fra andelseierne til dekning av fellesutgifter inntektsføres ved forfall.

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

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

Lønnskostnader	2023	2022
Styrehonorar	140 000	160 000
Lønn inkl feriepenger	126 730	0
Arbeidsgiveravgift	37 609	23 233
Bilgodtgjørelse	1 799	3 599
Andre lønnsrelaterte ytelser	0	4 701
<b>Sum</b>	<b>306 138</b>	<b>191 533</b>

### Note nr. 3 - Vedlikeholdsfond

	2023	2022
Vedlikeholdsfond pr. 01.01.	455 929	1 396 973
Belastet vedlikeholdsfond	-455 929	-1 341 045
Avsetning til vedlikeholdsfond	0	400 000
<b>Sum vedlikeholdsfond</b>	<b>0</b>	<b>455 929</b>

### Note nr. 4 - Drift og vedlikehold

	2023	2022
Drift og vedlikehold bygning	1 245 931	397 196
Drift og vedlikehold utstyr	296 690	99 445
Drift og vedlikehold uteområder	0	131 488
Drift og vedlikehold brannsikring	106 717	36 629
Drift og vedlikehold garasje/carport	0	1 428
<b>Sum drift og vedlikehold</b>	<b>1 649 338</b>	<b>666 185</b>

**SOLIBO**

Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

**Note nr. 5 - Andre kostnader**

	2023	2022
Renhold	83 760	78 265
Vaktmesteravtale	133 125	133 125
Filtersett	35 250	26 906
Innkjøp lyspærer, tennere, armatur	7 022	20 280
Printer	3 149	0
Leie av lokaler ifm. generalforsamling + server	2 864	5 801
Skjeggkrebehandlinger	0	15 000
Styret.com - styreverktøy	15 210	14 333
Graving nummerskilt	24 313	0
Andre kostnader	76 549	84 104
<b>Sum andre kostnader</b>	<b>381 242</b>	<b>377 813</b>

**Note nr. 6 - Disponible midler/Egenkapital**

	2023	2022
<b>Disponible midler pr. 01.01.</b>	<b>1 548 798</b>	<b>2 383 860</b>
<b><u>Endringer</u></b>		
Innbetalt andelskapital		
Årets resultat	-666 703	105 982
Fradrag for benyttet vedlikeholdsfond	-455 929	-1 341 045
Avsetning til vedlikeholdsfond	0	400 000
<b>Disponible midler pr. 31.12.</b>	<b>426 165</b>	<b>1 548 798</b>
<b><u>Annen egenkapital</u></b>		
Andelskapital (82 andeler)	410 000	410 000
Egenkapital pr. 01.01.	1 922 054	1 816 071
Årets resultat	-666 703	105 982
<b>Egenkapital pr. 31.12.</b>	<b>1 255 351</b>	<b>1 922 054</b>
<b>Avsetning vedlikeholdsfond</b>	<b>0</b>	<b>455 929</b>

**Note nr. 7 - Anleggsmidler**

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

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

**Note nr. 8 - Langsiktig fordringer og gjeld**

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

	2023	2022
Gjeld 01.01.	100 380 750	104 558 250
Nedbetalt IN-ordning	7 961 250	4 177 500
Avdrag	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Gjeld 31.12.</b>	<b>92 419 500</b>	<b>100 380 750</b>

Lånets betingelser

Annuitetslån med flytende rente.

Lånet er avdragsfritt frem til 30.04.2034 og er nedbetalt i 2059.

