



aktiv.

Hurrødåsen 2, 1621 GRESSVIK

**Gressvik | Innbydende 2-roms
leilighet | God intern beliggenhet |
Solrik balkong**



Eiendomsmeglerfullmektig

Andreas Strandli-Halvorsen

Mobil 928 96 443

E-post andreas.strandli-halvorsen@aktiv.no

Aktiv Fredrikstad og Hvaler

Nygaardsgata 49, 1607 FREDRIKSTAD. TLF. 69 36 69 40

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 300 000,-
Fellesgjeld: Kr 221 000,-
Omkostn.: Kr 1 350,-
Total ink omk.: Kr 2 522 350,-
Felleskostn.: Kr 4 500,-
Selger: Mebrahtu Tesfamikiel
Andebrhan

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1972
BRA-i/BRA Total 47/47 kvm
Tomtstr.: 985.5 m²
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 47, bnr. 4
Andelsnr.: 22
Oppdragsnr.: 1111250062

Gressvik | Innbydende 2-roms leilighet | God intern beliggenhet | Solrik balkong

Andreas Halvorsen v/ Aktiv Fredrikstad Presenterer Hurrødåsen 2.

Lys og trivelig 2-roms i 2. etasje med solrik balkong!

Velkommen til en praktisk og lettstelt leilighet med gjennomgående god planløsning. Her får du en sosial og åpen stue og kjøkkenløsning, fine overflater og en herlig balkong med god utsikt og ettermiddagssol. Perfekt for deg som ønsker en enkel og behagelig hverdag med alt på ett plan!

Høydepunkter:

- Balkong på ca. 8 m² med adkomst fra stue
- Åpen og lys stue/kjøkkenløsning
- Romslig soverom med plass til dobbeltseng og garderobe
- Bad/vaskerom med dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin
- Parkett på gulv og malte overflater
- God beliggenhet i byggets 2. etasje – luftig og usjenert
- Nærhet til servicetilbud, bussforbindelser og idrettshall

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	32
Egenerklæring	52
Budskjema	177

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 47 m²

BRA totalt: 47 m²

TBA: 8 m²

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 47 m² Entré, Stue/kjøkken, Soverom, Bad/vaskerom

TBA fordelt på etasje

2. etasje

8 m² Balkong

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Det er ikke befart andre rom enn boligen i 3.etg., ingen bod rom er fremvist eller opplyst undertegnede at er tilhørende andelen.

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

985.5 m²

Tomtebeskrivelse

Felles festet tomt for borettslaget. Opparbeidet med asfaltert adkomst, parkeringsplasser og dels naturtomt.

Festetomt: Borettslaget fester tomten. Areal: 986 kvm. Grunneier: Fredrikstad kommune. Festeavtalen er inngått i 1972, med varighet i 91 år. Festeavgiften reguleres hvert 10. år, sist regulert i 2012.

Beliggenhet

Hurrådåsen 2 ligger i et attraktivt og rolig boligområde på Gressvik – et populært sted å bo for deg som ønsker en balansert hverdag med både nærhet til byen og naturen.

Området er veletablert og fredelig, samtidig som det gir enkel tilgang til turmuligheter i Gressvikmarka og skjærgården langs Onsøy-kysten. Her kan du nyte fine søndagsturer, båtliv og bademuligheter – kun minutter unna.

Leiligheten har en svært sentral beliggenhet med gangavstand til dagligvarebutikk, apotek og servicetilbud på Ørebekk. Du har også kort vei til bussforbindelser og til byferga som tar deg over til Fredrikstad sentrum – en populær, gratis og effektiv måte å komme seg til sentrum på. Området passer godt for både førstegangskjøpere, pendlere og deg som ønsker et rolig og lettstelt hjem med gode fasiliteter rett i nærheten.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Bygningssakkyndig

Henrik Hals

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Boligbygg over 3 etasjer samt underetasje og kjeller. Gulv mot grunn av betong. Bærende konstruksjoner og etasjeskiller av betong. Fasader med stående trekledning og fasadeplater. Tilnærmet flatt tak tekket med papp/membran. Leiligheten har profilert entrédør fra 2007. Vinduer i tre og to-lags glass fra 2012 og 2014. Balkongdør med to-lags glass fra 2012.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 14.05.2025 av Hneri Hals for teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: For det var 3500kr Nå blir 5000kr

Se egenerklæring for ytterligere informasjon.

Innhold

3. Etasje: Entré, Stue/kjøkken, Soverom, Bad/vaskerom

Standard

Andreas Halvorsen v/Aktiv Fredrikstad presenterer Hurrødåsen 2. Velkommen til en gjennomtenkt og praktisk leilighet beliggende i byggets 2. etasje – med god planløsning og solrik balkong! Leiligheten fremstår med lyse og nøytrale overflater, og inneholder blant annet en åpen stue- og kjøkkenløsning, romslig bad, samt ett soverom med plass til garderobe.

Entré

Inngangspartiet ønsker deg velkommen med parkett på gulv og malte vegger. Det er plass til oppheng og oppbevaring av yttertøy, og videre adkomst til boligens øvrige rom.

Stue/kjøkken

Leiligheten har en åpen stue- og kjøkkenløsning med utgang til balkong på ca. 8 m². Her får du en fin romfølelse med godt lysinnslipp og hyggelig utsyn. Kjøkkenet er innredet med glatte fronter, laminatbenkeplate med fliser over, stålkum med ettgreps blandebatteri, samt praktisk kjøkkenøy. Det er avsatt plass til komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser. Brannslange og varmtvannsbereder er plassert under benk. Ventilator med avtrekk ut.

Soverom

Boligen har ett soverom av god størrelse, med plass til dobbeltseng og garderobeløsning. Vegger med malt strietapet og parkett på gulv. Soverommet vender mot rolig område, noe som gir gode forhold for søvn og hvile.

Bad/vaskerom

Badet er innredet med gulvbelegg av vinyl, våtromstapet på vegger og malt betong i himling. Dusjkabinett, gulvmontert toalett, servant med servantskap, speil med belysning samt opplegg for vaskemaskin. Det er elektrisk vifte og reflektorovn som varmekilde. Plasts luk og synlig belegg som tettesjikt.

Balkong

Fra stuen er det utgang til en åpen og solrik balkong på ca. 8 m². Her er det plass til utemøbler og blomsterkasser – perfekt for rolige morgenkaffer eller sene sommerkvelder.

Tekniske installasjoner og øvrig informasjon

Leiligheten har naturlig ventilasjon og sikringsskap med automatsikringer. Røykvarsler og brannslukningsapparat er montert. Varmtvannsbereder på ca. 120 liter. Vannrør i kobber og avløp i støpejern.

Informasjon fra takstmann

- Utvendig: Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har malt

hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Balkong med adkomst i fra stue og på ca. 8 m². Konstruksjonen er en del av fellesareal, vedlikehold tilfaller brukeren av andelen og utbedringer anses å være et felles ansvar. Bygningsmassen i sin helhet er ikke kontrollert av undertegnede.

-Innvendig: Gulv med parkett Vegger med malt strietapet Himling med malt mur Overflater for våtrom, toalett rom er beskrevet i egen post. Overflater med bruksslitasje med stedvis merker og hull etter festemidler, ingen spesielle skader er registrert på befaringsdagen. Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant. Innvendig har boligen malte glatte dører.

- Våtrom: Bad/vaskerom Dokumentasjon: ingen dokumentasjon er fremlagt undertegnede. Det opplyses i tidligere salg at badet er pusset opp i er utført er ikke opplyst. 2011, hva som Veggene har malt våtromstapet og det er malt betong i himling Gulvet har vinylbelegg. Rommet har reflektorovn som varmekilde. Fall mot sluk er målt til 25 mm. fra terskel. Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt Gulvmontert toalett, servant med ettgreps blandebatteri, servantmøbel, overskap, speil med lys over, opplegg for vaskemaskin og dusjkabinett. Det er elektrisk styrt vifte. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulitaking er foretatt ved/i bak komfyr på kjøkkenet. Fuktkvotemåling (vekt%) konstruksjonen ble målt til 7.

-Kjøkken: Kjøkken med glatte fronter, ettgreps blandebatteri i stålkum, fliser over laminatbenkeplate, kjøkkenhalvøy, plass til oppvaskmaskin oppy under benk, plass til komfyr og plass til kjøleskap med fryser. Brannslange og v.v.bereder er plassert under benk. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

- Tekniske installasjoner: Innvendige vannledninger er av kobber. Boligen har naturlig ventilasjon. Varmtvannstanken er på ca. 120 liter. Det er avløpsrør av støpejern. Det er montert sikringsskap med automatsikringer i gang. Det er montert røykvarsler og utplassert brannslukningsutstyr i boligen.

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 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Balkong med adkomst i fra stue og på ca. 8 m². Konstruksjonen er en del av fellesareal, vedlikehold tilfaller brukeren av andelen og utbedringer anses å være et felles ansvar. Vurdering av avvik: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Noe avflassing og sprukket trevirke på rekkverk. Et "lavt rekkverk" er tillatt så lenge det ikke er lavere enn de minimumskravene som gjelder for aktuell bruk og høydeforskjell ved byggemeldingstidspunktet. Rekkverk skal utformes slik at det forhindrer klatring og gir beskyttelse mot fall og sammenstøt. Trevirke males for å motvirke ytterligere sprekker, mangelfullt vedlikehold vil føre til behov for utskiftninger.

-Utvendig > Andre utvendige forhold: Bygningsmassen i sin helhet er ikke kontrollert av undertegnede. Vurdering av avvik: Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

-Innvendig > Innvendige dører: Innvendig har boligen malte glatte dører. Vurdering av avvik: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

-Tekniske installasjoner > Vannledninger: Innvendige vannledninger er av kobber. Vurdering av tiltak: Mer en halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

-Tekniske installasjoner > Avløpsrør: Det er avløpsrør i støpejern. Vurdering av avvik: Mer en halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

-Tekniske installasjoner > Varmtvannstank: Varmtvannstank er på ca 120 liter. Vurdering av tiltak: Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank

-Kjøkken > 3.Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning: Kjøkken med glatte fronter, ettgreps blandebatteri i stålkum, fliser over laminatbenkeplate, kjøkkenhalvøy, plass til oppvaskmaskin under benk, plass til komfyr og plass til kjøleskap med fryser. Brannslange og v.v.bereder er plassert under benk. Vurdering av avvik: Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Kjøkkenet har gjennomgått en viss grad av slitasje, avhengig av bruk og vedlikehold. Teknologisk og estetisk sett kan det også oppleves som utdatert sammenlignet med moderne kjøkken, som ofte har mer energieffektive løsninger og minimalistisk design.

-Kjøkken > 3.Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk: Det er kjøkkeventilator med avtrekk ut. Vurdering av avvik: Det er avvik. Mer en halvparten av forventet brukstid på kjøkkenventilator er oppbrukt. Generelt kan en god kvalitets kjøkkenvifte forventes å vare i 10 til 15 år eller mer.

-Våtrom > 3.Etasje > Bad/vaskerom > Overflater: Veggene har malt våtromstapet og det er malt betong i himling. Vurdering av avvik: Det er avvik: Normal tid før utskifting av våtromstapet er 5-10 år. Stedvis hull etter festemidler i vegg.

-Våtråtrom > 3.Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon: Elektrisk styrt vifte. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid på avtrekksvifte er oppbrukt. Generelt kan en god kvalitets avtrekksviftevifte forventes å vare i 10 til 15 år eller mer

-Våtrom > 3.Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning: Gulvmontert toalett, servant med ettgreps blandebatteri, servanbmøbel, overskap, speil med lys over, opplegg for vaskemaskin og dusjkabinett. Vurdering av avvik: Det er avvik: Innredning og utstyr av eldre dato. Deler av badets utstyr, som blandebatterier og dusjkabinett, har forbigått mer enn halvpart av sin forventede levealder forbigått.

Forhold som har fått TG3:

-Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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. Kostnadsestimat: Estimaten er ikke en bekreftet sum på eventuelle kostnader for å få anlegget godkjent, men en antatt sum til en elkontroll og mindre utbedringer. Beløpet vil variere ut i fra hvilke tiltak som må utføres for at anlegget blir godkjent og kan og i noen tilfeller vil overstige estimaten.

-Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under.

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Kostnadsestimat: Under 10.000

Våtrom > 3.Etasje, andel 22 > Bad/vaskerom > Overflater Gulv: Gulvet har vinylbelegg. Rommet har reflektorovn som varmekilde. Fall mot sluk er målt til 25 mm. fra terskel.

3.ETASJE, ANDEL 22 > BAD/VASKEROM Vurdering av avvik: • Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker. Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall). Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med belegg av vinyl, påstøp og gulvvarme er 15 - 35 år. Konsekvens/tiltak Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet. Sprekker i et vinylbelegg kan føre til at vann trekker ned i gulvkonstruksjonen med påfølgende fukt/råteskader. Over tid kan eldre vinyl bli sprøtt eller skadet, noe som kan føre til lekkasjer eller problemer med vanntettheten. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må overflaten skiftes, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Estimaten er ikke en bekreftet sum på eventuelle kostnader for å få tilstrekkelig fall på gulv, få overflaten skiftet eller satt i stand, men en antatt sum til skifte av overflater for å få ett tett sjikt og mindre utbedringer. Beløpet vil variere ut i fra hvilke tiltak som må utføres for å få ett tett sjikt og overflater i god stand og kan og i noen tilfeller vil overstige estimaten. Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Våtrom > 3.Etasje, andel 22 > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt:

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Vurdering av avvik: Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Konsekvens/tiltak • Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader. • Våtrommets tettesjikt/membran står foran utbedring/utskiftning. Det er viktig å være klar over at en membranløsning har en begrenset levetid, og at det er viktig å overvåke tilstanden jevnlig for å unngå eventuelle skader. Det anbefales videre bruk av lukket system/dusjkabinett, dette minsker risiko for en eventuell vannlekkasje til tilstøtende rom. Overflater bør utbedres om dusjkabinett fjernes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Se tilstandsrapport vedlagt i salgsoppgaven for ytterligere informasjon.

Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

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

Hvitevarer

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

Parkering

Parkering på felles parkeringsplass.

Parkering i garasje leies ut av borettslaget etter venteliste.

Forsikringsselskap

Gjensidige Forsikring

Polisenummer

78963032

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter

gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

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.

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming
Reflektorovn på våtrom

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

Eier har ikke energimerket eiendommen og interessenter må derfor legge til grunn at eiendommen har energimerke G.

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 2 300 000

Formuesverdi primær

Kr 601 186

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 404 745

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

Felleskostnadene inkluderer: Energi/fyring, TV-anlegg/bredbånd, Kommunale avgifter, Festeavgift, Forsikringer, Drift og vedlikehold, Kontingenter, Konsulenthonorar, Forretningsførerhonorar, Revisjonshonorar, Personalkostnader og Styrehonorar.

Etter en prat med styreleder bekrefter hun at felleskostnader kommer til å øke i løpet av 2025. Det er ikke bestemt hvor stor endring det blir, men at det vil bli en økning i felleskostnader i løpet av 2025. Styret skal ha et nytt møte med forretningsfører ila høsten.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4 500

Andel Fellesgjeld

Kr 221 000

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

01.05.2025

Andel fellesformue

Kr 70 371

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Hurrødåsen 2 Borettslag AI

Organisasjonsnummer

952451901

Andelsnummer

22

Om borettslaget

Oversikt over større vedlikehold og rehabilitering:

- 2007 - Utskifting utgangsdør
- 2010 - Nytt verandarekkverk sør
- 2011 - Rep. av tak
- 2012 - Blikkenslager
- 2012 - Utskifting stuevindu + dør
- 2014 - Utskifting soveromsvindu
- 2016 - Betongrehabilitering, nytt/malt rekkverk
- 2017 - Malt blokka
- 2018 - Avløpsrens Power Clean Pipe
- 2019 - Asfaltering
- 2022 - Fasaderehabilitering.

Borettslaget er medeier i Hurrødåsen 2 sameie. Hver andel i borettslaget har eget seksjonsnummer i sameiet.

Konferer megler for ytterligere informasjon.

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånenr : OBBK01-98207526444

Type: A

Restsaldo: 938.137,-

Restløpetid: 16 år 1 md.

Term: 12

Type Rente: Flytende rente

Rente: 5.99%

Lånenr : OBOS02-98208007807

Type: A

Restsaldo: 1.710.951,-

Restløpetid: 26 år 11 md.

Term: 12

Type Rente: Flytende rente

Rente: 5.99%

Det er ikke mulighet for individuell nedbetaling av hele eller deler av fellesgjelden.

Sikringsordning fellesgjeld

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

Forkjøpsrett

Medlemmer av borettslaget/boligbyggelaget har forkjøpsrett. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsretten, tar kontakt med OBOS for å få oppgitt e-postadresse som kan benyttes. Meldingen må være mottatt av OBOS innen den fastsatte fristen. Meldefristen vil være normalt 5 virkedager etter at boligen er kunngjort i OBOS-annonse i Aftenposten og/eller på www.obos.no. Hvis OBOS mottar din melding om forkjøp etter at fristen er gått ut, kan du ikke kreve å få overta boligen på grunnlag av forkjøpsretten. Gjør du bruk av forkjøpsretten, trer du inn i en allerede inngått avtale og kjøper boligen til den avtalte pris på avtalte vilkår. Finansieringen må være i orden, og den må i sin helhet dokumenteres skriftlig. Er det flere medlemmer som vil benytte forkjøpsretten, får den med lengst ansiennitet fortrinnsrett. Andelseiere i det borettslaget boligen tilhører går foran øvrige medlemmer i OBOS. Dersom flere i borettslaget vil benytte forkjøpsretten, blir normalt botiden i borettslaget avgjørende.

Regnskap/budsjett

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

Årsregnskap til borettslaget viser til et negativt årsresultat på kr -37.481,- for 2024

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

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Det er forbudt å holde dyr i borettslaget. Selv om det er et forbud mot dyrehold, kan brukeren av boligen søke styrets godkjennelse til det. Dersom gode grunner taler for dyreholdet, og det ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen, vil søknaden bli innvilget.

Beboere som holder dyr skal sørge for at det ikke sjenerer noen, eller etterlater ekskrementer på borettslagets område.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 47, bruksnummer 4, festenummer 5 i Fredrikstad kommune. Andelsnr. 22 i Hurrødåsen 2 Borettslag AI med orgnr. 952451901

Offentligrettslig pålegg

Fredrikstad kommune krever at alle private septiktanker og slamavskillere tilknyttet offentlig avløpsnett kobles ut. Dette gjelder ikke eiendommer som har egen avtale med Vann- og avløpsavdelingen i kommunen.

Disse tankene tømmes av kommunen en gang hvert år

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3107/47/4/7/5:

17.06.1974 - Dokumentnr: 302566 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder framfeste

FRAMFESTEKONTRAKT

ÅRLIG AVGIFT NOK 188

FRAM TIL 05 12 2063

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

LEIEN KAN REGULERES

BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN

BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

HUSBANKENS STANDARKLAUSUL VEDTATT

Overført fra: Knr:3107 Gnr:47 Bnr:4 Fnr:5 Snr:2 F1

Gjelder denne registerenheten med flere

Diverse påtegning

KONTRAKTEN KAN IKKE SIES OPP SÅ LENGE DEN ER PANTSATT

TIL RETTIGHETSHAVER:

DEN NORSKE HYPOTEKFORENING FOR 2. PR PANTELÅN

25.10.1965 - Dokumentnr: 304452 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 99 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 47,888

LEIEN KAN REGULERES

BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT

Overført fra: Knr:3107 Gnr:47 Bnr:4 Fnr:5 Snr:2 F

Gjelder denne registerenheten med flere

Nye vilkår

17.06.1974 - Dokumentnr: 302566 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

FRAMFESTEKONTRAKT

ÅRLIG AVGIFT NOK 188

FRAM TIL 05 12 2063

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

LEIEN KAN REGULERES

BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN

BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

HUSBANKENS STANDARKLAUSUL VEDTATT

Gjelder denne registerenheten med flere

Diverse påtegning

KONTRAKTEN KAN IKKE SIES OPP SÅ LENGE DEN ER PANTSATT
TIL RETTIGHETSHAVER:
DEN NORSKE HYPOTEKFORENING FOR 2. PR PANTELÅN

20.04.1983 - Dokumentnr: 3458 - Best om garasje/parkering
Gjelder feste
Gjelder denne registerenheten med flere

28.05.2014 - Dokumentnr: 432506 - Resek/deling av seksjon
Seksjon som deles:
Snr: 2
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 75/100
Ny seksjon:
Snr: 7
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 5/100
Seksjon 2 deles inn i 12 boligseksjoner og 1 næringsseksjon (snr. 2 til 14)
Fellesareal utvides

Ferdigattest/brukstillatelse

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Det er ikke mottatt byggetegninger. Megler har derfor ikke kunnet kontrollere hvorvidt dagens bygninger og planløsning (herunder formål/bruk) er godkjent eller er i samsvar med eventuelle godkjente tegninger og tiltak.

Ovennevnte medfører at man ikke vet hvorvidt eiendommen har lovlighetsmangler eller ikke. En konsekvens av lovlighetsmangler kan for eksempel være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring av det ulovlige tiltaket. Kommunen kan også innkreve tvangsmulkt frem til manglene er brakt i orden. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett, via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger under Kommuneplan 2023 - 2035 med formål/hensynsone:

1001 - Bebyggelse og anlegg.

Datert: 15.06.2023

Eiendommen ligger under reguleringsplanen: 63 Åledalen med formål/hensynsone:

910 - Bolig / forretning

115 - Garasje

112 - Konsentrert småhusbebyggelse.

Datert: 19.03.1973

Utdrag fra reguleringsbestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Åledalen i
Onsøy kommune:

§ 1. Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningsslinje skal bebyggelsen oppføres som vist på planen.

§ 2. Boliggruppene skal ha et enhetspreg med ens takvinkel og materialvalg.

Takvinkelen skal godkjennes av bygningsrådet. Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 3. Garasjer eller carports skal bygges i tilknytning til boligen hvor dette er vist på planen. Alle garasjer og carports skal tilpasses bebyggelsens materialer og farger.

§ 4. Det skal opparbeides 1 - 2 bilhenstillingsplasser for hver bolig etter bygningsrådets skjønn. Gruppe av boliger kan samarbeide om bilhenstillingsplasser.

§ 5. De ikke bebygde områder må gis en tiltalende utforming og behandling.

Bygningsrådet kan kreve utarbeidet en plan for disse områder som viser beplantning, tørkeplasser, søppelkasser osv.

§ 6. Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet. Mot veg kan bygningsrådet tillate oppsatt et maksimum 0,80 m. høyt nettinggjerde. For rekkehusbebyggelse kan bygningsrådet forby gjerder innenfor det areal som hører til vedkommende rekkehus. Til skjerming av uteplasser kan tillates oppsatt en levegg eller lignende som tilpasses husets materialer.

§ 7. Transformatorbokser og telefonsentraler skal oppføres slik at de blir liggende utenfor boligområdene og i materialer og farger som virker naturlige i omgivelsene. '

§ 8. Antenne for TV kan kreves utført som fellesantenne for grupper av bebyggelse.

§ 9. Dagligvarebutikk med eventuelle spesielle servicefunksjoner for feltet kan innredes i hybelhuset rett syd for Hurrød gårdstun.

§ 10. Etter reguleringsbestemmelsen ikrafttreden er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse bestemmelser.

§ 11. Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan - når særlige grunner taler for det - tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Onsøy kommune.

Reguleringsarbeid i nærområde:

OBJECTID 74

OBJTYPE Reguleringsplanområde

PLANNAVN Åledalslinja

PLANTYPE 35 - Detaljregulering

PLANSTAT 1 - Planlegging igangsatt

Vertikalnivå 2 - På bakkenivå/vannoverflate

Planbestemmelser 4 - På kart og som egen tekst

Hensikten med planarbeidet er å etablere en ny vegforbindelse for å avlaste trafikken i Storveien gjennom Gressvik sentrum. Den nye traseen vil gå fra Mosseveien, Rv 110 i nord til krysset Gamle Åleveit/Storveien i syd. Planarbeidet er iverksatt i henhold til bystyrets vedtak av 17.10.2013.

Områdeanalyse:

Høy aktsomhetsgrad for radon på eiendommen.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

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.

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.

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.

Budgivning

Budgivning i 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. 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.

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 300 000 (Prisantydning)

221 000 (Andel av fellesgjeld)

2 521 000 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

8 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

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

1 350 (Omkostninger totalt)

10 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

13 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 522 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 531 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 534 050 (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

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

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

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris vederlag tilsvarende 36.000,- for gjennomføring av salgsoppgøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

4 950 Fotograf
3 250 Garantipremie/inneståelse
5 750 Kommunale opplysninger
19 950 Markedspakke
6 450 Oppgjørshonorar
5 029 Opplysninger fra forretningsfører
1 650 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
13 500 Tilretteleggingsgebyr
2 800 Visninger/overtakelse per stk.
6 385 Eierskiftegebyr
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
260 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 99 329

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 29.900,- for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Marius Martin Myren
Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF
marius.martin.myren@aktiv.no
Tlf: 476 45 774

Ansvarlig megler bistås av

Andreas Strandli-Halvorsen
Eiendomsmeglerfullmektig
andreas.strandli-halvorsen@aktiv.no
Tlf: 928 96 443

Oppdragstaker

Aktiv Fredrikstad AS, organisasjonsnummer 898489582
Nygaardsgata 49, 1607 FREDRIKSTAD

Salgsoppgavedato

07.01.2026

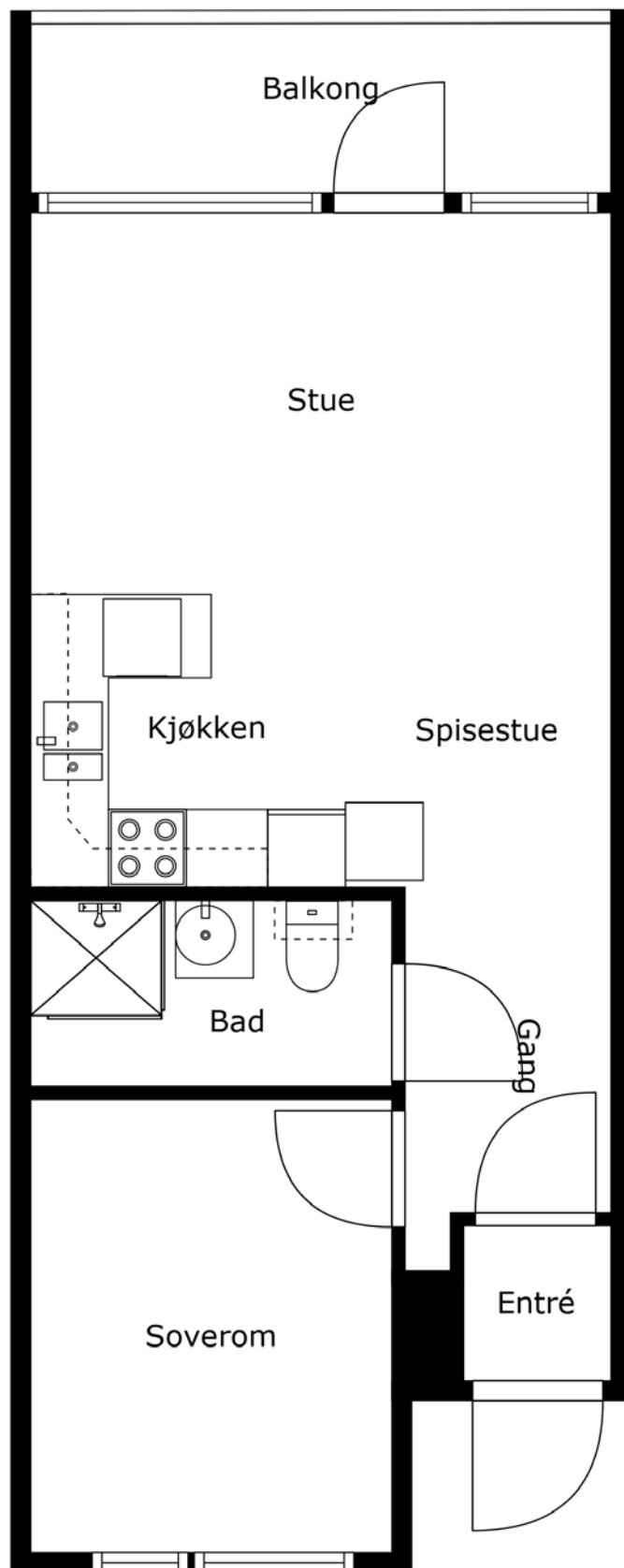












Tegningen Lages Med Cubicasa-teknologi. Ikke Målbar Tegning, Avvik Kan Forekomme.



Vedlegg

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Hurrødåsen 2, 1621 GRESSVIK

 FREDRIKSTAD kommune

 gnr. 47, bnr. 4, fnr. 5

 Andelsnummer 22

Sum areal alle bygg: BRA: 47 m² BRA-i: 47 m²



Befaringsdato: 14.05.2025

Rapportdato: 21.05.2025

Oppdragsnr.: 10596-1513

Referansenummer: VO9791

Autorisert foretak: Multiconsult Norge AS

Vår ref: Henrik Hals



Multiconsult

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

Norsk takst

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



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

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

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

Rapportansvarlig

Henrik Hals

henrik.hals@multiconsult.no

958 08 570



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. 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 byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, 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 • løsøre 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 bygningssakkyndig, 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 bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1972

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Balkong med adkomst i fra stue og på ca. 8 m².
Konstruksjonen er en del av fellesareal, vedlikehold tilfaller brukeren av andelen og utbedringer anses å være et felles ansvar.
Bygningsmassen i sin helhet er ikke kontrollert av undertegnede.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv med parkett
Vegger med malt strietapet
Himling med malt mur
Overflater for våtrom, toalett rom er beskrevet i egen post.
Overflater med bruksslitasje med stedvis merker og hull etter festemidler, ingen spesielle skader er registrert på befaringsdagen.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.
Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon er fremlagt undertegnede.
Det opplyses i tidligere salg at badet er pusset opp i 2011, hva som er utført er ikke opplyst.
Veggene har malt våtromstapet og det er malt betong i himling.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har reflektorovn som varmekilde.
Fall mot sluk er målt til 25 mm. fra terskel.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Gulvmontert toalett, servant med ettgrep blandebatteri, servantmøbel, overskap, speil med lys over, opplegg for vaskemaskin og dusjkabinett.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i bak komfyr på kjøkkenet. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 7,8.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken med glatte fronter, ettgrep blandebatteri i stålalum, fliser over laminatbenkeplate, kjøkkenhalvøy, plass til oppvaskmaskin under benk, plass til komfyr og plass til kjøleskap med fryser.
Brannslange og v.v.bereder er plassert under benk.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av støpejern.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.
Det er montert sikringsskap med automatsikringer i gang.
Det er montert røykvarsler og utplassert brannslukningsutstyr i boligen.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger
- Tegninger er ikke fremlagt.

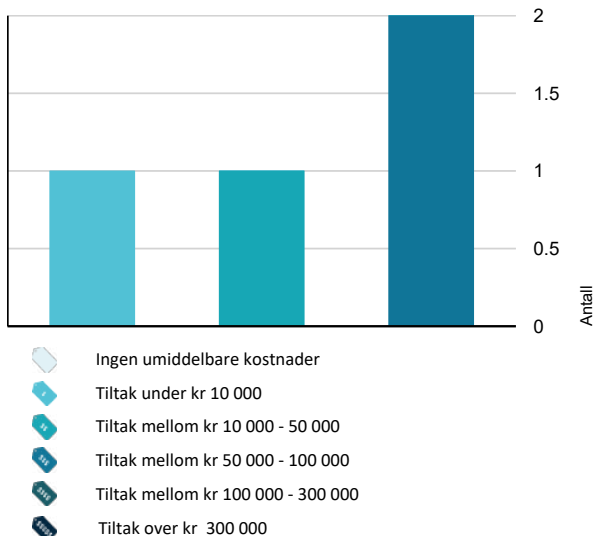
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget er å foreta en tilstandsrapport på eiendommen for salg/dagens utnyttelse. Det er ikke foretatt kontroll av boligmassen som helhet, eller av fellesarealer ved befaring. Rapporten gjelder kun denne andel. Det er ikke foretatt kontroll ved befaring på andre andeler, og det tas forbehold om forhold som kan ha betydning på denne andel. Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Feil eller mangler er kun anmerket der det er klart synlige forhold som kan registreres visuelt, uten inngrep i bygningskonstruksjoner annet enn ved hulltagning.

Det anbefales en nærmere kontroll hos kommunen hvor det ikke er søkt om lov til bruksendring/tilbygg, brukstillatelse ol. Målinger er utført med Protimeter MMS2:

MC-målinger (fuktinnhold) indikatorskalaer
MC%WME Display Indikasjon Indikatorskala
<7.8 --- Ingen Ingen Ingen
>7.8 men <17 MC%WME verdi DRY (TØRR) Grønn
>17 men <20 MC%WME verdi RISK(RISIKO) Gul
>20 MC%WME verdi WET (VÅT) Rød

De målte verdiene vises, og indikatorskalaen viser om materialet er i en DRY, AT RISK (TØRR, RISIKABEL)- eller WET (VÅT)-tilstand.

Arealmålinger er utført med en håndholdt Leica Disto lasermåler.

Registrering av høydeforskjell er utført med Leiva Lino 2 med et avvik på $\pm 0,2$ mm/m.

Det er viktig å påpeke at bygningen er oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt på byggetiden. Dagens forskriftskrav til blant annet fuktsikring, isolasjon, brann, dimensjoner, ventiler, klima og innemiljø er strengere enn det som gjaldt på oppførings tidspunktet for dette bygget, og det må derfor påpekes et avvik i forhold til dagens standard. Spesielt bygninger eldre enn 30 år kan ha skjulte feil og mangler som det ikke er mulig å oppdage ved en visuell kontroll. Denne bygningen er nå opprinnelig 53 år gammel og det kan ikke utelukkes at det kan avdekkes skjulte feil og mangler ved bygningsmessige inngrep, den statistisk forventede levetid for flere bygningsdeler er utgått / nærmer seg slutten. Det er påvist avvik, men det meste som følger av normal slitasje og alder på bygningsdelene.

Det betyr ikke at det disse bygningsdeler er «defekt», men det betyr at det må forventes et høyere vedlikeholdsbehov enn på en nyere bolig.

Jamfør bygningsbeskrivelsen.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

Sammendrag av boligens tilstand

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 3.Etasje, andel 22 > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 3.Etasje, andel 22 > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 3.Etasje, andel 22 > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 3.Etasje, andel 22 > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 3.Etasje, andel 22 > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 3.Etasje, andel 22 > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 3.Etasje, andel 22 > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1972

Kommentar
Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

Anvendelse
Boligformål

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Boligen er vedlikeholdt, dog er det stedvis behov for vedlikehold og modernisering.

UTVENDIG

1 TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2012 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

1 TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

1 TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong med adkomst i fra stue og på ca. 8 m².
Konstruksjonen er en del av fellesareal, vedlikehold tilfaller brukeren av andelen og utbedringer anses å være et felles ansvar.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Noe avflassninger og sprukket trevirke.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Et "lavt rekkverk" er tillatt så lenge det ikke er lavere enn de minimumskravene som gjelder for aktuell bruk og høydeforskjell ved byggemeldingstidspunktet.

Rekkverk skal utformes slik at det forhindrer klatring og gir beskyttelse mot fall og sammenstøt.

Trevirke males for å motvirke ytterligere sprekker, mangelfullt vedlikehold vil føre til behov for utskiftninger.

1 TG 2 Andre utvendige forhold

Bygningsmassen i sin helhet er ikke kontrollert av undertegnede.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket iht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

En oversikt over fremtidig vedlikehold og utbedringer vil kunne forespeile poster for kommende økninger i fellesutgifter og aktivitet i sammenheng dette.

INNENDIG

1 TG 1 Overflater

Gulv med parkett
Vegger med malt strietapet
Himling med malt mur
Overflater for våtrom, toalett rom er beskrevet i egen post.
Overflater med bruksslitasje med stedvis merker og hull etter festemidler, ingen spesielle skader er registrert på befaringsdagen.

1 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

1 TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

1 TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Noe utbedring og vedlikehold bør påregnes.

Mangel på vedlikehold vil føre til behov for utskiftninger av dører.

VÅTROM

3.ETASJE, ANDEL 22 > BAD/VASKEROM

Generell

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon er fremlagt undertegnede.
Det opplyses i tidligere salg at badet er pusset opp i 2011, hva som er utført er ikke opplyst.

3.ETASJE, ANDEL 22 > BAD/VASKEROM

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Veggene har malt våtromstapet og det er malt betong i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Normal tid før utskifting av våtromstapet er 5 - 10 år.
Stedvis hull etter festemidler i vegg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflatene vurderes å ha oppnådd forventet levetid.
Vegger bør ikke vannbelastes før våtsone er utbedret og er intakt med tanke på følgeskader i tilstøtende konstruksjoner.



3.ETASJE, ANDEL 22 > BAD/VASKEROM

TG 3 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har reflektorovn som varmekilde. Fall mot sluk er målt til 25 mm. fra terskel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med belegg av vinyl, påstøp og gulvvarme er 15 - 35 år.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Sprekker i et vinylbelegg kan føre til at vann trekker ned i gulvkonstruksjonen med påfølgende fukt/råteskader.

Over tid kan eldre vinyl bli sprøtt eller skadet, noe som kan føre til lekkasjer eller problemer med vanntettheten.

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

Estimatet er ikke en bekreftet sum på eventuelle kostnader for å få tilstrekkelig fall på gulv, få overflaten skiftet eller satt i stand, men en antatt sum til skifte av overflater for å få ett tett sjikt og mindre utbedringer. Beløpet vil variere ut i fra hvilke tiltak som må utføres for å få ett tett sjikt og overflater i god stand og kan og i noen tilfeller vil overstige estimatet.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

3.ETASJE, ANDEL 22 > BAD/VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

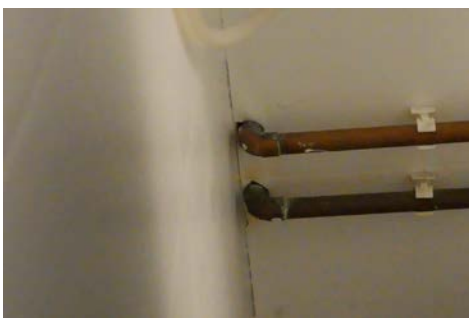
Tilstandsrapport

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Våtrommets tettesjikt/membran står foran utbedring/utskiftning.

Det er viktig å være klar over at en membranløsning har en begrenset levetid, og at det er viktig å overvåke tilstanden jevnlig for å unngå eventuelle skader. Det anbefales videre bruk av lukket system/dusjkabinett, dette minsker risiko for en eventuell vannlekkasje til tilstøtende rom.

Overflater bør utbedres om dusjkabinett fjernes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



3.ETASJE, ANDEL 22 > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Gulvmontert toalett, servant med ettgreps blandebatteri, servantmøbel, overskap, speil med lys over, opplegg for vaskemaskin og dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innredning og utstyr av eldre dato.

Deler av badets utstyr, som blandebatterier og dusjkabinett, har forbigått mer enn halvpart av sin forventede levealder forbigått.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det ble ikke registrert noen feil på utstyr/innredning. Det er ikke behov for tiltak nå, men grunnet høy alder kan skader plutselig oppstå.

3.ETASJE, ANDEL 22 > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid på avtrekksvifte er oppbrukt. Generelt kan en god kvalitets avtrekksvifte forventes å vare i 10 til 15 år eller mer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ikke behov for tiltak nå, men grunnet alder kan feil og skader på vifte plutselig oppstå.

3.ETASJE, ANDEL 22 > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i bak komfyr på kjøkkenet. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 7.



KJØKKEN

3.ETASJE, ANDEL 22 > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkken med glatte fronter, ettgreps blandebatteri i stålrum, fliser over laminatbenkeplate, kjøkkenhalvøy, plass til oppvaskmaskin under benk, plass til komfyr og plass til kjøleskap med fryser. Brannslange og v.v.bereder er plassert under benk.

Årstill: 2011

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Tilstandsrapport

Kjøkkenet har gjennomgått en viss grad av slitasje, avhengig av bruk og vedlikehold. Teknologisk og estetisk sett kan det også oppleves som utdatert sammenlignet med moderne kjøkken, som ofte har mer energieffektive løsninger og minimalistisk design.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Rommet fungerer med dagens tilstand, men rommet har behov for utbedringer/oppgradering. Med tanke på lekkasjesikring og bruk av komfyrvakt bør dette installeres.



3. ETASJE, ANDEL 22 > STUE/KJØKKEN

! TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2011 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid på kjøkkenventilator er oppbrukt. Generelt kan en god kvalitets kjøkkenvifte forventes å vare i 10 til 15 år eller mer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ikke behov for tiltak nå, men grunnet høy alder kan skader plutselig oppstå.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Overvåk vannrør jevnlig for å unngå en eventuell vannlekkasje.

! TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Det anbefales en rørinspeksjon med video for en komplett kartlegging av avløpene og rør i vegger under betong. En slik rørinspeksjon avdekker eventuelle driftsmessige svakheter og feil som kan føre til skader og dårlig innemiljø i bygningen.

! TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Berederen bør sikres med en lekkasjesikring for å unngå skade ved en eventuell lekkasje.

! TG 3 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Det er montert sikringsskap med automatsikringer i gang.

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.
1970
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?
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
Ja
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Ja

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?

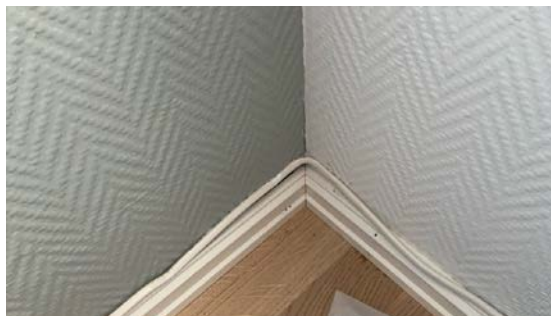
Nei

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 Boligen har en del løse ledninger og misfarget kontakter. En kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig fagperson anbefales.

Generell kommentar

Elektriske anlegg har begrenset levetid, og dersom anlegget er gammelt kan det være behov for utskiftninger. Forventet levetid for elektriske anlegg er 25-30 år. Estimater er ikke en bekreftet sum på eventuelle kostnader for å få anlegget godkjent, men en antatt sum til en elkontroll og mindre utbedringer. Beløpet vil variere ut i fra hvilke tiltak som må utføres for at anlegget blir godkjent og kan og i noen tilfeller vil overstige estimatet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tilstandsrapport



Branntekniske forhold

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Det er montert røykvarsler og utplassert brannslukningsutstyr i boligen.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ja Brannslange i kjøkkenskap skulle vært kontrollert og godkjent.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000



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

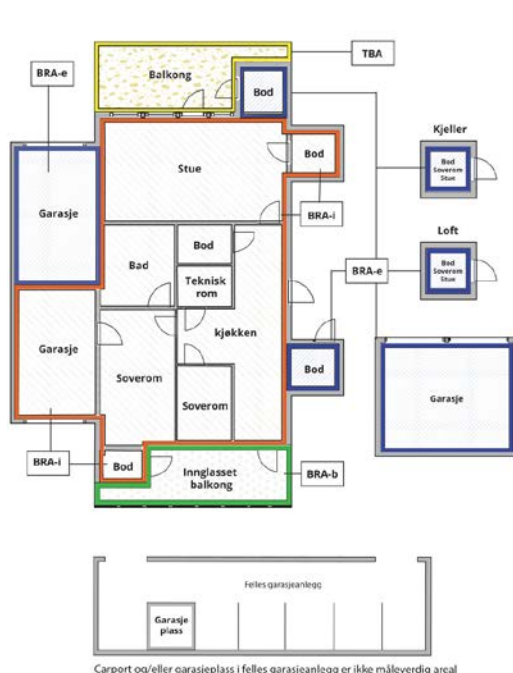
Hva er måleverdig areal?

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 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 garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

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

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
3.Etasje, andel 22	47			47	8
SUM	47				8
SUM BRA	47				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
3.Etasje, andel 22	Entré, Stue/kjøkken, Soverom, Bad/vaskerom		

Kommentar

Det er ikke befart andre rom enn boligen i 3.etg., ingen bod rom er fremvist eller opplyst undertegnede at er tilhørende andelen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger er ikke fremlagt.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	47	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.5.2025	Henrik Hals	Takstingenør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3107 FREDRIKSTAD	47	4	5	0	985.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita) . Arealet er ikke kontrollert av undertegnede	Ikke relevant

Adresse

Hurrødåsen 2

Hjemmelshaver

HURRØDÅSEN 2 BORETTSLAG

Kommentar

Kapitalisert verdi benyttes ikke i denne rapporten, festeforhold er ikke gjennomgått av undertegnede.
Rapporten leveres uten verdi.

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
22/HURRØDÅSEN 2 BORETTSLAG	952451901	22	OBOS	Andebrhan Mebrahtu Tesfamikiel

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
22	49 500	70 371 31.12.2024	226 822 31.12.2024

Kommentar

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 221.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.05.2025

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et etablert område på Hurrød / Gressvik, ca. 4km fra Fredrikstad sentrum. Kort vei til Hurrød skole, Ørebekk handelsområde, idrettsanlegg og fine turstier i skog, sprinkelet og mark. Videre er det kort vei Fredrikstad sentrum.

Adkomstvei

Offentlig adkomst til eiendommen.

Tilknytning vann

Offentlig tilknytning via utvendig privat stikkledning.

Tilknytning avløp

Offentlig tilknytning via utvendig privat stikkledning.

Regulering

Det er registrert reguleringsplaner innenfor den aktuelle eiendommen.
910 - Bolig/Forretning

Om tomten

Felles tomt for borettslaget, opparbeidet med asfaltert adkomst, parkeringsplasser og dels naturtomt.

Tinglyste/andre forhold

Boligbygg over 3 etasjer samt underetasje og kjeller. Gulv mot grunn av betong. Bærende konstruksjoner og etasjeskiller av betong. Fasader med stående trekledning og fasadeplater. Tilnærmet flatt tak tekket med papp/membran. Leiligheten har profilert entrédør fra 2007. Vinduer i tre og to-lags glass fra 2012 og 2014. Balkongdør med to-lags glass fra 2012.

Oversikt over større vedlikehold og rehabilitering:

2007 - Utskifting utgangsdør

2010 - Nytt verandarekkverk sør

2011 - Rep. av tak

2012 - Blikkenslager

2012 - Utskifting stuevindu + dør

2014 - Utskifting soveromsvindu

2016 - Betongrehabilitering, nytt/malt rekkverk

2017 - Malt blokka

2018 - Avløpsrens Power Clean Pipe

2019 - Asfaltering

2022 - Fasaderehabilitering

Borettslaget er medeier i Hurrødåsen 2 sameie. Hver andel i borettslaget har eget seskjonsnummer i sameiet.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.05.2025	
2	21.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak 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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

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

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

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren 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 elektroaglig 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 funksjonssprøving 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 fukttinnhold 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 godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulike definisjoner av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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 boligomsetningen. 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/VO9791>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Fredrikstad/Hvaler	
Oppdragsnr.	
1111250062	

Selger 1 navn
Mebrahtu Tesfamikiel Andebrhan

Gateadresse	
Hurrødåsen 2	

Poststed	Postnr
GRESSVIK	1621

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1111250062

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 111250062

- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

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
 Beskrivelse

For det var 3500kr Nå blir 5000kr
- 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 skjeeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 111250062

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 111250062

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Mebrahtu Andebrhan	bbe9f737453818da749be d9cb2f09dbd9ed5e0bf	19.05.2025 11:36:29 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 111250062

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

JAL Eiendomsmegling AS
Aktiv Fredrikstad og Hvaler v/Andreas Strandli-Halvorsen
Arne Stangebyes gate 11, 1601 FREDRIKSTAD
E-post: andreas.strandli-halvorsen@aktiv.no

8519207

3568/22

13.05.25

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 13.05.2025.