Rente 31.12. 5,49%

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

**Borettslaget består av 82 andelseiere**

Restgjeld pr. 31.12. pr. andel	Beregnet avdrag		Beregnet avdrag
Andels nr. Restgjeld:	fra 30.4.2034	Andels nr. Restgjeld:	fra 30.4.2034
Andel 01 1 620 000	2 600	Andel 42 1 170 000	1 870
Andel 02 993 750	1 600	Andel 43 0	
Andel 03 1 665 000	2 660	Andel 44 1 072 500	1 710
Andel 04 0		Andel 45 1 036 500	1 660
Andel 05 1 620 000	2 600	Andel 46 1 042 500	1 670
Andel 06 1 987 500	3 180	Andel 47 1 035 000	1 660
Andel 07 0		Andel 48 999 000	1 600
Andel 08 1 987 500	3 180	Andel 49 1 035 000	1 660
Andel 09 1 830 000	2 920	Andel 50 1 095 000	1 750
Andel 10 1 344 000	2 150	Andel 51 1 035 000	1 660
Andel 11 1 890 000	3 020	Andel 52 1 065 000	1 700
Andel 12 1 380 000	2 200	Andel 53 1 066 500	1 700
Andel 13 1 950 000	3 120	Andel 54 789 000	1 280
Andel 14 1 410 000	2 250	Andel 55 1 020 000	1 630
Andel 15 1 680 000	2 700	Andel 56 826 500	1 320
Andel 16 810 000	1 300	Andel 57 1 080 000	1 730
Andel 17 438 750	700	Andel 58 871 500	1 400
Andel 18 757 500	1 200	Andel 59 1 935 000	3 100
Andel 19 1 710 000	2 740	Andel 60 1 530 000	2 450
Andel 20 780 000	1 250	Andel 61 2 100 000	3 360
Andel 21 1 620 000	2 600	Andel 62 1 515 000	2 420
Andel 22 2 062 500	3 300	Andel 63 0	
Andel 23 0		Andel 64 810 000	1 300
Andel 24 1 987 500	3 180	Andel 65 1 155 000	1 840
Andel 25 1 665 000	2 660	Andel 66 810 000	1 300
Andel 26 2 242 500	3 600	Andel 67 1 095 000	1 750
Andel 27 0		Andel 68 870 000	1 400
Andel 28 0		Andel 69 1 155 000	1 840
Andel 29 840 000	1 350	Andel 70 930 000	1 500





Andel 30	1 020 000	1 630	Andel 71	2 025 000	3 240
Andel 31	1 410 000	2 250	Andel 72	1 500 000	2 400
Andel 32	750 000	1 200	Andel 73	0	
Andel 33	960 000	1 540	Andel 74	1 725 000	2 770
Andel 34	1 440 000	2 290	Andel 75	0	
Andel 35	790 000	1 280	Andel 76	775 000	1 250
Andel 36	990 000	1 600	Andel 77	1 290 000	2 050
Andel 37	750 000	1 200	Andel 78	1 320 000	2 110
Andel 38	1 150 000	1 840	Andel 79	1 365 000	2 180
Andel 39	1 179 000	1 880	Andel 80	1 395 000	2 230
Andel 40	0		Andel 81	1 500 000	2 400
Andel 41	1 140 000	1 830	Andel 82	1 530 000	2 450

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

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

Gjeld som forfaller mer enn 5 år etter regnskapsårets slutt:

Gjeld til kredittinstitusjoner	<u>92 419 500</u>	<u>100 380 750</u>
--------------------------------	-------------------	--------------------

**Note nr. 9 - Pantstillelser**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Borettslagets bokførte gjeld som er sikret ved	<u>193 565 834</u>	<u>193 565 834</u>
Den bokførte verdien av eiendeler som er stilet som sikkerhet for denne gjeld er:		
Tomter og bygninger	<u>193 975 834</u>	<u>193 975 834</u>
Sum	<u>193 975 834</u>	<u>193 975 834</u>
Pantobligasjonenes pålydende	<u>202 546 334</u>	<u>202 546 334</u>

**SOLIBO**

Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapsverdier

**SOLHØI REVISJON AS**Medlemmer av Den norske Revisorforening  
Autorisert regnskapsførerelskapRegistrert i Foretaksregisteret  
NO 952 011 677 MVA  
Bankgiro 6129.05.44644  
Hjemmeside: www.solhoi.no

Til generalforsamlingen i Borettslaget Elvebredden 1

**Uavhengig revisors beretning***Konklusjon*

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Elvebredden 1 som viser et underskudd på NOK 666 704. Årsregnskapet 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

- i. oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- ii. gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets 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 borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

*Øvrig informasjon*

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

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

*Ledelsens ansvar for årsregnskapet*

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

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

*Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en



Solhøi Revisjon AS · Hundskinnveien 98 · 1711 Sarpsborg · E-post: post@solhoi.no · Tlf: +47 69 13 83 33

Dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av  
SIGNICAT  
19.03.2024



revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

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

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

Sarpsborg, 19. mars 2024  
Solhøi Revisjon AS

Lars M Snopestad  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

### Forslag til vedtak:

Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen.



## 4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Generalforsamling skal vedta honorar til styret for perioden fra ordinær generalforsamling i 2023 til generalforsamling i 2024. Styrehonorar utbetales etterskuddsvis. Det er generalforsamling som avgjør størrelsen på styrehonoraret. Det foreslås et honorar til styret for gjennomført styreperiode på **kr. 140.000,-**. Styret vedtar intern fordeling.