Boligselskap: 3568 Hurrødåsen 2 Borettslag AI
Organisasjonsnr: 952.451.901
Andelseier: Mebrahtu Tesfamikiel Andebrhan
Leieobjektnr: 22
Adresse: Hurrødåsen 2, 1621 GRESSVIK
Andelsnummer: 22
Borettsinnskudd: kr 49.500,—
Hjemmeside: Ingen

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

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

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Eventuelle andre forkjøpsrettsklausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring - polisenummer 78963032.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv – måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Garasje følger leiligheten: Nei. Garasje medfølger ikke, men borettslaget leier ut garasjer. Venteliste/tildeling administreres av styret i brl. Kontakt styret ved behov for mer informasjon. Dersom selger leier garasjeplass av borettslaget, må styret i borettslaget bli informert. Leieforhold som gjelder garasje, blir ikke automatisk avviklet ved omsetning av andeler. Garasjeleie/administrasjonskostnader belastes etter gjeldende satser.
- Parkering: Felles parkeringsplass.
- Ansvarlig for nøkkel/skiltbestilling: Kontakt styret.
- Festetomt: Borettslaget fester tomten..Areal: 986 kvm. Grunneier: Fredrikstad kommune. Festeavtalen er inngått i 1972, med varighet i 91 år. Festeavgiften reguleres hvert 10. år, sist regulert i 2012.
- Borettslaget er medeier i Hurrødåsen 2 sameie. Hver andel i borettslaget har eget seskjonsnummer i sameiet.

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type rente	Rente
* OBBK01-98207526444 A		938.137,-	16 år 1 md.	12		Flyt	5,99%
* OBOS02-98208007807 A		1.710.951,-	26 år 11 md.	12		Flyt	5,99%

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:**Felleskostnader:**

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 4.500,- pr. md.

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

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret	Innberetnings- pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
	2.824,-	13.914,-	70.371,-	226.822,-

Festetomt utgjør 4 044 kr av gjeld.

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Lånenummer	Restsaldo	Kapital- kostnader
* OBBK01-98207526444	78.179,-	634,-
* OBOS02-98208007807	142.580,-	891,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 221.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.05.2025

Kapitalkostnader

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

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Roar Andersen tlf.69 30 03 65 ev. pr. e-post: roar.andersen@obos.no.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.

Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:

Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: forkjop@obos.no

Melding om forkjøpsrett må inneholde:

Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjenning av ny andelseier sendes til styret v/Laila Merethe Aydar Hurrødåsen 2, 1621 GRESSVIK, e-post: laila.aydar@live.no.

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

Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr	kr	6.570,–
Innmelding i OBOS	kr	500,–
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	8.212,–

Det kreves medlemskap i OBOS for å erverve/eie denne boligen. Andelstegning skjer ved signering av kjøpekontrakt for personer som ikke er medlem i OBOS. Dersom det er flere enn én som skal eie boligen sammen, må alle være medlem i OBOS og betale hver sin medlemskontingent. Det er borettslaget som betaler medlemskontingenten for alle som har en eierandel i boligen, og kontingent innkreves derfor via felleskostnadene i borettslaget.

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Hilsen OBOS

INFORMASJON OG RETNINGSLINJER OM AVKLARING AV FORKJØPSRETT TIL DEG SOM ER MEGLER, ELLER SOM SELGER BOLIGEN DIN SELV

Den som er ansvarlig ved salg av bolig, det seg være megler eller selger som selger selv, har en del plikter i forbindelse med avklaringen av forkjøpsretten. I teksten under har vi kalt denne personen salgsansvarlig. Salgsansvarlig må varsle OBOS Avd. Forkjøp og be om avklaring av forkjøpsretten.

Salg av OBOS-tilknyttet bolig utløser som regel forkjøpsrett. Det fastsettes en egen meldefrist for hver enkelt bolig. Forkjøpsretten avklares etter meldefristen er utløpt samt melding om bud akseptert er mottatt. Avklaring av forkjøpsrett kan avklares på 2 måter, vi har kalt dem modell 1 og modell 2.

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

1. OBOS forhåndsvarsles om at andelen kan skifte eier. Forkjøpsretten avklares i forkant eller parallelt med salgsprosessen eller
2. OBOS avklarer forkjøpsretten etter at bud er akseptert (fast pris)

Noen viktige punkter:

- OBOS har i henhold til lov om borettslag, §4-15, 20 dager til å gjøre forkjøpsrett gjeldende. (her kalt modell 2)
- Fristen reduseres til 5 hverdager dersom OBOS har mottatt et forhåndsvarsel mer enn 15 dager før melding om salg/ akseptert bud er mottatt. (her kalt modell 1)
- **Salgsansvarlig plikter å sette seg inn i de bestemmelser som gjelder for forkjøpsretten, samt informere interessenter om disse.**
- **Salgsansvarlig må sørge for visning/at boligen er tilgjengelig for visning. Ref lov om borettslag §4-19 om angrefrist for de som benytter forkjøpsrett.**
- Salgsansvarlig er ansvarlig for kontrakt og besørger tinglysning og oppgjør (enten selv, eller ved å kontakt oppgjørsfunksjon).
- Fristen medlemmene har for å melde interesse for å kunne benytte forkjøp (meldefristen) vil være minimum 5 hverdager etter utlysning på <https://www.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/>
- Forkjøpsberettiget medlem har bare plikt til å overta andelen og det som vanligvis følger med en bolighandel. Hvis kjøper skal overta innbo eller annet må dette prises særskilt i en tilleggsavtale.

Vilkår for modell 1 – forhåndsvarsling av forkjøpsretten (parallelt eller på forhånd):

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8212,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

Vilkår for modell 2 – avklaring av forkjøpsrett til fast pris/ bud er akseptert:

- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om salget. Dette gjøres til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og

leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre vilkår, som overtakelse og betalingstid. Dersom boligen har vært annonsert på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

Styregodkjenning

Megler er ansvarlig for å sende søknad til styret i borettslaget om godkjenning av ny andelseier. Ved salg der det ikke benyttes megler sender Avdeling Forkjøp søknad til borettslaget, og ber styret sende svar på søknad til salgsansvarlig. Dersom boligen blir tatt på forkjøp sender også Avdeling Forkjøp søknaden om godkjenning til styret.

Borettslaget har en frist på 20 dager fra søknaden kom frem til laget. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. lov om brl § 4-5.

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

- Meldeskjema fylles ut og sendes inn via <https://nye.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/>. Dersom denne nettsiden er nede, og det ikke er mulig å melde forkjøp på den måten kan forkjøp meldes inn ved å sende epost til forkjop@obos.no med info om hvilken bolig det gjelder, hvem som melder forkjøp med kontaktinfo, samt vedlagt bekreftelse på finansiering. Kun post adressert til OBOS Forkjøp, e-postadresse forkjop@obos.no godkjennes som rett adressat.
- Det er ikke bindende å melde forkjøp.
 - Medlemskapet i OBOS må være betalt innen meldefristen.
 - Eventuell overføring av medlemskap må være gjennomført og betalt innen meldefristen.
 - Ved bruk av OBOS-medlemskapet til forkjøp suspenderes ansienniteten i 12 måneder.
 - Den som får tilslaget på boligen i budrunden behøver ikke å ha sendt melding til OBOS innen meldefristen, men for å kunne gjøre nytte av ansienniteten sin må imidlertid første bud være lagt inn hos salgsansvarlig før meldefristen. Øvrige medlemmer som vil benytte forkjøpsrett må ha sendt inn skriftlig melding til OBOS Avdeling Forkjøp innen fristen. Alle medlemmer bør oppfordres til å melde seg til OBOS.
 - De forkjøpsberettigede rangeres normalt slik at andelseiere i borettslaget (normalt rangert etter botid) går foran medlemmer i OBOS (rangert etter medlemskapets lengde).
 - Den som benytter forkjøpsrett må som hovedregel selge eventuell eksisterende OBOS-tilknyttet bolig. Denne kan som regel ikke overføres til ektefelle, foreldre, barn, etc. etter unntaksreglene.
 - **Interessenter må selv avgjøre om de vil delta i budrunden hos megler.**

Oversikt over gebyrer fra 01.01.25

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 8.212,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8.212,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6.570,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. Første gangs utlysning (innen et år etter 1. forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

Hvis det benyttes forkjøp betales det gebyr for å benytte forkjøp, mens gebyret for evt. forhåndsvarsling faller bort. Hvis boligen forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, mens tidligere gebyr må betales. Det vil i såfall betales gebyr både for tidligere runder med forhåndsvarsling og når det faktisk benyttes forkjøp.

Salgsansvarlig krever inn gebyrer til OBOS. Alle våre gebyrer faktureres.

Viktig om forhåndsvarsel: Gebyr for forhåndsvarsling av forkjøpsrett påløper ved innsending av forhåndsvarsel til Avd. Forkjøp. Faktura vil bli sendt til salgsansvarlig etter 90 dager, dersom boligen fortsatt er usolgt.

Dersom du har spørsmål om våre rutiner ta gjerne kontakt med en av våre konsulenter i OBOS, Avdeling Forkjøp, tlf 22865500.

Vår ref:

Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

Bolig. nr:	Selskapsnr:	Selskapsnavn (borettslagets navn):
Ny andelseier:	Leilighetens adresse:	
Medeier:		

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

_____ formidlet salg av ovennevnte bolig.

Overnevnte person(er) har kjøpt andel i borettslaget som gir borettslaget til nevnte bolig. Vi har sendt separat melding til OBOS avdeling Forkjøp som håndterer forkjøpsretten for andelseierne i borettslaget og forkjøpsberettigede OBOS-medlemmer.

Dersom forkjøpsretten blir benyttet vil det komme ny melding om den nye kjøperen fra OBOS Avdeling Forkjøp. Dersom borettslaget ikke finner å kunne godkjenne kjøperen som ny andelseier, må dette formidles til de berørte parter innen 20 dager fra denne meldingen er mottatt. Jfr. § 4-5 Lov om borettslag.

Kjøpers nåværende adresse: _____

Kjøpers e-postadresse: _____

Husstanden består av ant. personer: _____

Husdyr: _____ Kjøretøy: _____

Avtalt overtakelsesdato: _____

Telefonnummer kjøper: _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den ____ / ____ 20____

Borettslagets stempel og underskrift



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 3568

HURRØDÅSEN 2 BORETTSLAG AL

Velkommen til årsmøte i HURRØDÅSEN 2 BORETTSLAG AL

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

Dato for årsmøtet:

20. mai 2025 kl. 18:00, Kjeller, Hurrødåsen 2.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

Styret i HURRØDÅSEN 2 BORETTSLAG AL

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteleder velges i møtet.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Protokollfører og protokollvitne(r) velges i møte.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår dekning av årets resultat fra egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes fra egenkapital.

Vedlegg

1. 3568-Årsregnskap 2024 m.rev.ber..pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 47.000,- som er tilsvarende budsjettet.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 47.000,-

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Sak 8

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet



Til generalforsamlingen i Hurrødåsen 2 Borettslag AL

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Hurrødåsen 2 Borettslag AL som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler 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 (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

PricewaterhouseCoopers AS, Kalnesveien 5, 1712 Grålum
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap 3500 Årsregnskap 2024 m.rev.ber..pdf



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Sarpsborg, 24. april 2025
PricewaterhouseCoopers AS

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

Linda Kristin Arvesen
Statsautorisert revisor

HURRØDÅSEN 2 BORETTSLAG AL
ORG.NR. 952 451 901, KUNDENR. 3568

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrasket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	916 995	1 001 349
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>		
Årets resultat (se res.regnskapet)	-37 481	-22 903
Fradrag for avdrag på langs. lån 15	-56 984	-61 060
Innsk. øremerk. bankkto	-699	-391
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-95 164	-84 354
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	821 832	916 995

SPESTIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	828 184	950 610
Kortsiktig gjeld	-6 352	-33 615
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	821 832	916 995

HURRØDÅSEN 2 BORETTSLAG AL
ORG.NR. 952 451 901, KUNDENR. 3568

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	634 200	558 760	634 000	663 000
Andre inntekter	3	76 402	77 528	70 000	70 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		710 602	636 288	704 000	733 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-6 627	-6 627	-6 600	-7 000
Styrehonorar	5	-47 000	-47 000	-47 000	-47 000
Avskrivninger	14	0	0	-2 300	-2 000
Revisjonshonorar	6	-6 625	-5 625	-5 900	-6 000
Forretningsførerhonorar		-40 720	-38 670	-41 000	-43 000
Konsulenthonorar	7	-15 995	-13 069	-10 000	-10 000
Kontingenter		-2 400	-2 400	-2 400	-2 000
Drift og vedlikehold	8	-55 113	-30 776	-60 000	-60 000
Forsikringer		-147 218	-129 885	-142 000	-164 000
Festeavgift		-4 853	-4 227	-4 300	-4 000
Kommunale avgifter	9	-152 357	-126 721	-138 000	-179 000
Energi/fyring		-22 901	-20 357	-15 000	-15 000
TV-anlegg/bredbånd		-76 576	-72 801	-77 000	-80 000
Andre driftskostnader	10	-36 621	-44 700	-28 300	-29 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-615 006	-542 856	-579 800	-648 500
DRIFTSRESULTAT		95 596	93 432	124 200	84 500
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	33 894	28 254	0	0
Finanskostnader	12	-166 971	-144 589	-170 000	-164 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-133 077	-116 335	-170 000	-164 000
ÅRSRESULTAT		-37 481	-22 903	-45 800	-79 500
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-37 481	-22 903		

HURRØDÅSEN 2 BORETTSLAG AL
ORG.NR. 952 451 901, KUNDENR. 3568

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	2 495 726	2 495 726
Andre varige driftsmidler	14	1	1
Miljøbankkonto, øremerket		21 722	18 466
SUM ANLEGGSMIDLER		2 517 449	2 514 193
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		76 438	41 085
Forskuddsbetalte kostnader		19 642	19 144
Driftskonto OBOS-banken		227 308	403 192
Sparekonto OBOS-banken		504 797	487 189
SUM OMLØPSMIDLER		828 184	950 610
SUM EIENDELER		3 345 633	3 464 803
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 12 * 100		1 200	1 200
Opptjent egenkapital		45 385	82 866
SUM EGENKAPITAL		46 585	84 066
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	2 673 328	2 730 312
Borettsinnskudd	16	598 800	598 800
Avsetning bomiljøtiltak	17	20 568	18 011
SUM LANGSIKTIG GJELD		3 292 696	3 347 123
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		5 455	14 877
Påløpte renter		897	14 360
Påløpte avdrag		0	4 378
SUM KORTSIKTIG GJELD		6 352	33 615
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 345 633	3 464 803
Pantstillelse	18	3 682 800	3 682 800
Garantiansvar		0	0

Fredrikstad, 22.04.2025
Styret i Hurrødåsen 2 Borettslag AL

Laila Merethe Aydar /s/

Stephan Hay /s/

Nora Otilie Jacobsen /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	619 200
Garasjeleie	15 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	634 200

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Viderefakturerte kostnader	76 402
SUM ANDRE INNTEKTER	76 402

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-6 627
SUM PERSONALKOSTNADER	-6 627

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 47 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 625.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 495
Teknisk Service	-7 500
SUM KONSULENTHONORAR	-15 995

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-39 539
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-4 913
Drift/vedlikehold brannsikring	-10 661
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-55 113

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-14 912
Kommunale avgifter	-137 445
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-152 357

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-8 120
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-8 360
Snørydding	-16 951
Andre fremmede tjenester	-154
Trykksaker	-923
Andre kontorkostnader	-55
Bank- og kortgebyr	-2 057
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-36 621

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 187
Renter av sparekonto i OBOS-banken	18 307
Kundeutbytte fra Gjensidige	14 400
SUM FINANSINNTEKTER	33 894

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån OBOS Boligkreditt	-60 078
Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-106 893
SUM FINANSKOSTNADER	-166 971

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1972	2 495 726
SUM BYGNINGER	2 495 726

Gnr.47/bnr.4

Tomten er festet .

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER****Garasjeanlegg**

Tilgang 1972	114 675	
Avskrevet tidligere	-114 674	
Avskrevet i år	0	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		1

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	0
--------------------------------	----------

NOTE: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS BOLIGKREDITT AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,14 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2016	-1 284 000	
Nedbetalt tidligere	298 891	
Nedbetalt i år	32 866	
		-952 243

OBOS Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,14 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2022	-1 800 000	
Nedbetalt tidligere	54 797	
Nedbetalt i år	24 118	
		-1 721 085

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-2 673 328
------------------------------------	-------------------

NOTE: 16**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1972	-598 800
SUM BORETTSINNSKUDD	-598 800

NOTE: 17**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-20 568
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-20 568

NOTE: 18**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	598 800
Pantelån	2 673 328
TOTALT	3 272 128

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	2 495 726
TOTALT	2 495 726

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 20.05.25

Selskapsnummer: 3568 Selskapsnavn: HURRØDÅSEN 2 BORETTSLAG AL

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for HURRØDÅSEN 2 BORETTSLAG AL

Organisasjonsnummer: 952451901

Møtet ble avholdt 20. mai kl. 18:00, Kjeller, Hurrødåsen 2.

Antall stemmeberettigede som deltok: 2

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Møteleder velges i møtet.

✓ Vedtatt. Roar Andersen ble valgt som møteleder

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt. Digitalt registrert fremmøte

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

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

Forslag til vedtak:

Roar Andersen velges som protokollfører. Nora O. Jacobsen velges som protokollvitne.

✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår dekning av årets resultat fra egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes fra egenkapital.

✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 47.000,- som er tilsvarende budsjettet.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr 47.000,-

✓ Vedtatt.

7. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Stephan Hay

Nora Otilie Jacobsen

Følgende stilte til valg:

Stephan Hay

Nora Otilie Jacobsen

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Anja Helene Johnsen

Følgende stilte til valg:

Anja Helene Johnsen

8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Laila Merethe Aydar

Følgende stilte til valg:

Laila Merethe Aydar

Varadelegat (1 år)

Ingen ble valgt

Følgende stilte til valg:

Ingen stilte til valg

Protokoll til årsmøte 2024 for Hurrødåsen 2 Borettslag AL

Organisasjonsnummer: 952451901

Møtet ble avholdt 2. mai kl. 18:00, Hurrødåsen 2, kjeller.

Antall stemmeberettigede som deltok: 4

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling

Roar Andersen fra OBOS Eiendomsforvaltning AS foreslås.

Forslag til vedtak:

Roar Andersen velges.

✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt. Fremmøte registrert digitalt

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

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

Styrets innstilling

Roar Andersen fra OBOS Eiendomsforvaltning AS foreslås som protokollfører. Nora Otilie Jacobsen

Forslag til vedtak:

Som fører av protokollen ble Roar Andersen foreslått. Protokollvitne(r) foreslås i møtet.

✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår dekning av årets resultat ved overføring fra egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes ved overføring fra egenkapital.

✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 47.000,-, som er tilsvarende budsjettert.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr 47.000,-

✓ Vedtatt.

7. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Laila M. Aydar

Følgende stilte til valg:

Laila M. Aydar

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Anja Helene Johnsen

Følgende stilte til valg:

Anja Helene Johnsen

8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Laila M. Aydar

Følgende stilte til valg:

Laila M. Aydar

Værdi (1 år)

Følgende stille til valg:

Ingen stille til valg

ORDENSREGLER FOR Hurrødåsen 2.

SIST ENDRET <11.06.09>

1. Formål og omfang

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

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

2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i borettslaget oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i borettslaget mellom klokken 2200-0700.
I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 2200, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc, varsles naboer, og det tillates i tidsrommet:

- på hverdager klokken 07.00-20.00
- lørdag klokken 10.00-18.00
- Helligdager og søndager klokken 10.00-18.00, dersom det ikke kan unngås.

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.
- at avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i borettslaget.
- straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- at balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.

Andelseieren skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, levegger, parabolantenne, varmepumpe eller lignende.

4. Fellesarealer

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på borettslagets eiendom.

(Søppel, sneiper og lignende må ikke kastes på P-plassen eller ved trappeoppgang).

Søppelkasser er **kun beregnet til husholdningsavfall**. Papir sorteres og kastes i egne beholdere. Annet større avfall, eller spesialavfall, skal beboer selv sørge for at blir levert til avfallsdeponi eller egnet container.

Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene.

Fellesdører skal alltid være låst. Lyset slukkes etter bruk.

5. Kjøring og parkering

Parkering skal skje på borettslagets P-plasser. De som eventuelt er tildelt garasje, bør først ta i bruk den før fellesparkeringen benyttes.

6. Dyrehold

Det er forbudt å holde dyr i borettslaget.

Selv om det er et forbud mot dyrehold, kan brukeren av boligen søke styrets godkjenning til det. Dersom gode grunner taler for dyreholdet, og det ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen, vil søknaden bli innvilget.

Beboere som holder dyr skal sørge for at det ikke sjenerer noen, eller etterlater ekskrementer på borettslagets område.

7. Brudd på ordensreglene

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

Vedtekter

for Hurrødåsen 2 Borettslag AL org nr 952 451 901

vedtatt på ordinær generalforsamling den 30. april 2013,
endret på generalforsamling 29.04.2020.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Hurrødåsen 2 Borettslag AL er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget har forretningskontor i Fredrikstad kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører fra fusjonsdato 01.10.2011, tidligere Fredrikstad og Omegn Boligbyggelag.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst én bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) En kreditor kan eie én eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(5) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.

(6) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.
- (2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.
- (3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.
- (4) Nekte styret å godkjenne erververen som bruker, 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.
- (5) 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.
- (6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med én eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller til det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

- (1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.
- (2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker OBOS hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

3-2 Interne forkjøpsberettigede

- (1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget. Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.
- (2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:
 - på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
 - ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

3-3 Behandlingsregler og frister

- (1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i pkt 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 3-3(2), jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

(2) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

(3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opp til 5 x Rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider eller på annen lignende måte.

(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

3-4 Rettsovergang til nærstående

Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

4. Boret og overlating av bruk

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene 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) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

- (1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
 - 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 til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

- (2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

- (3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. *I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.*

- (4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis én eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

- (1) 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.

- (2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke.

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 dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende.

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(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 melde fra skriftlig til borettslaget.

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen, selv om det skulle vært utført av den forrige andelseieren.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(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 utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(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.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

(2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(2) Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt.

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med én 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.

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 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.

7-2 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 borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

(2) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

7-3 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. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av styreleder og minst 2 høyst 6 andre medlemmer med minst ett varamedlem.

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

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

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) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(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 møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(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 borettslaget 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, eller av andelsbolig i borettslaget
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 borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

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, skriftlig 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. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(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 disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

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 Møterett

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags-, - tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 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.

9-7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til én stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn én andel har likevel bare én stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis én stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i pkt. 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) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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 borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg 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 borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare beslutes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

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, jf lov om boligbyggelag av samme dato.



WI30040100 Eiendomsstatus

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 47	Bnr: 4	Fnr: 5	Snr: 10 ▼
Adresse:	Hurrødåsen 2 ▼		
Areal:	985.5 m ² *		
Antall boenheter:			

OBS !