## 5 VALGKOMITEENS INNSTILLING AV TILLITTSVALGTE

### 5.1 Valg av styreleder

På forhånd har følgende kandidat meldt seg:

**Thor Bråten** stiller til valg som styreleder for **2** år

### 5.2 Valg av 1 styremedlem

**Leif Andersen** stiller til valg som styremedlem for **1** år

### 5.3 Valg av 1 varamedlem

**Kjell Ringstad** stiller til valg som varamedlem for **1** år

### 5.4 Valg av valgkomité

\_\_\_\_\_ stiller til valg som valgkomité for **1** år

\_\_\_\_\_ stiller til valg som valgkomité for **1** år

Valgkomiteen

Thor Bråten og Turid Berg



## FULLMAKTSSKJEMA

### GENERALFORSAMLING

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

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

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

\*Fylles ut kun dersom aktuelt.

\*\*Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

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

## PROTOKOLL FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING I BORETTSLAGET ELVEBREDDEN 1

---

Møtedato: torsdag, 18. april 2024  
Møtetidspunkt: Klokken 18:00  
Møtested: Viuno AS, Nedre Tomtegate 2, Selbak

Møtet ble åpnet av Styreleder **Leif Andersen**  
Forretningsfører Solibo ble representert ved **Gina Bjerkebakke Liland**

---

### 1. Konstituering

#### 1.1. Valg av møteleder

Som møteleder ble **Gina Bjerkebakke Liland** foreslått.  
**Vedtak:** Godkjent

#### 1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne

Som protokollfører ble **Vera Johannesen** foreslått.  
Til å underskrive protokollen ble **Lars Johannesen** foreslått.  
**Vedtak:** Godkjent

#### 1.3. Registrering av stemmeberettigede / avgitte stemmer

39 velg type eier  
2 fullmakter  
Totalt 41stemmer  
**Vedtak:** Godkjent

#### 1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

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

---

### 2. Årsrapport for 2023

Styrets årsrapport for ble gjennomgått og tatt til orientering.  
**Vedtak:** Tatt til orientering.

---

### 3. Årsregnskap for 2023

Årsregnskapet ble gjennomgått og foreslått godkjent. Årets resultat overføres til egenkapitalen.  
**Vedtak:** Godkjent

#### 4. Godtgjørelse til styret

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

**Vedtak:** Godkjent

---

#### 5. Valg av tillitsvalgte

##### 5.1. Valg av styreleder

Styreleder velges særskilt.

Som styreleder for 2 år ble **Thor Bråten** foreslått.

**Vedtak:** Valgt ved akklamasjon

##### 5.2. Valg av styremedlemmer

Som styremedlem for 2 år, ble **Leif Andersen** foreslått.

**Vedtak:** Valgt ved akklamasjon

##### 5.3. Valg av varamedlemmer

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

**Vedtak:** Valgt ved akklamasjon

##### 5.4. Valg av valgkomité

Som representanter for valgkomiteen for 1 år, ble **Turid Berg** og **Marianne Strømnes** foreslått

**Vedtak:** Valgt ved akklamasjon

#### Etter valget har styret følgende sammensetning:

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

---

Møtet ble hevet kl. 18:45

Protokollen signeres av:

**Møteleder:**

Gina Bjerkebakke Liland /s/

**Protokollfører:**

Vera Johannesen /s/

**Protokollvitne:**

Lars S. Johannessen /s/

# PELIAS®

## SKADERAPPORT

Skadesak / tekniker / dato		Bygningstype	
Skadenummer	202411513	Byggeår	-
Besiktigelsesdato	08.01.2025	Boareal	15 enheter på 45-63kvm.
Tekniker navn/ telefon	Cecilia Aune / 45840373	Boligtype	Boligblokk
Teknikers e-post	ca@pelias.no	Konstruksjon/grunnmur	Tre/Mur
Kunde / Forsikringstaker/behandlingssted		Antall etasjer	3
Navn	Borettslaget Elvebredden	Kjøpte/overtok bolig	-
Adr. (behandlingssted)	Bordhusveien 5-7 1653 SELLEBAKK	Andre tilstede under inspeksjon (Navn – Rolle – Telefon)	
Postnr og poststed	Bordhusveien 5-7 1653 SELLEBAKK		
Epost	thorbr@online.no		
Telefon	90993464		
Sist vedlikehold på bolig/bygg – når/ hva		Behandlingstid	
		Forventet antall besøk	1
		Behandling avsluttes nå	<input checked="" type="checkbox"/>
Forsikringstaker		Aktivitetsnivå	
	Forsikringselskap på innbo	Lavt	<input checked="" type="checkbox"/>
	Norsk Hussoppforsikring	Middels	<input checked="" type="checkbox"/>
		Høyt	<input type="checkbox"/>