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

Planopplysninger:

Kommuneplan, navn: Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035 Plandokumenter på kommunens nettsider	Formål/Hensynssone: 1001 - Bebyggelse og anlegg	Godkjent/vedtatt: juni 15, 2023
Reguleringsplan, navn: 63 Åledalen	Formål/Hensynssone: 112 - Konsentrert småhusbebyggelse 115 - Garasje 910 - Bolig/Forretning	Godkjent/vedtatt: mars 19, 1973
Reguleringsbestemmelser: Regbest63_140.pdf		

*For matrikkelenhet:

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelrapporten

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

Reguleringsplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Hurrodåsen 2, 1621 GRESSVIK
Gnr/Bnr: 47/4/5/0

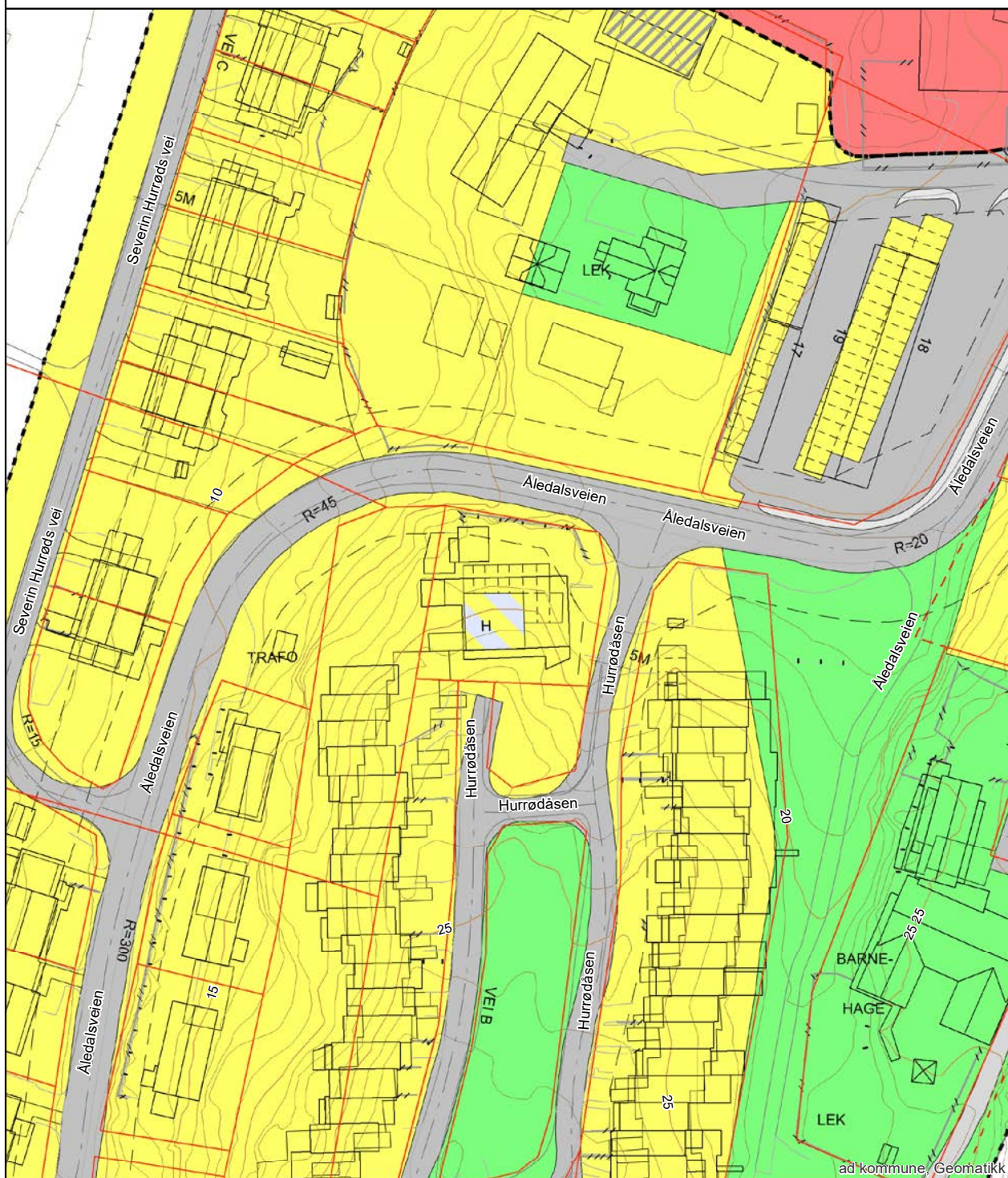
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-05-13



Planident: 63
Ikrafttredelsesdato: 19.3.1973
Plannavn: Åledalen

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

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



Plan nr.: 63

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR ÅLEDALEN I
ONSØY KOMMUNE

§ 1.

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningsslinje skal bebyggelsen oppføres som vist på planen.

§ 2.

Boliggruppene skal ha et enhetspreg med ens takvinkel og materialvalg. Takvinkelen skal godkjennes av bygningsrådet. Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 3.

Garasjer eller carports skal bygges i tilknytning til boligen hvor dette er vist på planen. Alle garasjer og carports skal tilpasses bebyggelsens materialer og farger.

§ 4.

Det skal opparbeides 1 - 2 bilhenstillingsplasser for hver bolig etter bygningsrådets skjønn. Gruppe av boliger kan samarbeide om bilhenstillingsplasser.

§ 5.

De ikke bebygde områder må gis en tiltalende utforming og behandling. Bygningsrådet kan kreve utarbeidet en plan for disse områder som viser beplantning, tørkeplasser, søppelkasser osv.

§ 6.

Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet. Mot veg kan bygningsrådet tillate oppsatt et maksimum 0,80 m. høyt nettinggjerde. For rekkehusbebyggelse kan bygningsrådet forby gjerder innenfor det areal som hører til vedkommende rekkehus. Til skjerming av uteplasser kan tillates oppsatt en levegg eller lignende som tilpasses husets materialer.

§ 7.

Transformatorkiosker og telefonsentraler skal oppføres slik at de blir liggende utenfor boligområdene og i materialer og farger som virker naturlige i omgivelsene.

§ 8.

Antenne for TV kan kreves utført som fellesantenne for grupper av bebyggelse.

§ 9.

Dagligvarebutikk med eventuelle spesielle servicefunksjoner for feltet kan innredes i hybelhuset rett syd for Hurrød gårdstun.

§ 10.

Etter reguleringsbestemmelsenes ikrafttreden er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse bestemmelser.

§ 11.

Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan - når særlige grunner taler for det - tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Onsøy kommune.

Kommunal- og arbeidsdepartementet

Stadfestet den 9.7 1970.

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3107-47/4/5, Hurrødåsen 2, 1621 GRESSVIK



Risiko

Navn	Sist oppdatert	Status
Radonutsatt område	05.05.2025	Risiko



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	28.03.2025	Ikke funnet	0.61 km
Aktsomhetsområder for snøskred	17.02.2025	Ikke funnet	0.17 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	2.9 km
Flomfaresoner	05.05.2025	Ikke funnet	0.06 km
Forurenset grunn	05.05.2025	Ikke funnet	0.78 km
Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner	05.05.2025	Ikke funnet	0.48 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	05.05.2025	Ikke funnet	0.05 km
Kvikkleire	05.05.2025	Ikke funnet	0.03 km
Skredfaresoner	05.05.2025	Ikke funnet	101.1 km
Stormflo	08.04.2025	Ikke funnet	0.65 km
Støysoner	07.04.2025	Ikke funnet	0.13 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.

Radonutsatt område

Sist sjekket:

05.05.2025

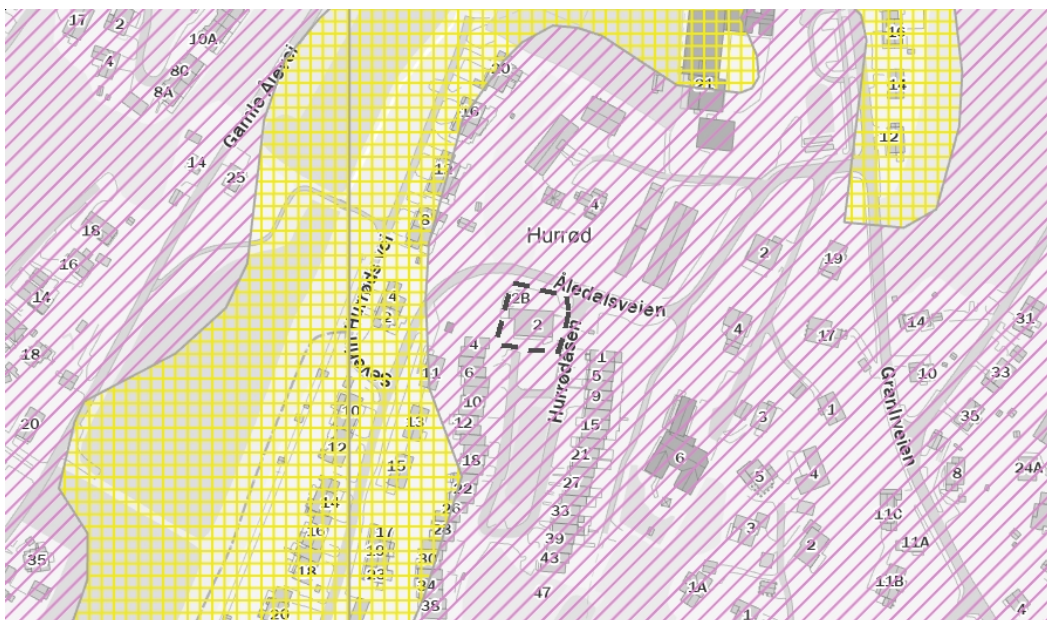
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen

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 kjenne tegne 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/m³, 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/m³, 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)

Arealplaner under arbeid



FREDRIKSTAD KOMMUNE

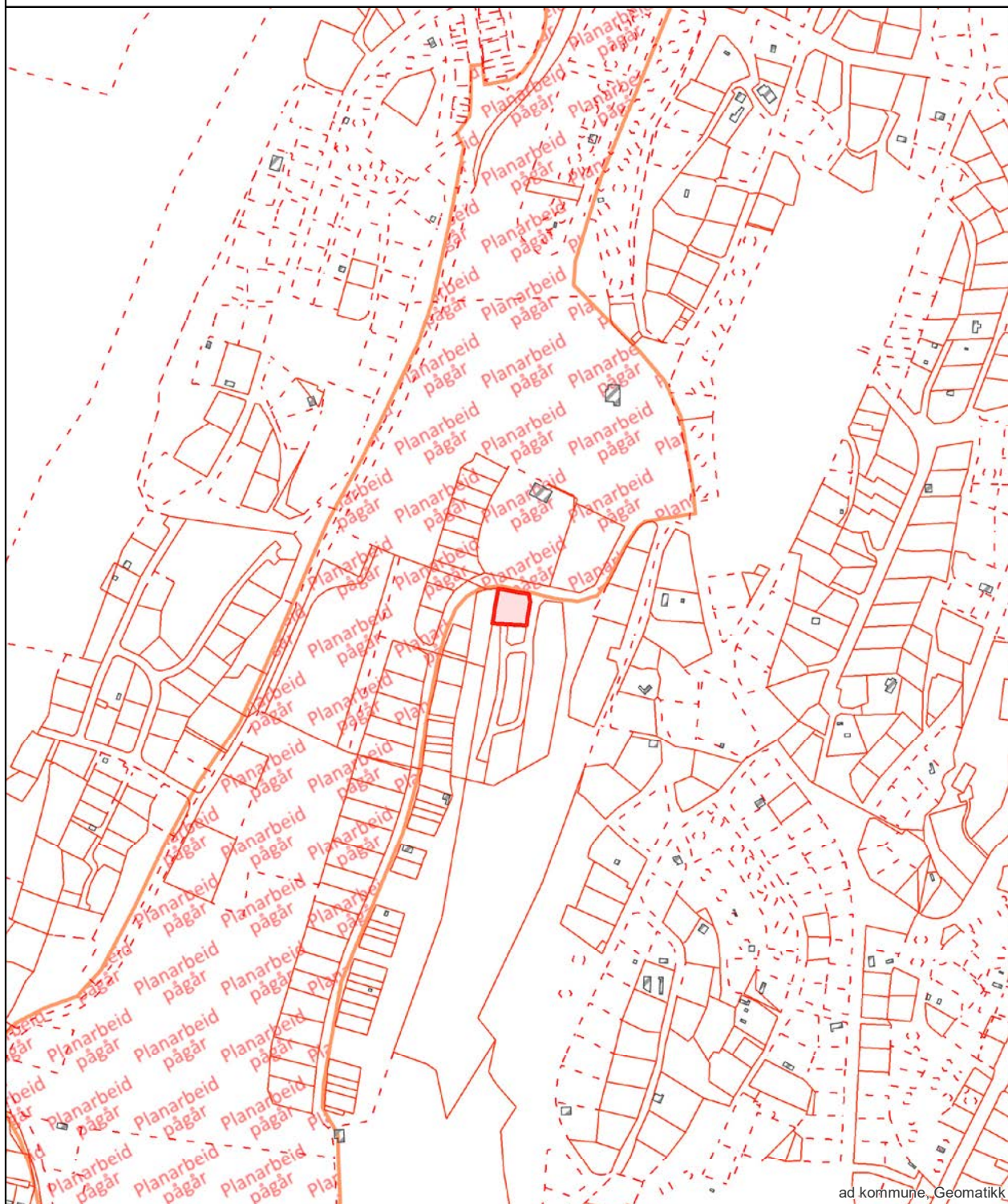
Adresse: Hurrødåsen 2, 1621 GRESSVIK
Gnr/Bnr: 47/4/5/0

Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2025-05-13



Planident: 1122
Plannavn: Åledalslinja

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



ad kommune, Geomatikk

Kommuneplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Hurrødåsen 2, 1621 GRESSVIK
Gnr/Bnr: 47/4/5/0

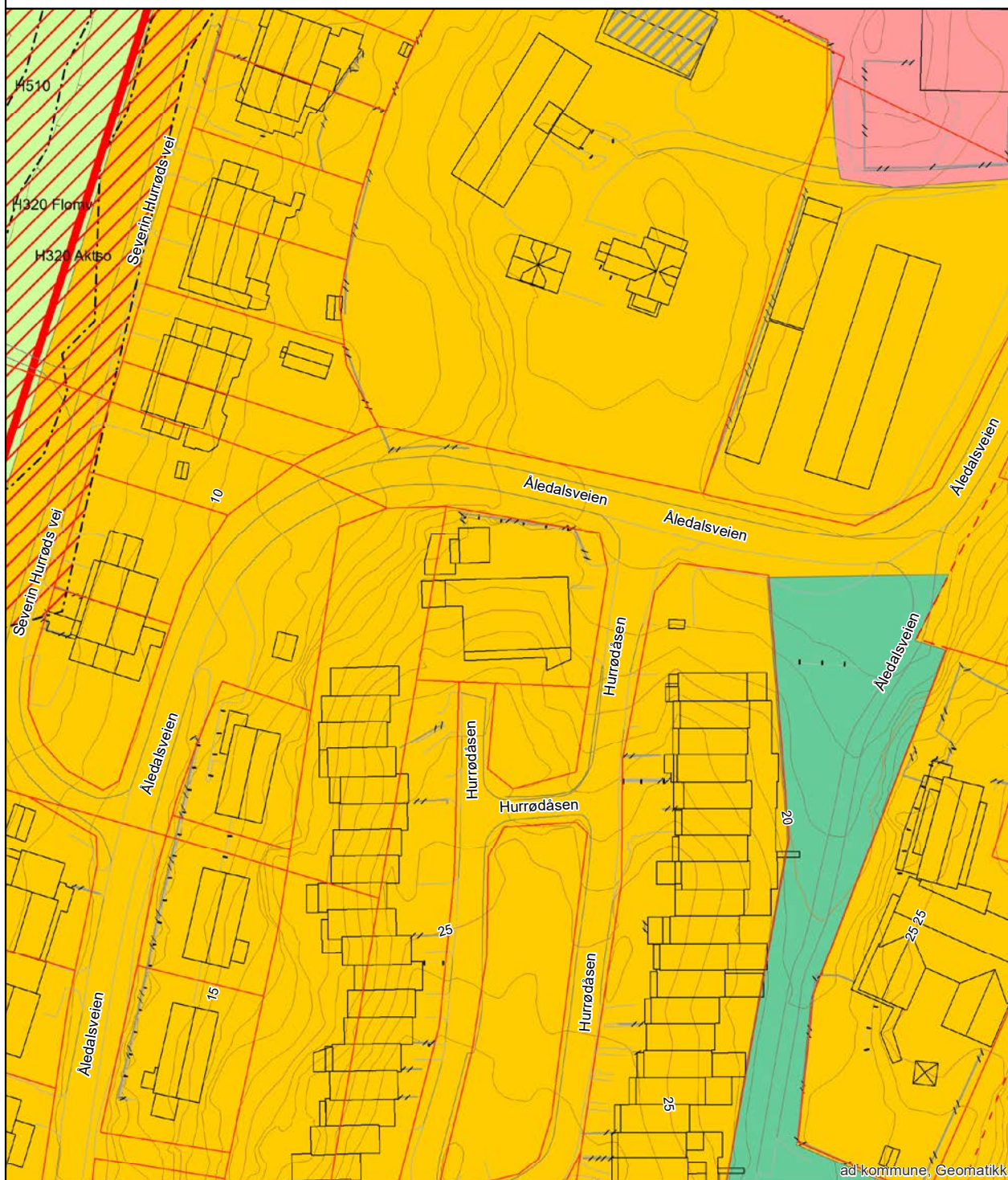
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-05-13



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

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

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



ad kommune, Geomatikk

Grunnkart

Adresse: Hurrødåsen 2, 1621 GRESSVIK
Gnr/Bnr: 47/4/5/0

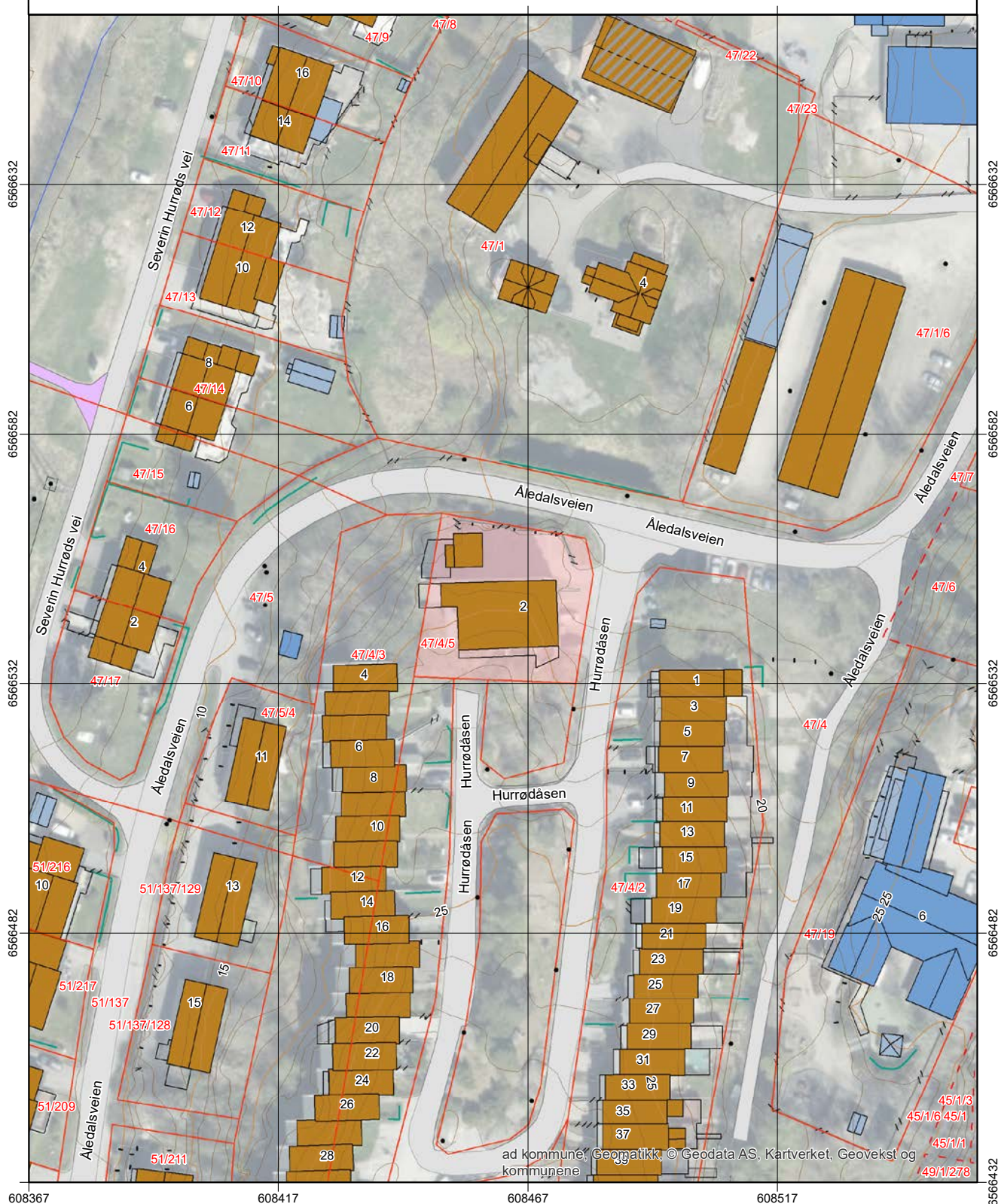


FREDRIKSTAD KOMMUNE

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-05-13



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





Kommuneplanens arealdel Fredrikstad kommune 2020 - 2032

Nasjonal plan-ID: 3004 909

Saksbehandling iht Plan- og bygningsloven	Saksnr	Dato	Sign.
Vedtak om oppstart av planarbeidet	PS 108/17	FSK 01.06.2017	MAAU
Varsel om oppstart og kunngjøring			
med høring og offentlig ettersyn av planprogramet	17/7665	09.06-19.09.2017	MAAU
Fastsettning av planprogrammet	PS 170/17	FSK 09.11.2017	MAAU
1 gangs behandling	PS 6/19	FSK 31.01.2019	MAAU
Høring og offentlig ettersyn	17/7665	tl 01.04.2019	AKHE
2 gangs behandling	PS 171/19	BS 06.12.2019	AKHE
Ny høring og offentlig ettersyn	19/23074	tl 17.02.2020	AKHE
Egengodkjent	PS 64/20	18.06.20	AKHE

Koordinatsystem: Eurnf86, sone 32N, høydegrunnlag NN2000
Kartgrunnlag: Geovest FKB
Digital plan er utarbeidet av Fredrikstad kommune, virettsområ Geomatikk
Dato: 27.07.2020

TEGNFORKLARING

PBL § 11 Kommuneplanens arealdel

Nåværende Framtidig

BEBYGGELSE OG ANLEGG (pbl §11-7, nr 1)

	BA	Bebyggelse og anlegg
	B	Boligbebyggelse
	FR	Fritidsbebyggelse
	S	Sentrumformål
		Forretninger
	OP	Offentlig eller privat tjenesteyting
	FT	Fritids- og turistformål
		Råstoffutvinning
	N	Næringsbebyggelse
	IA	Idrettsanlegg
	AA	Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg
		Utleieholdsareal
	G	Grav og urnelund
	KA	Kombinert bebyggelse og anleggsformål

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (pbl §11-7, nr 2)

	V	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)
	H	Hevn
	P	Parkering
	KS	Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastruktur

GRØNNSTRUKTUR (pbl §11-7, nr 3)

	GR	Blågrønn struktur
		Naturområde
		Turdrag
		Friområde
		Park
		Kombinerte grønnsstrukturformål

FORSVARET (pbl §11-7, nr 4)

Forsvaret

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFØRMÅL (LNF) (pbl §11-7, nr 5)

		LNF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gardsaktiviteter næringsvirksomhet basert på gårdens resursgrunnlag
		LNF-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (pbl §11-7, nr 6) (pbl §11-7, nr 3)

		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
		Farled
	SH	Småbåthavn
		Naturområde
	FS	Friluftsområde

HENSYNSSONER (pbl §11-8)

a) Sikrings-, støy- og faresoner

	H433-1	Hensynssone ras- og skredfare
	H433-2	Hensynssone flomfare
	H433-3	Hensynssone høyspenningsanlegg
	H433-4	Hensynssone militært område

b) Infrastruktursone

	H412-1	Krav vedrørende infrastruktur
--	--------	-------------------------------

c) Soner med angitt særlige hensyn

	H435-1	Hensynssone landbruk
	H435-2	Hensynssone friluftsliv
	H435-3	Hensynssone landskap
	H435-4	Hensynssone naturmiljø
	H435-5	Hensynssone kulturmiljø

d) Båndleggingsone

	H436-1	Båndlegging for regulering etter plan- og bygningsloven
	H436-2	Båndlegging etter lov om naturvern
	H436-3	Båndlegging etter lov om kulturminner

e) Gjennomføringsone

	H437-1	Krav om felles planlegging
--	--------	----------------------------

SAMFERDSEL

	Nåværende Tunnel	På bakken	Bro	Framtidig Tunnel	På bakken	Bro
Fjernveg						
Hovedveg						
Samleveg						
Gang- og sykkelveg						
Sykkelveg						
Turveg/turdrag						
Kollektivtrasé						
Jernbane						
Farled						
Småbåthavn						
Kollektivnutepunkt						

JURIDISK LINJE

Byggegrense	
Forbudsgrænse sjø (100 m-beltet)	
Strandlinje sjø	
Markagrense	

Spesifikasjon for tegneregler

Mars 2010

AREA FORMULA

BEBYGGELSE OG ANLEGG

[illegible]

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

[illegible]

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE

[illegible]

HFNSYNCSGMEF

FLAYER...

[illegible]

 Planerings för regelinspårare under arbete



ANDRE JURIDISKE FLATER, LINJER OG PUNKTER I REGULERINGSPLAN

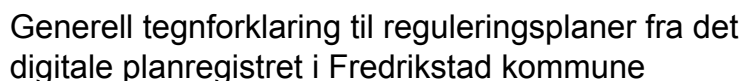
[illegible]

Handelsname (Handelsname)						Handelsname: STABLOK für eine neue Generation, ein neues
Handelsname (Handelsname)	STABLOK				STABLOK	
Handelsname (Handelsname)	STABLOK				STABLOK	
Handelsname (Handelsname)	STABLOK				STABLOK	
Handelsname (Handelsname)	STABLOK				STABLOK	
Handelsname (Handelsname)	STABLOK				STABLOK	
Handelsname (Handelsname)	STABLOK				STABLOK	
Handelsname (Handelsname)	STABLOK				STABLOK	
Handelsname (Handelsname)	STABLOK				STABLOK	
Handelsname (Handelsname)	STABLOK				STABLOK	
Handelsname (Handelsname)	STABLOK				STABLOK	
Handelsname (Handelsname)	STABLOK				STABLOK	
Handelsname (Handelsname)	STABLOK				STABLOK	
Handelsname (Handelsname)	STABLOK				STABLOK	
Handelsname (Handelsname)	STABLOK				STABLOK	
Handelsname (Handelsname)	STABLOK				STABLOK	
Handelsname (Handelsname)	STABLOK				STABLOK	
Handelsname (Handelsname)	STABLOK				STABLOK	
Handelsname (Handelsname)	STABLOK				STABLOK	
Handelsname (Handelsname)	STABLOK				STABLOK	
Handelsname (Handelsname)	STABLOK				STABLOK	
Handelsname (Handelsname)	STABLOK				STABLOK	
Handelsname (Handelsname)	STABLOK				STABLOK	



MILJØVERNDEPARTEMENTET Myntgata 2 • P.b.8013 Dep, 0030 OSLO

www.planlegging.no

109

Oversiktskart

Adresse: Hurrødåsen 2, 1621 GRESSVIK
Gnr/Bnr: 47/4/5/0

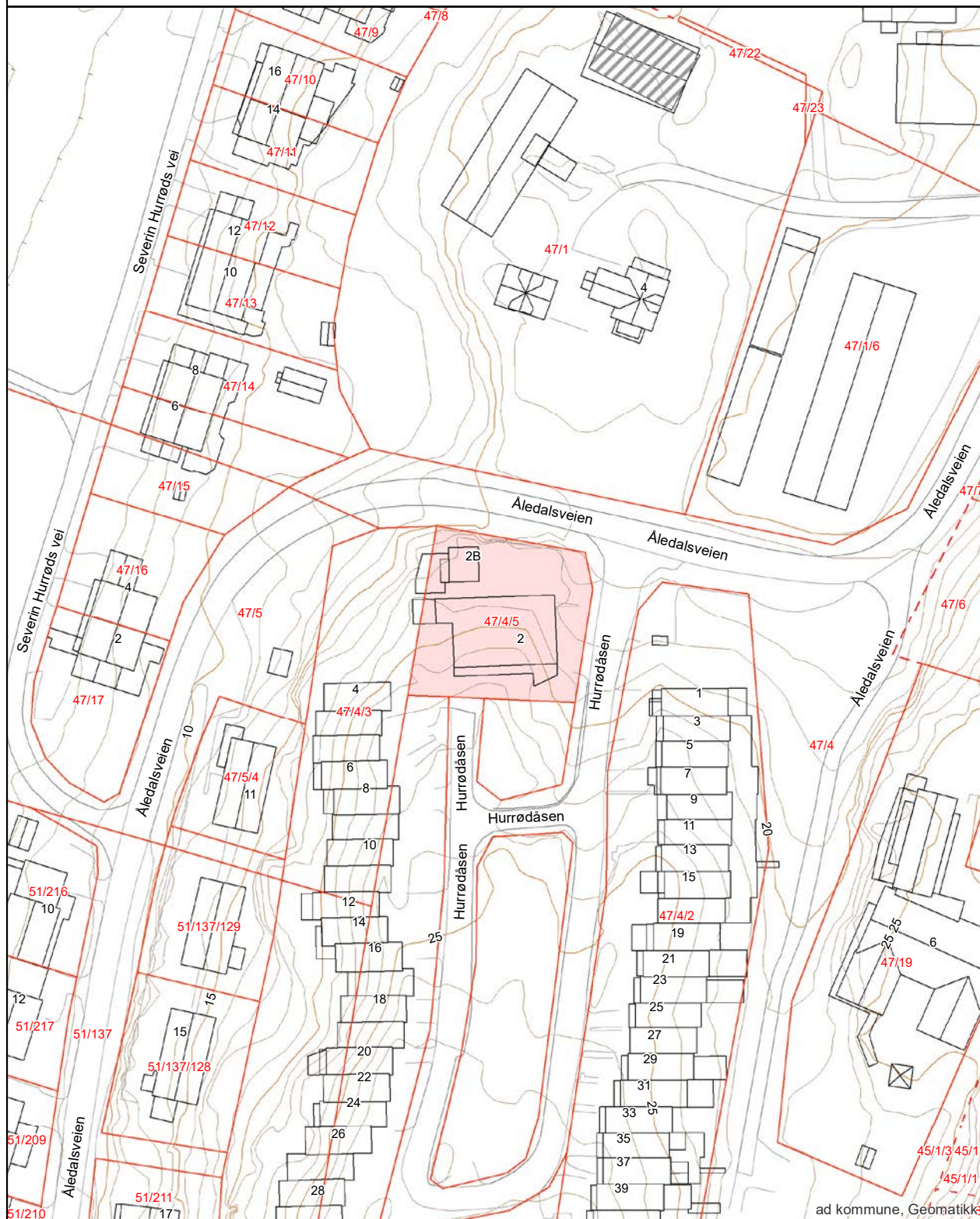


FREDRIKSTAD KOMMUNE

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-05-13



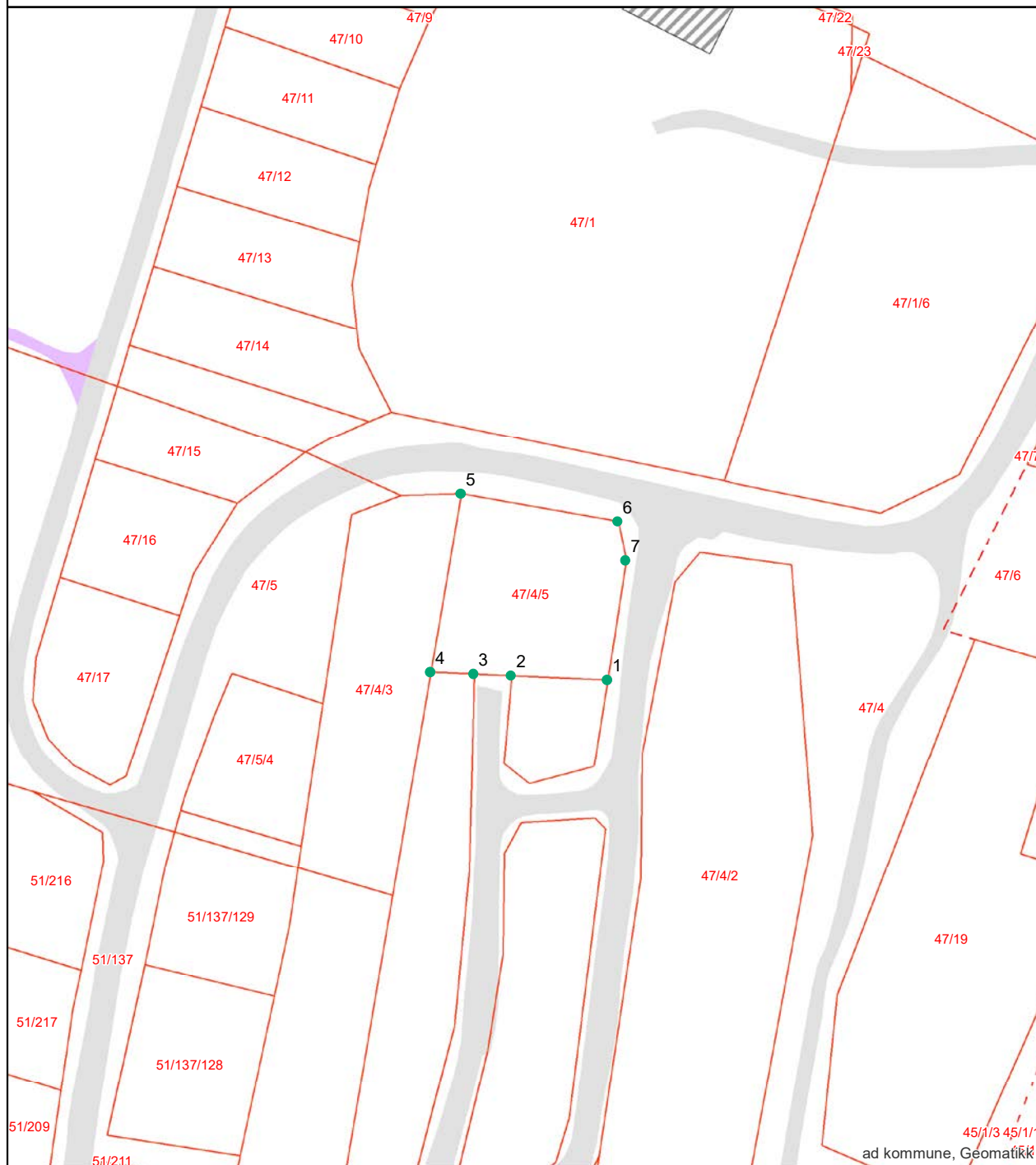
Datakilde: Geovekst, FKB
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000



ad kommune, Geomatikk



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



Areal og koordinater:

Beregnet areal (kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
985.5		EUREF89 UTM Sone 32

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsett i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6566531.64298	608476.800075	Ikke spesifisert	17.65	Umerket		Totalstasjon	14	0
2	6566532.41104	608459.178924	Ikke spesifisert	6.9	Umerket		Totalstasjon	14	0
3	6566532.72233	608452.286649	Ikke spesifisert	7.95	Umerket		Totalstasjon	14	0
4	6566533.04968	608444.349247	Ikke spesifisert	33.2	Umerket		Totalstasjon	14	0
5	6566565.7493	608449.958369	Ikke spesifisert	29.23	Umerket		Totalstasjon	14	0
6	6566560.67845	608478.725735	Ikke spesifisert	7.27	Umerket		Totalstasjon	14	0
7	6566553.56782	608480.220453	Ikke spesifisert	22.21	Umerket		Totalstasjon	14	0

Grunnkart

Adresse: Hurrødåsen 2, 1621 GRESSVIK
Gnr/Bnr: 47/4/5/0

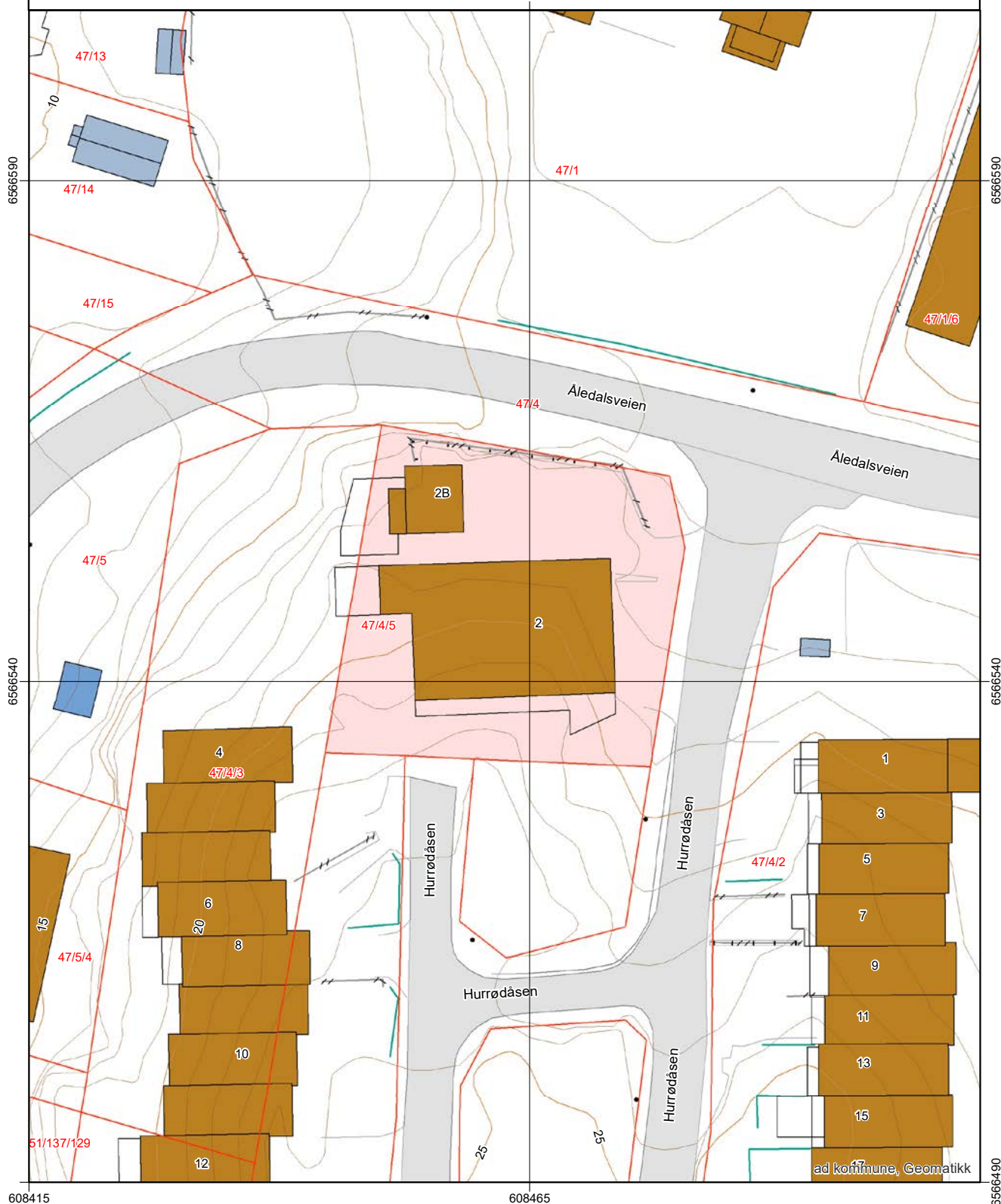


FREDRIKSTAD KOMMUNE

Målestokk: 1:500
Leveransedato: 2025-05-13



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





For matrikkelenhet:

Kommune: 3107 - FREDRIKSTAD
Gårdsnummer: 47
Bruksnummer: 4
Festenummer: 5

Utskriftsdato/klokkeslett: 22.05.2025 kl. 14:35
Produsert av: Elisabeth Bergstrøm

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Festegrunn
Bruksnavn: HURRØD II
Etableringsdato: 17.06.1974
Skylid: 0
Er tinglyst: Ja
Er seksjonert: Ja

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 47 / 4 / 5 med areal av festegrunner og seksjonert uteareal	985,5 m2	
Beregna areal for 47 / 4 / 5 uten areal av festegrunner og seksjonert uteareal	985,5 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		260649	HURRØD HANS SEVERIN		GAMLE ÅLEVEI 58A 1621 GRESSVIK	1 / 3
Hjemmelshaver		280851	HURRØD HÅKON		TRONDALSVEIEN 17 1621 GRESSVIK	1 / 3
Hjemmelshaver		121246	ROSSELAND MATHILDE E H		HURRØDSTIEN 2 1621 GRESSVIK	1 / 3
Fester		940039541	FREDRIKSTAD KOMMUNE		Postboks 1405 1602 FREDRIKSTAD	1 / 1
			Matrikkelenhet 3107 - 47 / 4 / 5 / 1			12 / 100
			Matrikkelenhet 3107 - 47 / 4 / 5 / 2			5 / 100
			Matrikkelenhet 3107 - 47 / 4 / 5 / 3			5 / 100
			Matrikkelenhet 3107 - 47 / 4 / 5 / 4			5 / 100
			Matrikkelenhet 3107 - 47 / 4 / 5 / 5			5 / 100
			Matrikkelenhet 3107 - 47 / 4 / 5 / 6			5 / 100
			Matrikkelenhet 3107 - 47 / 4 / 5 / 7			5 / 100
			Matrikkelenhet 3107 - 47 / 4 / 5 / 8			5 / 100
			Matrikkelenhet 3107 - 47 / 4 / 5 / 9			5 / 100
			Matrikkelenhet 3107 - 47 / 4 / 5 / 10			5 / 100
			Matrikkelenhet 3107 - 47 / 4 / 5 / 11			5 / 100
			Matrikkelenhet 3107 - 47 / 4 / 5 / 12			5 / 100
			Matrikkelenhet 3107 - 47 / 4 / 5 / 13			5 / 100
			Matrikkelenhet 3107 - 47 / 4 / 5 / 14			15 / 100
			Matrikkelenhet 3107 - 47 / 4 / 5 / 15			13 / 100

Oversikt over teiger							(EUREF89 UTM Sone 32)
Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6566549	608463		985,5 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert							
Forretning	Forretningsdokumentdato			Tinglysing		Matrikkelføring	
Forretningstype	Kommunal saksreferanse			Status	Endret dato	Signatur	Dato
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)						
	Annen referanse						

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Omnummerering v/kommuneendring Omnummerering	01.01.2024	Tinglyst		01.01.2024	smatmynd 01.01.2024
		Omnummerert til:	3107 - 47/4		
		Omnummerert fra:	3004 - 47/4		
		Omnummerert til:	3107 - 47/4/2		
		Omnummerert fra:	3004 - 47/4/2		
		Omnummerert til:	3107 - 47/4/2/1		
		Omnummerert fra:	3004 - 47/4/2/1		
		Omnummerert til:	3107 - 47/4/2/2		
		Omnummerert fra:	3004 - 47/4/2/2		
		Omnummerert til:	3107 - 47/4/2/3		
		Omnummerert fra:	3004 - 47/4/2/3		
		Omnummerert til:	3107 - 47/4/2/4		
		Omnummerert fra:	3004 - 47/4/2/4		
		Omnummerert til:	3107 - 47/4/2/5		
		Omnummerert fra:	3004 - 47/4/2/5		
		Omnummerert til:	3107 - 47/4/2/6		
		Omnummerert fra:	3004 - 47/4/2/6		
		Omnummerert til:	3107 - 47/4/2/7		
		Omnummerert fra:	3004 - 47/4/2/7		
		Omnummerert til:	3107 - 47/4/2/8		
		Omnummerert fra:	3004 - 47/4/2/8		
		Omnummerert til:	3107 - 47/4/2/9		
		Omnummerert fra:	3004 - 47/4/2/9		
		Omnummerert til:	3107 - 47/4/2/10		
		Omnummerert fra:	3004 - 47/4/2/10		
		Omnummerert til:	3107 - 47/4/2/11		
		Omnummerert fra:	3004 - 47/4/2/11		
		Omnummerert til:	3107 - 47/4/2/12		
		Omnummerert fra:	3004 - 47/4/2/12		
		Omnummerert til:	3107 - 47/4/2/13		
		Omnummerert fra:	3004 - 47/4/2/13		
		Omnummerert til:	3107 - 47/4/2/14		
		Omnummerert fra:	3004 - 47/4/2/14		
		Omnummerert til:	3107 - 47/4/2/15		
		Omnummerert fra:	3004 - 47/4/2/15		
		Omnummerert til:	3107 - 47/4/2/16		
		Omnummerert fra:	3004 - 47/4/2/16		

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Status
Tinglysing
Endret dato

Matrikkelføring
Signatur Dato

Omnummerert til: 3107 - 47/4/2/17
Omnummerert fra: 3004 - 47/4/2/17
Omnummerert til: 3107 - 47/4/2/18
Omnummerert fra: 3004 - 47/4/2/18
Omnummerert til: 3107 - 47/4/2/19
Omnummerert fra: 3004 - 47/4/2/19
Omnummerert til: 3107 - 47/4/2/20
Omnummerert fra: 3004 - 47/4/2/20
Omnummerert til: 3107 - 47/4/2/21
Omnummerert fra: 3004 - 47/4/2/21
Omnummerert til: 3107 - 47/4/2/22
Omnummerert fra: 3004 - 47/4/2/22
Omnummerert til: 3107 - 47/4/2/23
Omnummerert fra: 3004 - 47/4/2/23
Omnummerert til: 3107 - 47/4/3
Omnummerert fra: 3004 - 47/4/3
Omnummerert til: 3107 - 47/4/5
Omnummerert fra: 3004 - 47/4/5
Omnummerert til: 3107 - 47/4/5/1
Omnummerert fra: 3004 - 47/4/5/1
Omnummerert til: 3107 - 47/4/5/2
Omnummerert fra: 3004 - 47/4/5/2
Omnummerert til: 3107 - 47/4/5/3
Omnummerert fra: 3004 - 47/4/5/3
Omnummerert til: 3107 - 47/4/5/4
Omnummerert fra: 3004 - 47/4/5/4
Omnummerert til: 3107 - 47/4/5/5
Omnummerert fra: 3004 - 47/4/5/5
Omnummerert til: 3107 - 47/4/5/6
Omnummerert fra: 3004 - 47/4/5/6
Omnummerert til: 3107 - 47/4/5/7
Omnummerert fra: 3004 - 47/4/5/7
Omnummerert til: 3107 - 47/4/5/8
Omnummerert fra: 3004 - 47/4/5/8
Omnummerert til: 3107 - 47/4/5/9
Omnummerert fra: 3004 - 47/4/5/9
Omnummerert til: 3107 - 47/4/5/10
Omnummerert fra: 3004 - 47/4/5/10

Forretning	Forretningsdokumentdato	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse				Signatur Dato
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)				
	Annen referanse				
		Omnummerert til:	3107 - 47/4/5/11		
		Omnummerert fra:	3004 - 47/4/5/11		
		Omnummerert til:	3107 - 47/4/5/12		
		Omnummerert fra:	3004 - 47/4/5/12		
		Omnummerert til:	3107 - 47/4/5/13		
		Omnummerert fra:	3004 - 47/4/5/13		
		Omnummerert til:	3107 - 47/4/5/14		
		Omnummerert fra:	3004 - 47/4/5/14		
		Omnummerert til:	3107 - 47/4/5/15		
		Omnummerert fra:	3004 - 47/4/5/15		