Skadedyr (Info fra forsikringstaker og teknikers inspeksjon)	
Artsspesifikasjon	Skjeggkre (Ctenolepisma longicaudata)
Aktivitet - hvor i bygget	I flere av leilighetene -hovedsaklig rundt bag, gang, stue og kjøkken
Hvordan og når oppdaget	Ble meldt inn 1.gang av beboer i en av enhetene i 1.etg.
Observert skade	Nei
Tegn på fuktskade	Nei
Annen info	

Status på behandling/befaring dato:				
Besøk nr.	Dato	Bekjempelse/befaring	Mengde	Preparat
1	08.01.2025	Behandling		Advion Cockroach
Annet:		Bekrefter aktivitet av Skjeggkre i begge blokkene. Jeg observerer levende Skjeggkre i flere av enhetene		
Konklusjon:		under behandlingen. Estimert utviklingstid: 3-5 år. Behandlet alle rom i alle enheter med Advion. Sak slutt.		
2				
Annet:				
Konklusjon:				
3				
Annet:				
Konklusjon:				
4				
Annet:				
Konklusjon:				



# PELIAS®

## UTFYLLENDE INFO

### Årsak til skadedyr i boligen: (årsaksbeskrivelse - tidsangivelse – ytre påvirkninger - tilstand skadet bygningsdel)

Skjeggkre kommer ofte inn via pappesker eller flatpakker med papp emballasje.  
Det kan også være at kre har kommet med i vesker, bager, sekker fra jobb, trening, barnehage, skole.

I dette tilfellet er det vanskelig å si når Skjeggkre har kommet inn i blokkene. Men ut fra antall og størrelser på dem jeg ser, er det sannsynlig å tenke at Skjeggkre har kommet inn for 3-5år siden. Trolig ved oppussing av enheter, eller v/inn-/utflytting.

### Anbefaling / iverksatte tiltak - skadedyrbekjemper:

Visuell inspeksjon og behandling mot skjeggkre.  
Lagt ut aktiv åte naturlig skjult under lister/ dørkarmen i alle rom i bolig.  
Aktiv åte anses å være den mest effektive metoden for å bekjempe skjeggkre.

### Anbefalte skadeforebyggende tiltak - for kunden

De første dagene -inntil de neste 6 ukene etter behandling:  
Det kan hende man føler økt skjeggkre aktivitet de neste dagene. Disse er da enten døde, eller trege og sløve -i ferd med å dø. Skjeggkre er kannibaler -og dør derfor av å spise andre skjeggkre som har fått i seg åten.  
Vi ønsker derfor at disse ikke skal fjernes, men heller skyves inn under gliper og sprekker som er store nok til å skjule dem.  
Andre alternativer er også under vaskemaskin, tørketrommel, varmtvannsbereider, tv-benker/kommoder o.l.. Altså steder hvor de er ute av syne, men tilgjengelig som mat for andre skjeggkre. Dette vil være med på å spre åten mye mer effektivt.

### Annen info om saken av vesentlig betydning

Ellers forebyggende tiltak:  
Mekanisk bekjemping ved hjelp av støvsuging er et nyttig og forebyggende hjelpemiddel.  
Den lange utviklingstiden fra egg til kjønnsmodent individ er gunstig, og en betydelig reduksjon i antall vil være mulig ved gjentatt og grundig støvsuging.  
Støvsuging vil likevel trolig ikke være tilstrekkelig for å slå ut bestanden permanent, siden enkeltindivider ofte vil stikke seg unna.  
Støvsug ofte, også inntil fotlister. Prøv å begrense at pappesker og flatpakker med papp emballasje blir boret inn i leiligheten.  
Heng klær (også sko hvis aktuelt) og vesker/bager høyt på jobb, trening, skole og barnehage.

### Annen info (substitusjon- og nabovarsel vurdering)

Punktbehandlingen utføres slik at det ikke er fare for omgivelsene.



## 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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”*

Retts 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 kontraktsgjøring 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](http://help.no)

Har du spørsmål? Kontakt **HELP** på [help.no/minside](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Retts 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 renoveret 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.

# HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

**Bestilling gjøres av boligkjøper på [www.help.no/renteforsikring](http://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.**

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



# 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: Bordhusveien 5A  
1653 SELLEBAKKMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling  
Saksbehandler: Lars-Håkon NohrTelefon: 906 09 809  
E-post: lars.hakon.nohr@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