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Omnummerering v/kommuneendring Omnummerering	01.01.2020	Tinglyst		01.01.2020	smatmynd 01.01.2020
		Omnummerert til:	3004 - 47/4		
		Omnummerert fra:	0106 - 47/4		
		Omnummerert til:	3004 - 47/4/2		
		Omnummerert fra:	0106 - 47/4/2		
		Omnummerert til:	3004 - 47/4/2/1		
		Omnummerert fra:	0106 - 47/4/2/1		
		Omnummerert til:	3004 - 47/4/2/2		
		Omnummerert fra:	0106 - 47/4/2/2		
		Omnummerert til:	3004 - 47/4/2/3		
		Omnummerert fra:	0106 - 47/4/2/3		
		Omnummerert til:	3004 - 47/4/2/4		
		Omnummerert fra:	0106 - 47/4/2/4		
		Omnummerert til:	3004 - 47/4/2/5		
		Omnummerert fra:	0106 - 47/4/2/5		
		Omnummerert til:	3004 - 47/4/2/6		
		Omnummerert fra:	0106 - 47/4/2/6		
		Omnummerert til:	3004 - 47/4/2/7		
		Omnummerert fra:	0106 - 47/4/2/7		
		Omnummerert til:	3004 - 47/4/2/8		
		Omnummerert fra:	0106 - 47/4/2/8		
		Omnummerert til:	3004 - 47/4/2/9		
		Omnummerert fra:	0106 - 47/4/2/9		
		Omnummerert til:	3004 - 47/4/2/10		
		Omnummerert fra:	0106 - 47/4/2/10		
		Omnummerert til:	3004 - 47/4/2/11		
		Omnummerert fra:	0106 - 47/4/2/11		
		Omnummerert til:	3004 - 47/4/2/12		
		Omnummerert fra:	0106 - 47/4/2/12		
		Omnummerert til:	3004 - 47/4/2/13		
		Omnummerert fra:	0106 - 47/4/2/13		
		Omnummerert til:	3004 - 47/4/2/14		
		Omnummerert fra:	0106 - 47/4/2/14		
		Omnummerert til:	3004 - 47/4/2/15		
		Omnummerert fra:	0106 - 47/4/2/15		
		Omnummerert til:	3004 - 47/4/2/16		
		Omnummerert fra:	0106 - 47/4/2/16		

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Status
Tinglysing
Endret dato

Matrikkelføring
Signatur Dato

Omnummerert til:	3004 - 47/4/2/17
Omnummerert fra:	0106 - 47/4/2/17
Omnummerert til:	3004 - 47/4/2/18
Omnummerert fra:	0106 - 47/4/2/18
Omnummerert til:	3004 - 47/4/2/19
Omnummerert fra:	0106 - 47/4/2/19
Omnummerert til:	3004 - 47/4/2/20
Omnummerert fra:	0106 - 47/4/2/20
Omnummerert til:	3004 - 47/4/2/21
Omnummerert fra:	0106 - 47/4/2/21
Omnummerert til:	3004 - 47/4/2/22
Omnummerert fra:	0106 - 47/4/2/22
Omnummerert til:	3004 - 47/4/2/23
Omnummerert fra:	0106 - 47/4/2/23
Omnummerert til:	3004 - 47/4/3
Omnummerert fra:	0106 - 47/4/3
Omnummerert til:	3004 - 47/4/5
Omnummerert fra:	0106 - 47/4/5
Omnummerert til:	3004 - 47/4/5/1
Omnummerert fra:	0106 - 47/4/5/1
Omnummerert til:	3004 - 47/4/5/2
Omnummerert fra:	0106 - 47/4/5/2
Omnummerert til:	3004 - 47/4/5/3
Omnummerert fra:	0106 - 47/4/5/3
Omnummerert til:	3004 - 47/4/5/4
Omnummerert fra:	0106 - 47/4/5/4
Omnummerert til:	3004 - 47/4/5/5
Omnummerert fra:	0106 - 47/4/5/5
Omnummerert til:	3004 - 47/4/5/6
Omnummerert fra:	0106 - 47/4/5/6
Omnummerert til:	3004 - 47/4/5/7
Omnummerert fra:	0106 - 47/4/5/7
Omnummerert til:	3004 - 47/4/5/8
Omnummerert fra:	0106 - 47/4/5/8
Omnummerert til:	3004 - 47/4/5/9
Omnummerert fra:	0106 - 47/4/5/9
Omnummerert til:	3004 - 47/4/5/10
Omnummerert fra:	0106 - 47/4/5/10

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
		Omnummerert til:	3004 - 47/4/5/11	
		Omnummerert fra:	0106 - 47/4/5/11	
		Omnummerert til:	3004 - 47/4/5/12	
		Omnummerert fra:	0106 - 47/4/5/12	
		Omnummerert til:	3004 - 47/4/5/13	
		Omnummerert fra:	0106 - 47/4/5/13	
		Omnummerert til:	3004 - 47/4/5/14	
		Omnummerert fra:	0106 - 47/4/5/14	
		Omnummerert til:	3004 - 47/4/5/15	
		Omnummerert fra:	0106 - 47/4/5/15	
Reseksjonering	22.05.2014	Tinglyst	05.11.2018	0106ska 22.05.2014
Reseksjonering	Jnr 14/27	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
	Sak 14/11586	Etablert/Endret	0106 - 47/4/5	
		Etablert/Endret	0106 - 47/4/5/1	
		Etablert/Endret	0106 - 47/4/5/2	
		Etablert/Endret	0106 - 47/4/5/3	
		Etablert/Endret	0106 - 47/4/5/4	
		Etablert/Endret	0106 - 47/4/5/5	
		Etablert/Endret	0106 - 47/4/5/6	
		Etablert/Endret	0106 - 47/4/5/7	
		Etablert/Endret	0106 - 47/4/5/8	
		Etablert/Endret	0106 - 47/4/5/9	
		Etablert/Endret	0106 - 47/4/5/10	
		Etablert/Endret	0106 - 47/4/5/11	
		Etablert/Endret	0106 - 47/4/5/12	
		Etablert/Endret	0106 - 47/4/5/13	
		Etablert/Endret	0106 - 47/4/5/14	
		Etablert/Endret	0106 - 47/4/5/15	

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Omnummerering v/kommuneendring Omnummerering	07.01.1994 Var 134 - 47/4/5/0	Omnummerert til: Omnummerert fra:	0106 - 47/4/5 0134 - 47/4/5		smatmynd

Adresser							
Adresstype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst. Nord	Øst	Kretser		Atkomspunkt
Vegadresse	Hurrødåsen	71335	2		Grunnkrets	5105 Kirkeby	Nei
			EUREF89 UTM Sone 32 6566545	608465	Stemmekrets:	12 Gressvik nord	
					Kirkesokn:	02010602 Gressvik	
					Postnr.område:	1621 GRESSVIK	
					Tettsted:	22 Fredrikstad/Sarpsborg	
Adresstype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst. Nord	Øst	Kretser		Atkomspunkt
Vegadresse	Hurrødåsen	71335	2B		Grunnkrets	5105 Kirkeby	Ja
			EUREF89 UTM Sone 32 6566558	608455	Stemmekrets:	12 Gressvik nord	
					Kirkesokn:	02010602 Gressvik	
					Postnr.område:	1621 GRESSVIK	
					Tettsted:	22 Fredrikstad/Sarpsborg	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 147 917 406
Løpenr:
 Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
 Nord: 6566558 Øst: 608455
 Bygningsendringskode:
 Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig
 Næringsgruppe: Bolig
 Bygningsstatus: Tatt i bruk
 Energikilder:
 Oppvarming:

Bebygd areal: 0
 Bruksareal bolig: 0
 Bruksareal annet: 0
 Bruksareal totalt: 0
 Bruttoareal bolig: 0
 Bruttoareal annet: 0
 Bruttoareal totalt: 0
 Alternativt areal: 0
 Alternativt areal 2: 0

Ant. boliger: 1
 Ant. etasjer: 2
 Vannforsyning:
 Avløp:
 Har heis: Nei

Datoer
 Rammetillatelse:
 Igangsettingstillatelse:
 Tatt i bruk:
 Midlertidig brukstillatelse:
 Ferdigattest:

Etasjer									
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H02	0	0	0	0	0	0	0	0	0
H01	1	0	0	0	0	0	0	0	0

Bruksenheter									
Adresse		Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
71335 Hurrøddåsen 2 B		H0101	Ikke godkjent bolig	0	0		0	0	47/4/5
Bygningsnr: 147 936 249			Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	14	Datoer		
Løpenr:			Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	4	Rammetillatelse:		
Repr.punkt:		Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:		
Nord: 6566545		Øst: 608465	Bruksareal totalt:	0	Avløp:		Tatt i bruk:		
Bygningsendringskode:			Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:		
Bygningstype: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.			Bruttoareal annet:		Ferdigattest:				
Næringsgruppe: Bolig			Bruttoareal totalt:	0					
Bygningsstatus: Tatt i bruk			Alternativt areal:	0					
Energikilder:			Alternativt areal 2:	0					
Oppvarming:									

Etasjer									
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H03	4	0	0	0	0	0	0	0	0
H02	4	0	0	0	0	0	0	0	0
H01	4	0	0	0	0	0	0	0	0
U01	2	0	0	0	0	0	0	0	0

Bruksenheter									
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet	
71335 Hurrøddåsen 2	H0101	Bolig	40	2	Kjøkken	1	1	47/4/5/5	
71335 Hurrøddåsen 2	H0102	Bolig	40	2	Kjøkken	1	1	47/4/5/4	
71335 Hurrøddåsen 2	H0103	Bolig	40	2	Kjøkken	1	1	47/4/5/3	

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet		
71335 Hurrøddåsen 2	H0104	Bolig	40	2	Kjøkken	1	1	47/4/5/2		
71335 Hurrøddåsen 2	H0201	Bolig	40	2	Kjøkken	1	1	47/4/5/9		
71335 Hurrøddåsen 2	H0202	Bolig	40	2	Kjøkken	1	1	47/4/5/8		
71335 Hurrøddåsen 2	H0203	Bolig	40	2	Kjøkken	1	1	47/4/5/7		
71335 Hurrøddåsen 2	H0204	Bolig	40	2	Kjøkken	1	1	47/4/5/2		
71335 Hurrøddåsen 2	H0301	Bolig	40	2	Kjøkken	1	1	47/4/5/13		
71335 Hurrøddåsen 2	H0302	Bolig	40	2	Kjøkken	1	1	47/4/5/12		
71335 Hurrøddåsen 2	H0303	Bolig	40	2	Kjøkken	1	1	47/4/5/11		
71335 Hurrøddåsen 2	H0304	Bolig	40	2	Kjøkken	1	1	47/4/5/10		
71335 Hurrøddåsen 2	U0101	Bolig	88	3	Kjøkken	1	1	47/4/5/1		
71335 Hurrøddåsen 2	U0102	Bolig	80	1	Kjøkken	1	1	47/4/5/15		
	K0101	Annet enn bolig	0	0		0	0	47/4/5/14		
Bygningsnr: 147 936 249			Bebygd areal:		0	Ant. boliger:		0	Datoer	
Løpenr: 1			Bruksareal bolig:		0	Ant. etasjer:		1	Rammetillatelse: 12.03.2013	
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32			Bruksareal annet:		0	Vannforsyning:			Igangsettingstillatelse: 18.11.2013	
Nord: 6566545 Øst: 608465			Bruksareal totalt:		0	Avløp:			Tatt i bruk:	
Bygningsendringskode: Ombygging			Bruttoareal bolig:		0	Har heis:		Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.			Bruttoareal annet:						Ferdigattest: 08.07.2014	
Næringsgruppe: Bolig			Bruttoareal totalt:		0					
Bygningsstatus: Ferdigattest			Alternativt areal:		0					
Energikilder:			Alternativt areal 2:		0					
Oppvarming:										
Etasjer										
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2	
H01	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Bruksenheter										
Adresse	Bruksenhetsnummer		Bruksenhetstype		Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
			Unummerert bruksenhet		0	0		0	0	47/4/5
Kontaktpersoner										
Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn		Bruksenhet	Adresse					
Tiltakshaver	970935118	ELIASSEN JONNY			Bratliveien 12 1605 FREDRIKSTAD					
Kontaktperson	970935118	ELIASSEN JONNY			Bratliveien 12 1605 FREDRIKSTAD					



Fredrikstad kommune

Adresse Postboks 1405, 1602

Telefon

Utskriftsdato: 20.05.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Kilde: Fredrikstad kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 47 **Bruksnr.:** 4 **Festenr.:** 5

Adresse: Hurrødåsen 2, 1621 GRESSVIK

Referanse: 1111250062

Det finnes ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

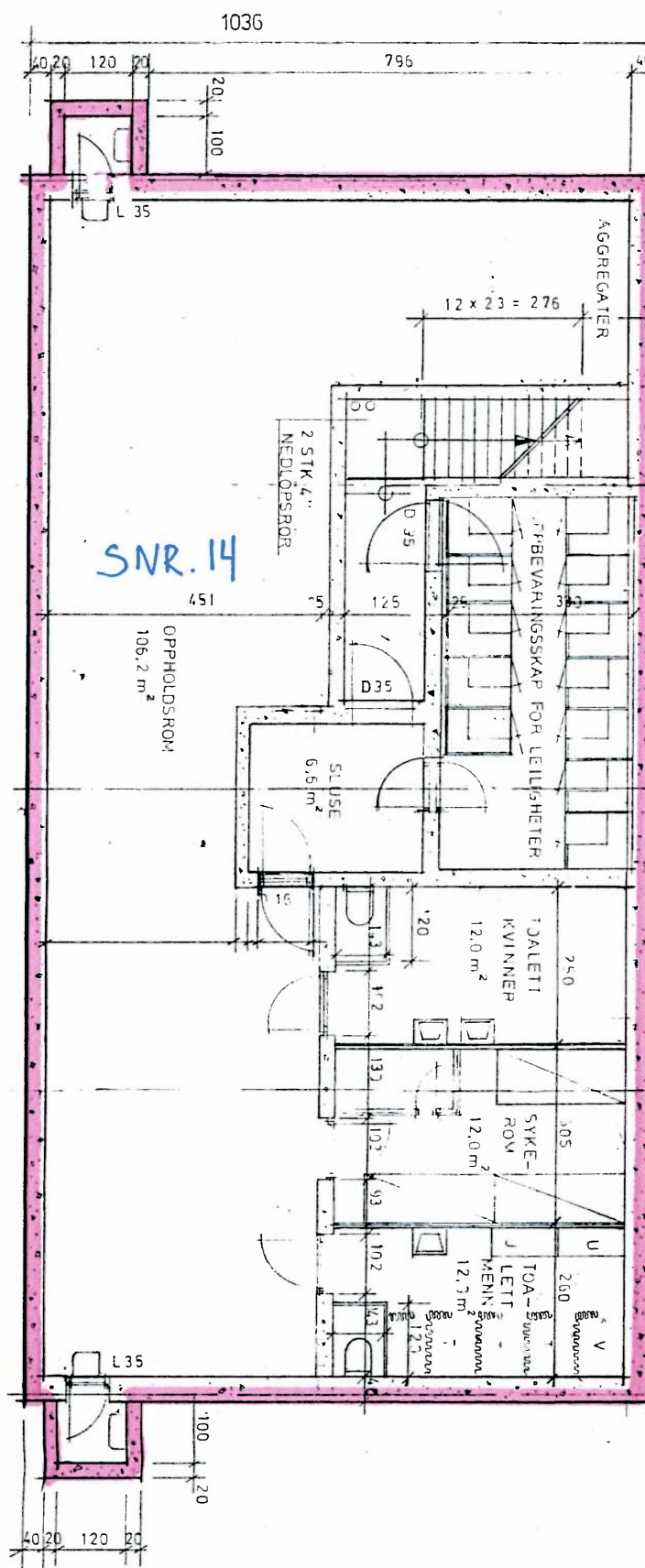
Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

PLAN KJELLERETASJE

ROSA = SNR 14



PLAN 1

GRØNN

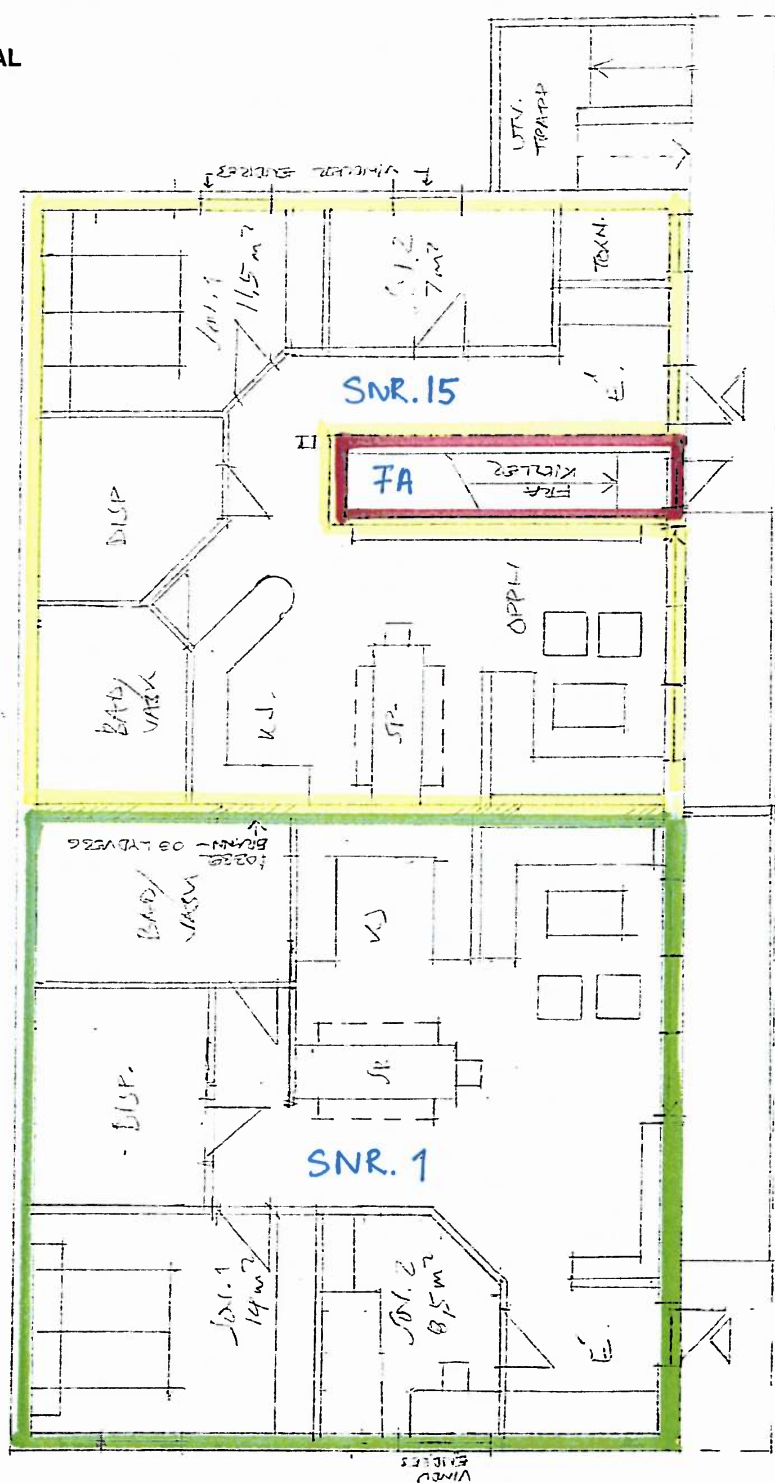
= SNR 1

GUL

= SNR 15

RØD

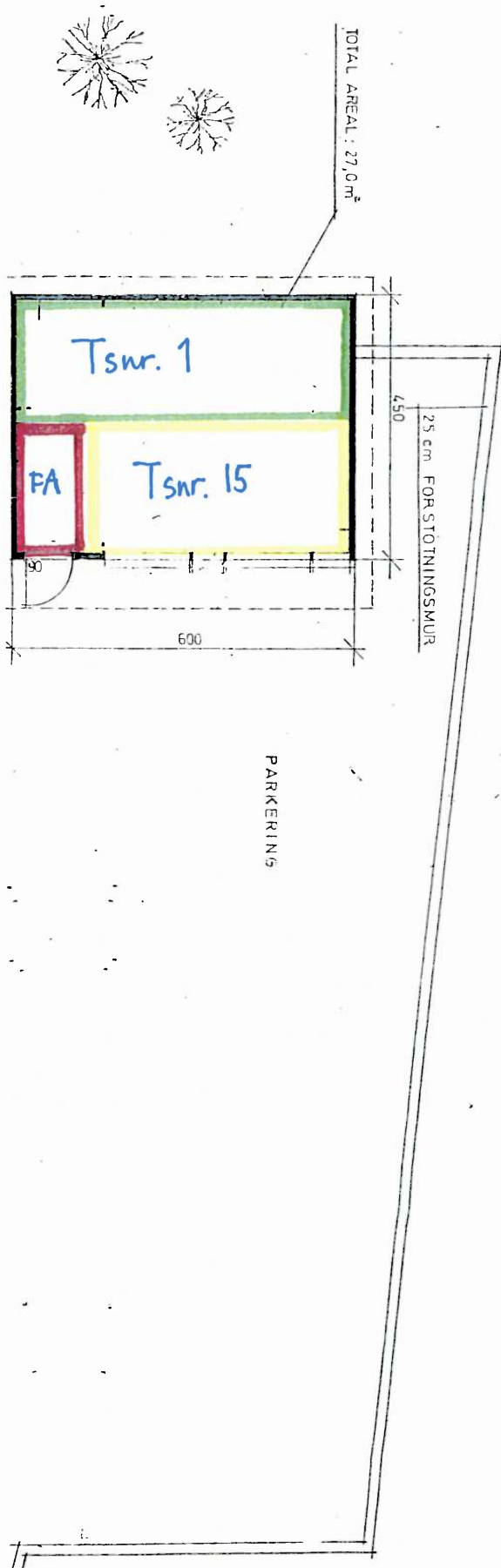
= FELLESAREAL



GNR 47 BNR 4 FNR 5 I FREDRIKSTAD KOMMUNE

PLAN 1

- GRØNN** = Tsnr 1 (tilleggsareal snr 1)
GUL = Tsnr 15 (tilleggsareal snr 15)
RØD = Fellesareal

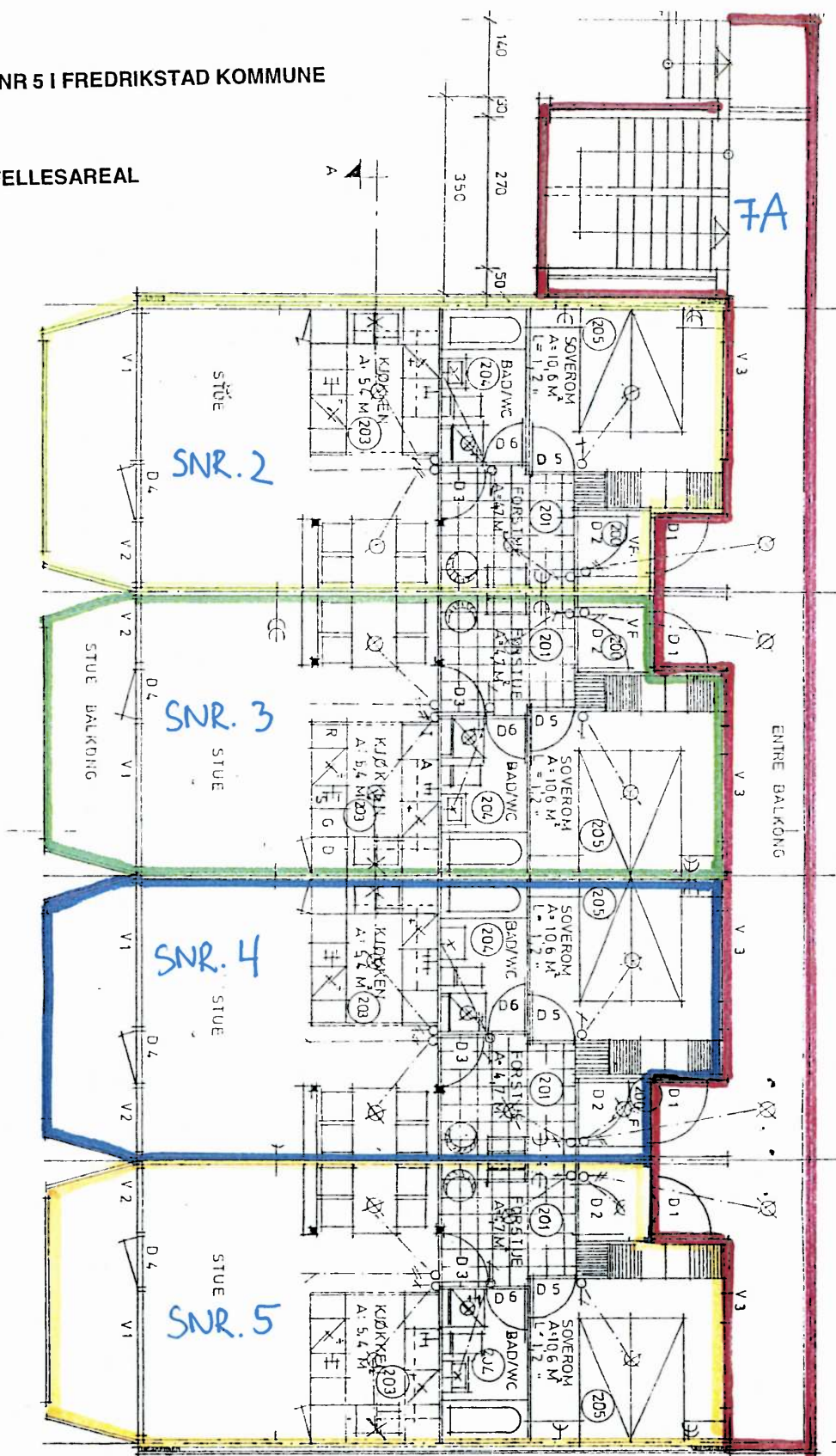


GNR 47 BNR 4 FNR 5 I FREDRIKSTAD KOMMUNE

PLAN 2

RØD

= FELLESAREAL

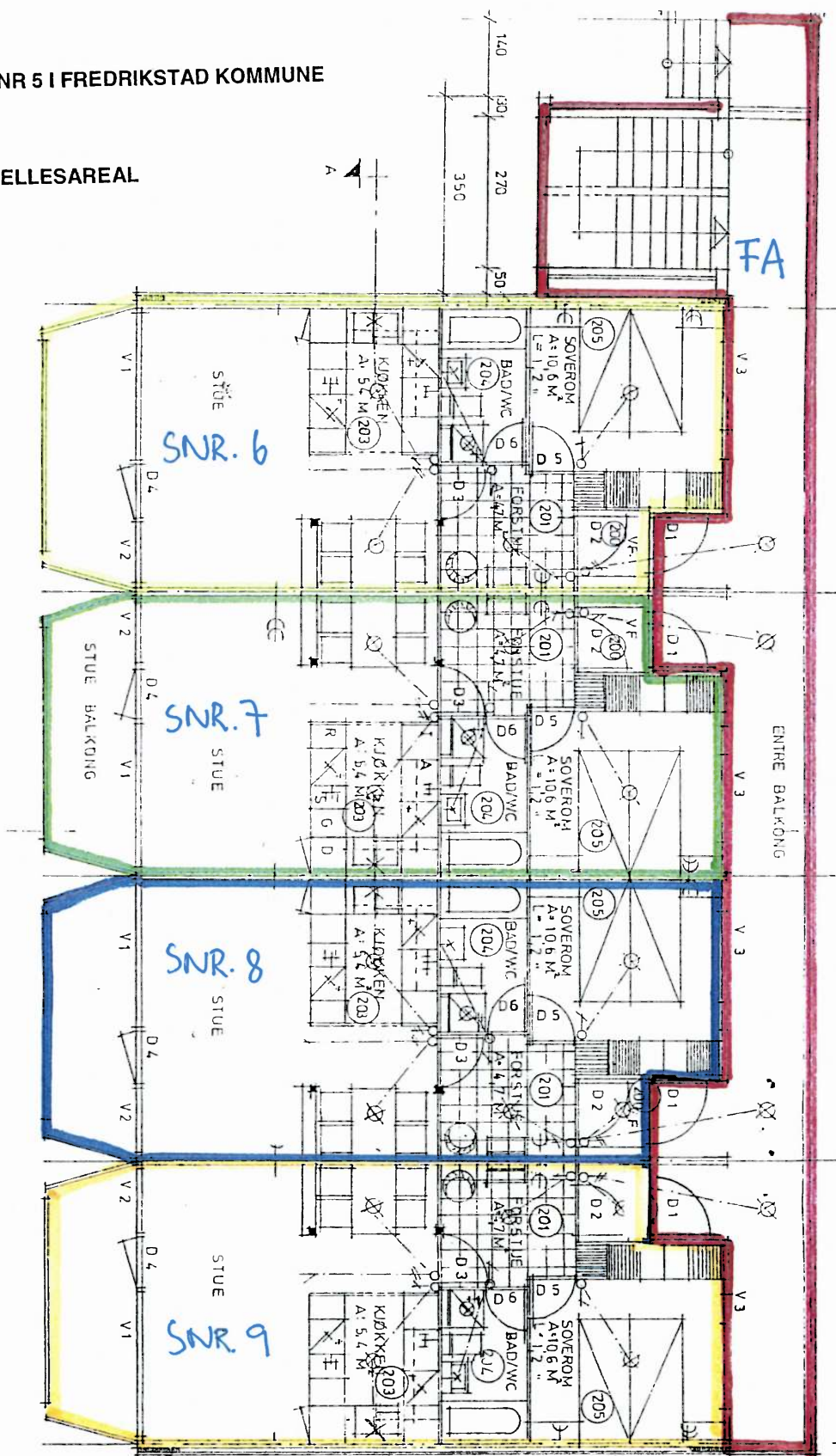


GNR 47 BNR 4 FNR 5 I FREDRIKSTAD KOMMUNE

PLAN 3

RØD

= FELLESAREAL

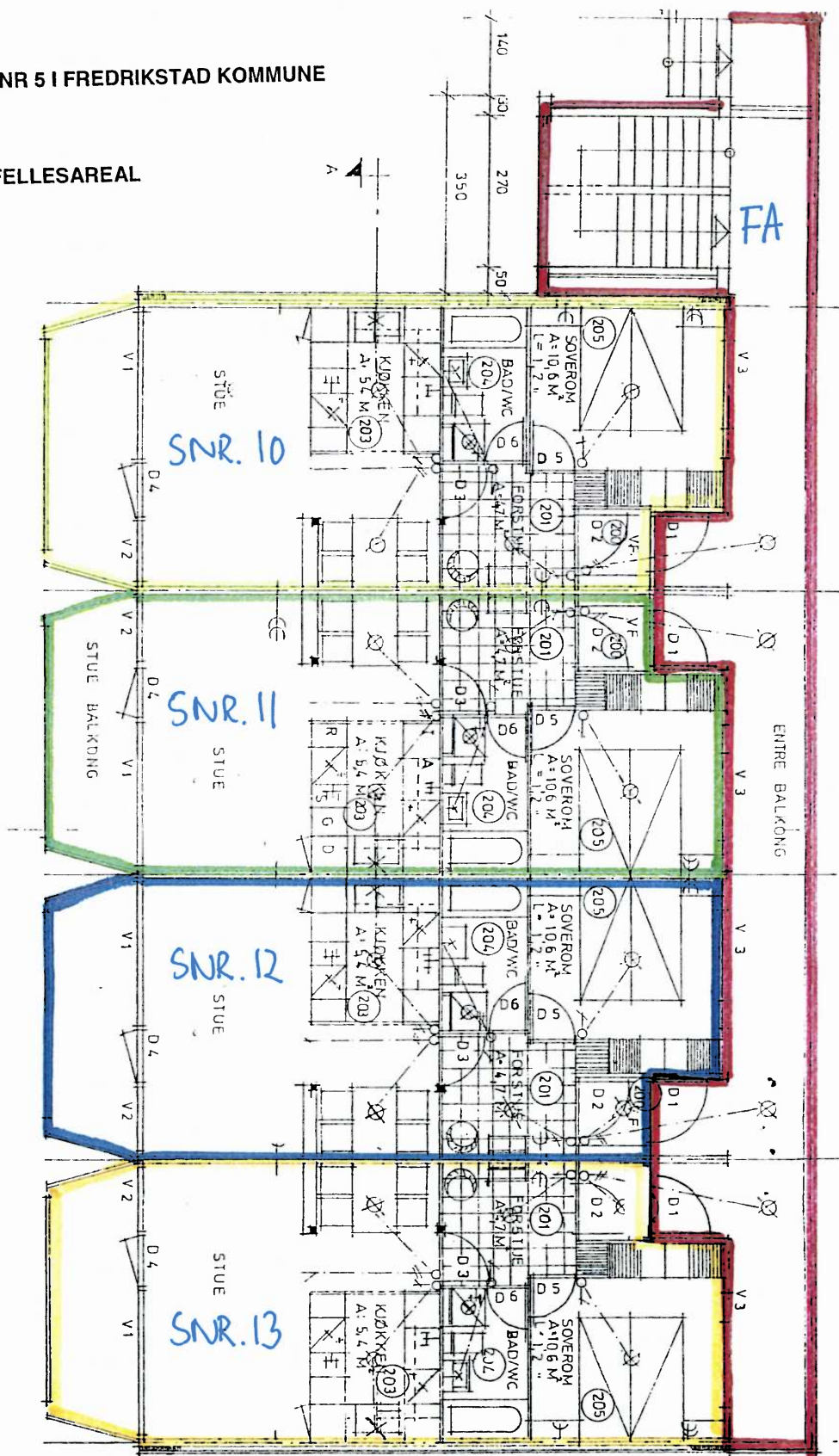


GNR 47 BNR 4 FNR 5 I FREDRIKSTAD KOMMUNE

PLAN 4

ROD

= FELLESAREAL





Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 19. mai 2025

EM § 6-7.8 Kommunale pålegg - offentlig vann- og avløpsnett

Kilde: Vann- og avløpsavdelingen

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 3107 Gårdsnr.: 47 Bruksnr.: 4 Festenr.: 5 Seksjonsnr.: 0

Adresse: Hurrødåsen 2, 1621 GRESSVIK

Pålegg:	JA	NEI
Generelt pålegg i området om utkobling av taknedløp:	X	
Separering av spillvann/overvann:		X
Tilkobling til avløpsnett:		X
Utkobling av septiktank:		X

Standard abonnementsvilkår gjelder for alle abonnenter.

Generelt pålegg om utkobling av private septiktanker

Fredrikstad kommune krever at alle private septiktanker og slamavskillere tilknyttet offentlig avløpsnett kobles ut. Dette gjelder ikke eiendommer som har egen avtale med Vann- og avløpsavdelingen i kommunen. Disse tankene tømmes av kommunen en gang hvert år.

Huseiere som har privat septiktank tilkoblet offentlig avløpsnett må kontakte autorisert rørlegger/entreprenør for utkobling av tank. Melding skal sendes Vann- og avløpsavdelingen, Teknisk drift i kommunen før arbeidet startes.

Forbehold ved utlevering av informasjon i forbindelse med eiendomsforespørsler

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser, som i mange tilfeller kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Fredrikstad kommune
Vann- og avløp
Postboks 1405
1605 Fredrikstad

tlf. 69 30 60 00
e-post: teknisk@fredrikstad.kommune.no
www.fredrikstad.kommune.no



FREDRIKSTAD KOMMUNE
Fredrikstad brannvesen

Megleropplysninger

Fredrikstad, 15.05.2025

Til informasjon!

Eiendom: 47/4/5 Hurrødåsen 2

På denne eiendom er det ikke registrert fyringsanlegg for oppvarming, derfor ingen opplysninger hos oss.

Dersom spørsmål, vennligst ta kontakt.

Med vennlig hilsen

Cato Eriksen

Fredrikstad Brannvesen
Avdeling Boligtilsyn
Telefon: 489 50 966

Fredrikstad Brannvesen	Besøksadresse:	Telefon: 489 50 966
St. Criox gate 17,	Tomteveien 30	
1617 Fredrikstad	1618 Fredrikstad	Mail: feier@fredrikstad.kommune.no

Dagb. nr. 4452

Onsøy Sorensen/verembede

25 OKT. 1965

Kfr. R.S./B.T.

F e s t e k o n t r a k t .

St.m. kr. 4.400,-

Undertegnede fru Martha Hurrød f. 17/2 1906, bortfester herved til Onsøy kommune min faste eiendom gnr. 47 bnr. 4 i Onsøy herred.

Festearealet er beskrevet i kart- og oppmålings- samt skylddelingsforretning datert 29/4 1965, tgl. 30/9 1965.

Arealet er 116.000 m2.

Bortfestet skjer på følgende vilkår:

1. Festetiden er 99 år, regnet fra det tidspunkt fylkesmannen i Østfold har godkjent Onsøy kommunes vedtak om inngåelse av festeavtalen. Godkjennelsen er av 5/12 1964.
2. Onsøy kommune har rett til å utparsellere det festede areal til alle sine egne formål, derunder idrettsplass, skolebebyggelse, samt til å foreta frembortfeste for oppføring av boligbygg, forretningsbygg og industriforetak mv.
3. I årlig festeavgift betaler Onsøy kommune kr. 0,15 pr. m2 for det samlede leide areal, inklusive grøfter og veier, samlet grunnleie pr. år kr. 17.400,- kroner syttentusenfirehundre. Grunnleien erlegges med virkning fra den i nr.1 nevnte godkjennelse. Den betales første gang forskudds for resten av kalenderåret ved nevnte godkjenning, senere betales leien for kalenderåret hver 1/7.

I misligholdelsestilfelle med betaling av grunnleien betaler festeren 5 % p.a. misligholdelsesrente.

Partene har hvert 10 år rett til å kreve festeavgiften regulert for tiden fremover overensstemmende med endringer i rentenivået og/eller i eiendommens verdi som ikke skyldes leie/fremleier. Regulering kan skje både opp og ned. Det er et tilsvarende råtomtareal som leiekontrakten i dag gjelder som ved reguleringstidspunktene skal være tema. Regulering skal ikke kunne skje med mindre endring utgjør minst 10 - ti - % regnet fra avtalen/siste fastsettelse. I mangel av enighet fastsettes leien ved voldgiftsbehandling som nevnt i nr. 14 ledd 2.

Det er en betingelse for den ovenfornevnte grunnleie at bortfesteren oppnår prisgodkjenning på leiesummen eller oppnår dispensasjon.

4. Det er avtalt at Onsøy kommune ikke skal stille sin festerett med eventuell påstående bebyggelse til pant for grunnleiens riktige betaling.

Onsøy kommune skal ikke kunne frembortfeste tomter til lavere grunnleiepris pr. m2 enn den som til enhver tid skal svares til grunneieren. Kommunen er forpliktet til å sikre sitt krav på grunnleien av fremleietager med 1. prioritets pant i festerett til tomt og den på tomten stående bebyggelse.

5. Sålenge det hviler lån til bygnings oppførelse, påbygging, vedlikehold eller konverteringslån vedkommende sådanne på bebyggelse eller på det festede eller frembortfestede areal, skal tomten ikke i den tid kunne forlanges ryddet, likesom festekontrakten ikke kan utløpe selvom kortere festetid er avtalt.
 6. Onsøy kommune overtar selv alle utgifter vedrørende opparbeidelse av veier, kloakk- og vannledning samt utarbeidelse av regulerings- og delings samt bebyggelsesplan for det leiede areal.
 7. Grunneieren skal i leietiden for egen regning ha gjerdeholdet mot naboeiendommer.
 8. Det er en betingelse for festekontraktens virksomhet at den ved tinglysingen får 1. prioritet.
 9. Kommunen har ved frembortfestingen adgang til å inngå på Den Norske Stats Husbank, Noregs Småbruk- og Bustadbanks og Hypotekbankens til enhver tid oppsette standardvilkår for bevilgelse av lån på bebyggelse på det bortfestede areal eller på frembortfestede tomter. Kommunen er dog, sålenge festeformholdet etter nærværende kontrakt består, uberettiget til å inngå på innløsningsrett for enkeltfester. Kommunen er også uberettiget til å vike prioritet til fordel for nevnte banker med mere enn 1 års grunnleie og er uberettiget til å vike med sin rett til å kreve avgift i fremtiden.
 10. Onsøy kommune bærer alle utgifter med denne kontrakts opprettelse, til stempel og tinglysing, til pristakst og skylddeling/kartforretning.
 11. Det er en betingelse for kontraktens virksomhet at Østfold Fylkeslandbruksstyre samtykker i fraskillelsen av det leiede areal samt til anvendelse til det formål arealet er leiet.
 12. For 1965 skal bortfesteren ha rett til å forpakte etter en pris av kr. 20,- - kronertjue oo/100 - pr. mål pr. år det av det leiede areal som Onsøy kommune ønsker å disponere for slikt formål. Kommunen skal snarest av hensyn til Martha Hurröds høstpløying av arealet gi beskjed om hvilket areal hun for 1965 kan få disponere. For senere år skal fru Martha Hurröd ha tilsvarende rett, kommunen plikter da innen 1/9 hvert år å gi henne beskjed om hva hun kan forpakte for det påfølgende år.

Forpaktningsavgiften forfaller til betaling for kalenderåret til samme tidspunkt som grunnleien, jfr. nr. 3, og likvideres i den. Den høyeste årlige forpaktningsavgift blir kr. 1.400,-.
- Er det uenighet mellom partene om størrelsen av det areal som forpakteren det enkelte år har disponert, bestemmer Onsøy Jordstyre arealets størrelse med endelig virkning mellom partene.
3. Ved fremtidig eventuell ekspropriasjon av grunn til riksvei over eiendommen, skal leieforholdet bortfalle forsåvidt angår ekspropriasjonsgjenstanden. Leieavgiften skal reduseres forholdsmessig. Grunneieren skal tilkjennes grunnerstatning for ekspropriasjonsgjenstanden som den ikke hadde vært bortleid. Grunnerstatningen tilkommer grunneieren.

14. Dersom grunneieren selger det bortfestede areal, hva enten salget gjelder det hele areal eller enkelte deler av det, har Onsøy kommune forkjøpsrett. For utøvelse av denne plikter bortfesteren å forelegge kommunen skriftlig utformet kjøpekontrakt. Meddelelse om at forkjøpsretten benyttes må være avgitt skriftlig innen 1 - en - måned fra kjøpekontraktens mottagelse.

Dersom grunneieren på noen annen måte i levende live enn ved salg ønsker å overdra eiendomsretten av det leide areal, helt eller delvis, plikter bortfesteren å tilby arealet til Onsøy kommune. Kommunen har da innen 14 dager fra skriftlig meddelelse herom, rett til å kreve arealet taksert etter dets fulle verdi i handel og vandel, verdien fastsatt ved voldgiftsskjønn av 3 menn oppnevnt av sorenskriveren i Onsøy. Sorenskriveren oppnevner samtidig rettens formann. Voldgiftsskjønnet er endelig. Rettergangslovens kap. 32 gjelder for behandlingen. Onsøy kommune bærer omkostningene med voldgiftsskjønnet. Innen 14 dager fra underretning om voldgiftsskjønnet, har Onsøy kommune rett til å kreve arealet overtatt til seg mot kontant oppgjør overensstemmende med voldgiftsskjønnets pris, og heftefritt. Kommunen bærer utgifter til stempel, eventuelt skylddeling samt til tinglysing av overdragelsesdokumentene.

Det i nr. 14 nevnte gjelder ikke når erververen er descendent efter Severin Hurröd f. 11/11 1875, bortfesterens avdøde svigerfar, eller er gift med sådan descendent.

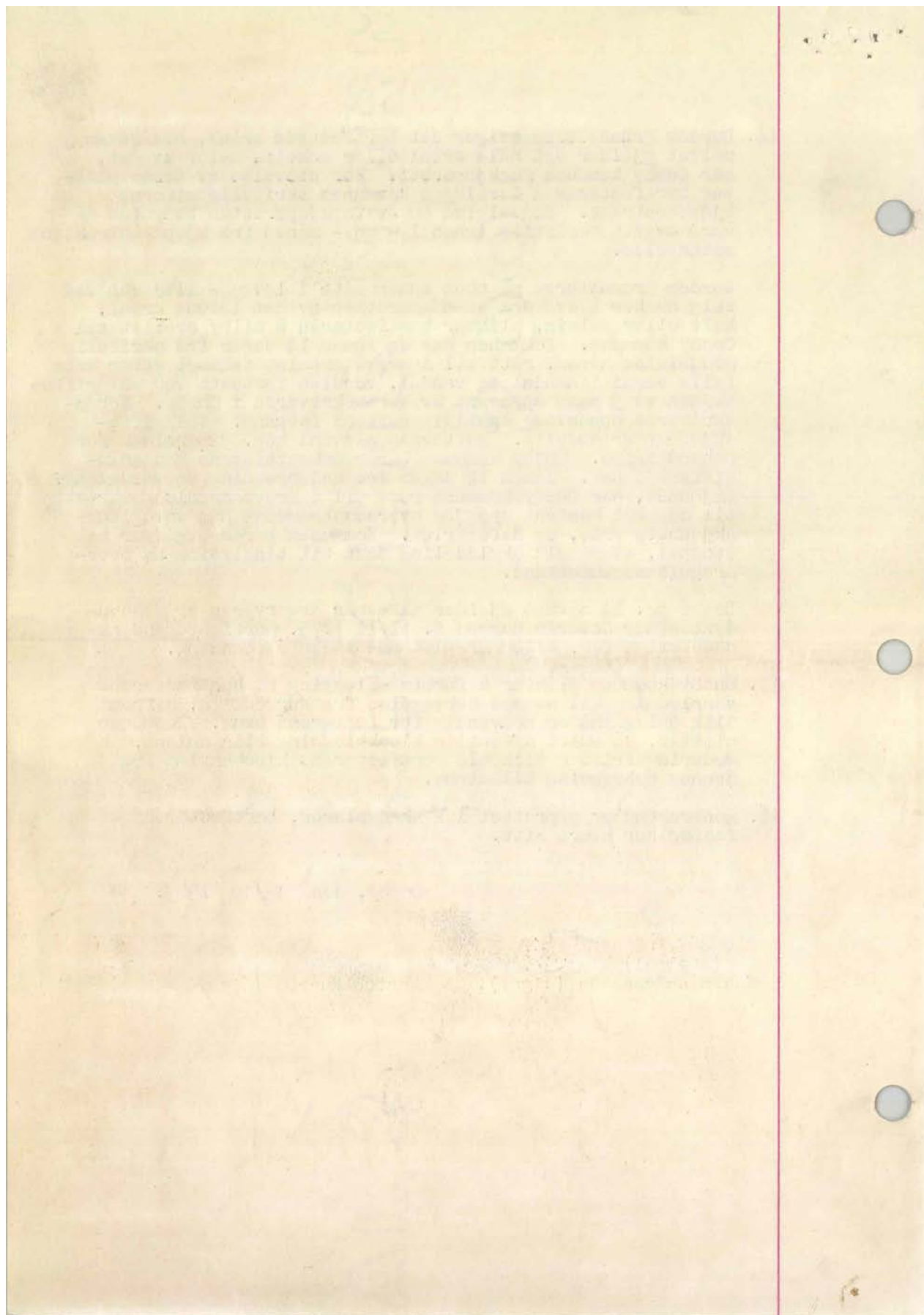
15. Onsøy kommune plikter å foreta omlegging av bortfesterens vannledning til hennes bebyggelse fra Hurrödkila, såfremt slik omlegging er nødvendig for festerens bruk. Kommunen plikter, så snart offentlig kloakkledning blir anlagt, vederlagsfritt å tilkoble bortfesterens kloakkavløp fra hennes bebyggelse til denne.
16. Kontrakten er opprettet i 2 eksemplarer, bortfester og fester har hvert sitt.

Onsøy, den 13/10 1965.

ONSÖY KOMMUNE
(stempel)

Johan Andreassen (sign.)

Martha Hurröd (sign.)



DAGBOKFØRT

20.APR83 03458

FREDRIKSTAD
BYRETTSameieavtale

mellom eierne av seksjon 1 og 2 av eiendommen g.nr. 47, b.nr. 4, feste nr. 5, i Onsøy.

1. Begge parter forplikter seg til å holde sin del av eiendommen i førsteklases stand utvendig. Forsømmes vedlikeholdet, kan den annen sameier la vedlikeholdsarbeidet utføre og kreve utgiftene refundert.

Vedlikehold av "fellesarealer" som tak o.l. utføres av partene i fellesskap.

2. Eierne av seksjon 1 disponerer asfaltert plass i forretnings-tiden. Han plikter å sørge for feiing, snemåking etc. av denne
3. Det antas unødvendig å ansette vaktmester, Skulle erfaring vise at dette allikevel er ønskelig, vil partene samarbeide om dette.
4. For hele eiendommen tegnes felles bygningskaskoforsikring i On-søy og Glemmen Brannkasse Gjensidig.
5. Kom.avgifter, grunnleie, forsikringspremie og utgifter til ved-likehold av fellesarealer fordeles på partene etter sameiebrøk-en, d.v.s. 1/4 på seksjon 1 og 3/4 på seksjon 2.

6. Sameiets styrefunksjon utøves av sameierne i fellesskap. I den utstrekning intet annet er avtalt kommer lov om eiersek-sjoner av 4. mars 1983 til anvendelse. Lovens ufravikelige be-stemmelser kommer alltid til anvendelse.
7. Skulle det oppstå uoverensstemmelser i forbindelse med sameie-forholdet, som partene selv ikke makter å løse, avgjøres uover-ensstemmelsene av en voldgiftsmann, som oppnevnes av lensmannen i Onsøy.

Fredrikstad, 12. april 1983

Kjell Langgård A/S

Kjell Langgård

Eier av seksjon 1

Hurrødåsen2 Borettslag A/L

Per Zachariassen
Solbjørg Larsen Solgård

Eier av seksjon 2

Rett avskrift bekreftes:



dpt. kr. 50.-

17 JUNI 1974

Dagb. nr. 2566 S. 111
Onsøy Sørenskriverembete

FESTEKONTRAKT

Undertegnede Onsøy kommune v/Ordføreren, som leier av gnr. 47 bnr. 4 i Onsøy, utleier fru Martha Murrød, erkjenner herved å ha frembortleiet nedenfor beskrevne tomt til Karlsten og Langgård A/S og etterkommende eiere av den på tomten stående bebyggelse til 5/12 2063.

Tomten er gitt betegnelsen
Tomten har følgende grenser:

Delet begynner i parsellens nordvestre hjørne merket med bolt i fjellet, går derfra 29,20 m i østlig retning til rør i mark, videre 7,25 m i syd sydøstlig retning til rør i mark, derfra 22-20 m i sydlig retning til kryss i fjellet, videre 17,65 m i vestlig retning til kryss i fjellet, derfra 6,90 m i samme retning til kryss i fjellet, videre 7,95 m i samme retning til kryss i fjellet, går derfra 33,10 m i nord nordøstlig retning tilbake til utgangspunktet. Parsellen ligger i regulert strøk.

Tomten er kartlagt ved oppmålingsforretning, datert 6/11 1972 og er 986 m² stor.

Den årlige grunnleien er kr. 187,35 - kroner etthundreåttisju 35/100 - som betales av leieren og etterkommende eiere av det på tomten til enhver tid stående hus, forskuddsvis den 15. april hvert år, første gang ved kontraktens undertegning for tiden 6/11 1972 - 15/4 1974.

Grunneieren har rett til hvert 10. år fra kontraktens inngåelse å forlange grunnleien regulert til det da gjeldende leienivå for tilsvarende festetomter i strøket. Slik regulering kan bare forlanges under hensynstagen til endringer i rentenivået eller endringer i eiendommens verdi som ikke skyldes festeren. Blir partene ikke enige om slikt krav fra grunneieren, fastsettes grunnleien ved en voldgiftsrett som består av en representant oppnevnt av hver av partene samt et tredje medlem, oppnevnt av partene i fellesskap, i mangel av enighet av sørenskriveren i Onsøy. For behandlingen gjelder reglene i rettergangslovens kap. 32. Ved reguleringen omregnes festeavgiften etter den grunnverdi tilsvarende areal har på omreguleringstiden og den vanlige rentefot på den tid. Avgjørelsen kan påankes til ny voldgiftsrett.

Tomten bortleies til bebyggelse med en blokk med hybelleiligheter, 1 dagligvareforretning og 1 tilfluktsrum.

Husene på tomten må ikke uten grunneierens tillatelse nedrives eller fjernes. Eieren er forpliktet til å holde husene forsikret i et selskap som grunneieren har anerkjent og til fullverdiforsikring. Leieren må ikke bortleie noen del av tomten til andres bebyggelse eller benyttelse. For enhver bebyggelse kreves grunneierens godkjenning av tegning. Dette gjelder også gjerde. Festeren må selv for egen regning besørge tomten inngjerdet og har plikt til å gjøre dette på forlangende herom fra grunneieren.

Festeren er oppmerksom på at det hviler tinglyste heftelser på gnr. 47 bnr. 4. Grunneieren har intet ansvar for tilstedeværelse av slike rettigheter, i tilfelle de skulle berøre nærværende festeforhold. Festeren må selv sørge for de forskjellige rettighetshaveres eventuelle prioritetsvikelser eller frafall av rettigheter i festeretten.

Festeretten skal dog ved overtagelsen være fri for pengeheftelser iflg. pantobligasjoner eller lignende dokumenter, unntatt herfra er grunnleie påhvillende gnr. 47 bnr. 4.

De på tomten oppførende hus med festerett, mur- og naglefaste innretninger - og i ildebranntilfelle deres assurancesum - skal med 1. prioritets pant tjene til sikkerhet for grunnleien med renter og omkostninger. Motkrav som ikke er fastslått ved rettsgyldig dom eller forlik kan ikke avkortes i krav på forfallen leie, uansett om motkravet begrunnes i forhold som henhører under festekontrakten. Betales ikke grunnleien til forfallsdag, svares 4 % rente til betaling skjer, likesom festeren plikter å betale enhver omkostning som er forbundet med eventuell inndrivelse. Videre har grunneieren rett til uten forutgående søksmål og dom straks å stille de på tomten til enhver tid stående og herved pantstillede hus med leierett til auksjon for å søke dekning for grunnleien og omkostninger og renter i auksjonsutbyttet.

Det er en betingelse for kontraktens inngåelse at bebyggelsen av tomten blir påbegynt innen 2 - to - år og deretter fullført innen 2 år. Oversittelse av noen av disse frister gir kommunen adgang til å heve kontrakten.

Festeren må tåle at det gjennom eller over tomten føres ledninger for vann, kloakk, elektriske ledninger og ledninger for telefon o. l. for andre tomter eller eiendommer der kommunen finner dette nødvendig. Det økonomiske mellomværende mellom festerne i anledning av dette samt ethvert forhold der betinger anordning av rettigheter og plikter mellom dem i anledning av samme, selv om det ikke foreligger noen rettstvist mellom dem, forutsettes ordnet ved avtale dem i mellom. I mangel av enighet treffes avgjørelse med endelig og upåankelig virkning av en voldgiftsrett bestående av lensmannen i Onsøy og to menn som han oppnevner. Lensmannen er formann i voldgiftsretten. Om behandling i voldgiftsretten gjelder reglene i rettergangslovens kapitel 32. Ønsker ikke voldgiftsretten å fungere, oppnevner sorenskriveren i Onsøy voldgiftsdomstol som er villig til å utføre oppdraget. Voldgiftsretten fastsetter selv sitt tilkommende for behandlingen, og den bestemmer hvorledes beløpet eventuelt skal utredes av partene, enten i fellesskap eller av en av dem. Voldgiftsretten kan av rekvirenten forlange forskudd innbetalt for behandlingen.

Festeren har ansvaret for:

- tomtens grensemerker sikres så snart tomten er overtatt og at kommunens utlegg ved eventuell ny oppmerking av tapte grensemerker av festeren refunderes kommunen etter regning.
- bebyggelse, inngjerding, tomteopparbeidelse og andre tekniske arbeider foretas etter Onsøy bygningsråds bestemmelse.
- det opparbeides og vedlikeholdes avkjørsel og adkomstvei etter kommunens retningslinjer fra til tomten, eventuelt sammen med festeren av andre tomter som skal benytte samme adkomstvei i den utstrekning reguleringsplan, vedtekter eller Onsøy kommune til enhver tid påbyr det. Avkjørsel må bygges etter Onsøy ingeniørvesens anvisning.
- vann- og kloakkledninger legges etter Onsøy ingeniørvesens anvisning.
- naturlig vannsig, vannavløp eller vannvei i terrenget får gå som tidligere så lenge ikke spesielt overvannsavløp anvises, eller pålegg om endring gis av Onsøy ingeniørvesen.
- eventuelt gjerde som søkes satt opp mot kommunens friareal, åpne areal o. l. bekostes og holdes vedlike av ham.

Festeren har ikke rett til på noen måte å overdra festeretten helt eller delvis til andres utnyttelse uten i forbindelse med samtidig salg eller overdragelse på annen måte av bebyggelse på tomten.

Trær som ved festeforholdets tiltreden står på tomten er kommunens eiendom, men trær som begynner å vokse etter at festeforholdet er tiltrådt blir festerens eiendom.

Såfremt trær må fjernes for byggs oppførelse, anlegg av gårdsplass, fremføring av adkomstvei o. l., plikter festeren å foreta hugsten for egen regning. Hugsten skal dog foregå etter anvisning av en av kommunen oppnevnt sakkyndig mann, og festeren plikter å gjøre henvendelse til kommunen for å få godkjent den påtenkte hugst.

I tilfelle søksmål vedtar undertegnede og senere eiere av de på tomten oppførende hus uansett bopel eller oppholdssted Onsøy forliksråd og Onsøy herredsrett som rett forum.

De omkostninger som foranlediges ved at grunneieren møter eller lar avgi møte ved auksjon som forlanges av de øvrige panthavere eller andre rettighetshavere, utredes av leieren.

Leieren betaler enhver omkostning som påløper i anledning opprettelse av denne kontrakt, bl. a. utgifter til stempel, tinglysing, kartforretning og konsesjon samt grunneierens utgifter til juridisk bistand i anledning kontraktens opprettelse og tinglysing.

Særskilte bestemmelser:

Enhver tvist som oppstår mellom Onsøy kommune og selskapet i anledning av denne festekontrakt, herunder bl.a. det i foregående avsnitt nevnte materiale, avgjøres ved voldgift etter Rettergangslovens kap. 32, av en voldgiftsdomstol bestående av sorenskriveren i Onsøy og to bransjemenn som han oppnevner. Av mennene skal en være entreprenør i byggebransjen og en bygningssjef i distriktet, dog skal bygningssjefen i Onsøy ikke kunne oppnevnes. Hver av partene kan kreve voldgiftsrett satt. Rekvirenten herav er ansvarlig overfor voldgiftsdomstolen for dens tilkommende for utlegg og arbeide. Internt har rekvirenten regress til den annen part i festeavtalen for en halvpart. Partene skal hver bære sine eventuelle omkostninger til juridisk bistand i voldgiftstvist. Voldgiftsdomstolens avgjørelse er endelig.

I refusjon til vei og kloakk betaler Karlson og Langgård A/S Onsøy kommune kr. 46.375,00 - kronerfortisestusentrehundresyttifem o/loo -. Beløpet forfaller til betaling ved undertegning av nærværende avtale. Ved for sen betaling betaler selskapet 5% morarente p.a., likesom festeren plikter å betale eventuelle omkostninger Onsøy kommune får med innfordringen.

Individuelle TV/radiomottageranlegg for bolig/forretningslokale tillates ikke istandbragt, men tilknytning må i tilfelle skje til fellesantennenanlegg.

Onsøy kommunes festerett til gnr. 47 bnr. 4, utleier Martha Hurrød, er hjemlet i festekontrakt dat. 13/10, tgl. 25/10 1965. Fra festekontrakten siteres dennes nr. 3 ledd 3 og 4 som lyder slik:

"Partene har hvert 10. år rett til å kreve festeavgiften regulert for tiden fremover overensstemmende med endringer i rentenivået og/eller i eiendommens verdi som ikke skyldes leier/fremleier. Regulering kan skje både opp og ned. Det er et tilsvarende råtomt-areal som leiekontrakten i dag gjelder som ved reguleringstidspunktene skal være tema. Regulering skal ikke kunne skje med mindre endring utgjør minst 10 - ti - % regnet fra avtalen/siste fastsettelse. I mangel av enighet fastsettes leien ved voldgiftsbehandling som nevnt i nr. 14 ledd 2.

Det er en betingelse for den ovenfornevnte grunnleie at bortfesteren oppnår prisgodkjenning på leiesummen eller oppnår dispensasjon. "

Grunnleien i hovedfesteavtalen om forannevnte eiendom er ved inngåelsen kr. 0,15 pr. m2.

Grunnleien i nærværende festekontrakt er fastsatt ved inngåelsen

- 4 -

til kr. 0,19 pr. m2.

Hvis Martha Hurrød/senere eiere av hennes eiendom krever regulering av leien, er Onsøy kommune under enhver omstendighet straks berettiget til å kreve grunnleien i nærværende festekontrakt øket sådan at forholdet mellom grunnleien i nærværende kontrakt og grunnleien i den forannevnte hovedfestekontrakt alltid blir det samme.

Den på side 1 nevnte reguleringsrett skal imidlertid ha sin selvstendige betydning uansett bestemmelsen i foregående ledd. Regulering overensstemmende med bestemmelsen på side 1 kan således resultere i en større grunnleie enn bestemmelsen i det foregående ledd leder til.

Nr. 5 i hovedfestekontrakten lyder slik:

"Så lenge det hviler lån til bygnings oppførelse, påbygging, vedlikehold eller konverteringslån vedkommende sådanne på bebyggelse eller på det festede eller frembortfestede areal, skal tomten ikke i den tid kunne forlanges ryddet, likesom festekontrakten ikke kan utløpe selvom kortere festetid er avtalt. "

Den siterte bestemmelse skal også gjelde for nærværende kontrakt.

Så lenge det hviler lån av Husbanken på bygningen(e) på tomten skal:

- a) Festeavgiften ikke kunne forhøyes oftere enn hvert 10. år. Uten bankens samtykke kan avgiften bare forhøyes i samsvar med gjensidig avtale om regulering i henhold til endringer i rentenivået og/eller konsum- eller engrosprisindeksen.
- b) Onsøy kommune skal til enhver tid bare ha prioritet for forfallede festeavgift for inntil ett år (foruten retten til framtidig avgift), såfremt han har betinget seg panterett i bygningen(e) for festeavgiften.

Om tilfluktsrummet forutsetter partene i festeavtalen at det skal inngås en nærmere leieavtale mellom festeren og to borettslag som skal stiftes. Det ene skal bli innehaver av bebyggelse med rett til tomt nr. 2 av gnr. 47 bnr. 4 i Onsøy, det andre av bebyggelse med rett til tomt nr. 3 av samme eiendom. Festeren i nærværende avtale er i dag hjemmelshaver til de to sistnevnte eiendommer.

Blir festeren og borettslagene ikke enige, fastsetter Onsøy Formannskap med endelig virkning leieavtalens innhold, hvorunder bl. a. også leiesummen og vederlag for tilleggsydelse (oppvarming m.v.) skal fastsettes etter vanlige forretningsmessige prinsipper ved utlån av fast eiendom. Det skal også inntas bestemmelser om reguleringsrett om leien/vederlag for tilleggsydelser på grunn av endring i driftsutgifter, herunder rentesatser, og etter krav fra en av partene, automatisk virkning fra kravets fremsettelse.

Kommunen skal herunder gi partene anledning til å uttale seg skriftlig for formannskapet innen en av dette satt frist, og til å bli kjent med den annens uttalelser.

Hvor i denne kontrakt er brukt ordet "grunneier" menes dermed Onsøy kommune.

- 5 -

Kontrakten er opprettet i to eksemplarer, Onsøy kommune og Karlsen og Langgård A/S har hvert sitt.

Onsøy den 5. juni 1974.

KARLSEN og LANGGÅRD A/S

Kjell Langgård (s.)

ONSØY KOMMUNE

Harald Just Pedersen (s.)

Jan Karlsen (s.)

ordfører.

Undertegnede attesterer herved at underskriverne for Karlsen og Langgård A/S har undertegnet denne festekontrakt i vårt nærvar og at de er over 20 år.

Onsøy, d.u.s.

Kay Pederstad (s.)

May Hammerstad (s.)

vidne.

vidne.

Født: 19.8.43

Født: 24.3.50

Adr.: Brekkefarete 30, Gressvik

Adr.: Håkonsgt. 14, Fr.stad

Ovennevnte refusjonsbeløp kr. 46.375,00 er betalt og kvitteres hermed til avlysning.

Onsøy, 7. juni 1974.

ONSØY KOMMUNE

Harald Just Pedersen

ordfører.

Tomten har felt nr. 5

Lagt til hjelpedok.

1. Aklæring om strandplanloven.



Melding til tinglysing

Det er ført en reseksjonering i matrikkelen
 Det er ført med bruksstille: Reseksjonering

Løpenummer for forretning: 601598016
 Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
973871714	FREDRIKSTAD KOMMUNE GEODATAVDDELING	Nygardsgata 16, 1606 FREDRIKSTAD

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgr	Navn	Bruksenhet	Adresse
971203595	TAKSTCO AS		Bratriveien 12, 1605 FREDRIKSTAD
952451901	Hurrødsen 2 Borettslag		c/o OBOS, Postboks 6666 St. Olavs Plass, 0129 OSLO

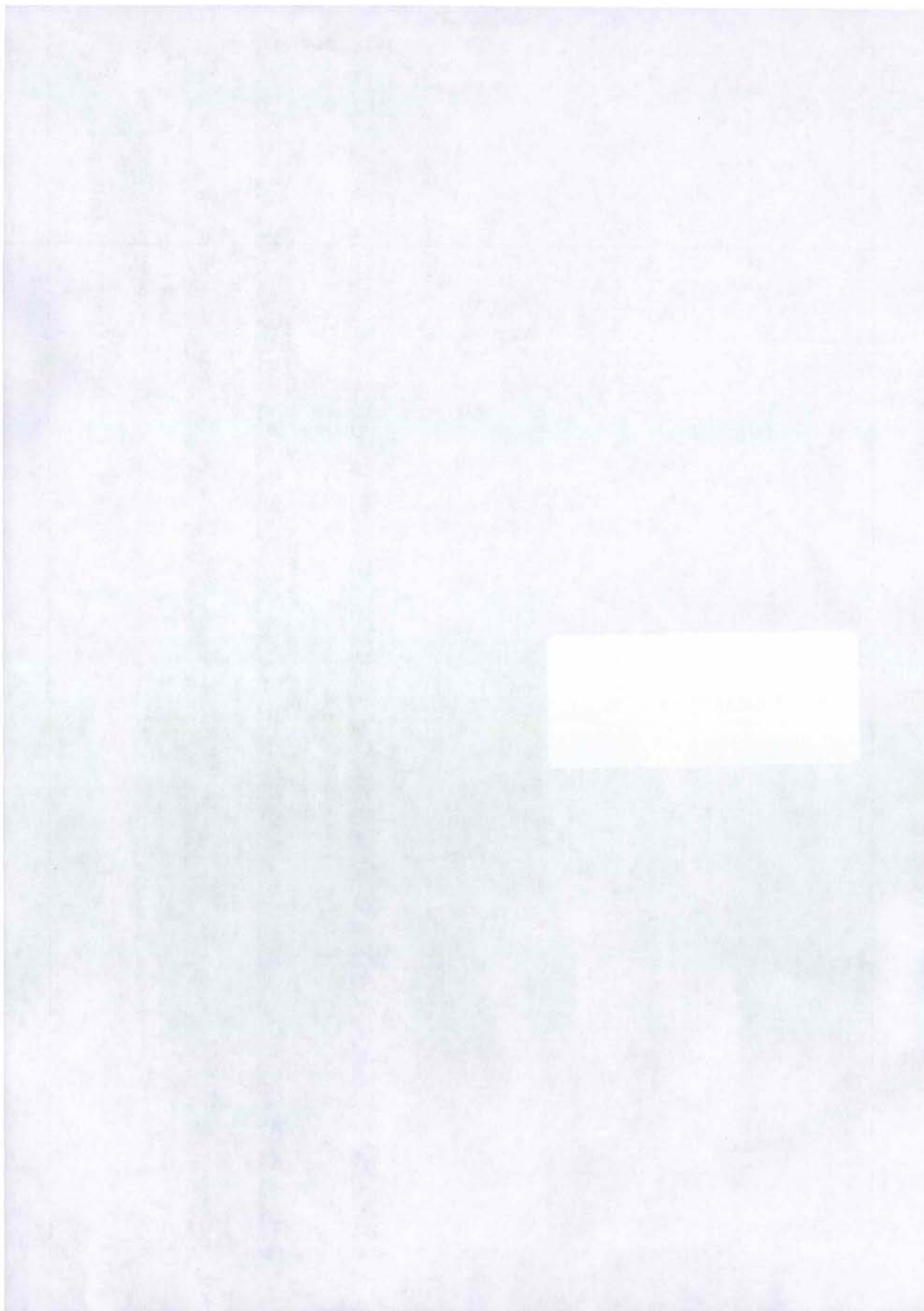
Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr	Gnr	Bnr	Fnr
0106	47	4	5

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24



Doknr: 432506 Tinglyst: 28.05.2014
 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Org.nr. 973 871 714
Postboks 1405
1602 FredrikstadReturneres til:
Advokatfirmaet Ytterbøl & Co AS
Postboks 273
1601 FredrikstadFødselsnr./Org.nr.:
971605480
Ref.nr.Begjæring¹⁾ om:

- ☐
- Oppdeling i eierseksjoner
-
- ☒
- Reseksjonering

Opplysningene i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen					
Kommunenr	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
0106	Fredrikstad	47	4	5	1

2. Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) ²⁾	Navn	Ideell andel ³⁾
971203595	Takstco AS	1/1

3. Begjæring															
S.-nr	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggsareal ⁶⁾	S.-nr	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggsareal ⁶⁾	S.-nr	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggsareal ⁶⁾	S.-nr	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggsareal ⁶⁾
1	B	12	B	13	B	13	B	25				37			
2				14				26				38			
3				15				27				39			
4				16				28				40			
5				17				29				41			
6				18				30				42			
7				19				31				43			
8				20				32				44			
9				21				33				45			
10				22				34				46			
11				23				35				47			
12				24				36				48			

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

Sum tellere: 100 = nevner: 100

4. Supplerende tekst⁷⁾

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

Gammel seksjon nr 1 deles i to boligseksjoner; seksjonsnummer 1 og seksjonsnummer 15.

Formålsangivelse for gammel snr 1 var tidligere næring og endres nå til bolig for begge seksjoner.

Sameiets fellesarealer utvides slik det fremkommer av plantegning for plan 1.

Sameierbrøken er uendret.

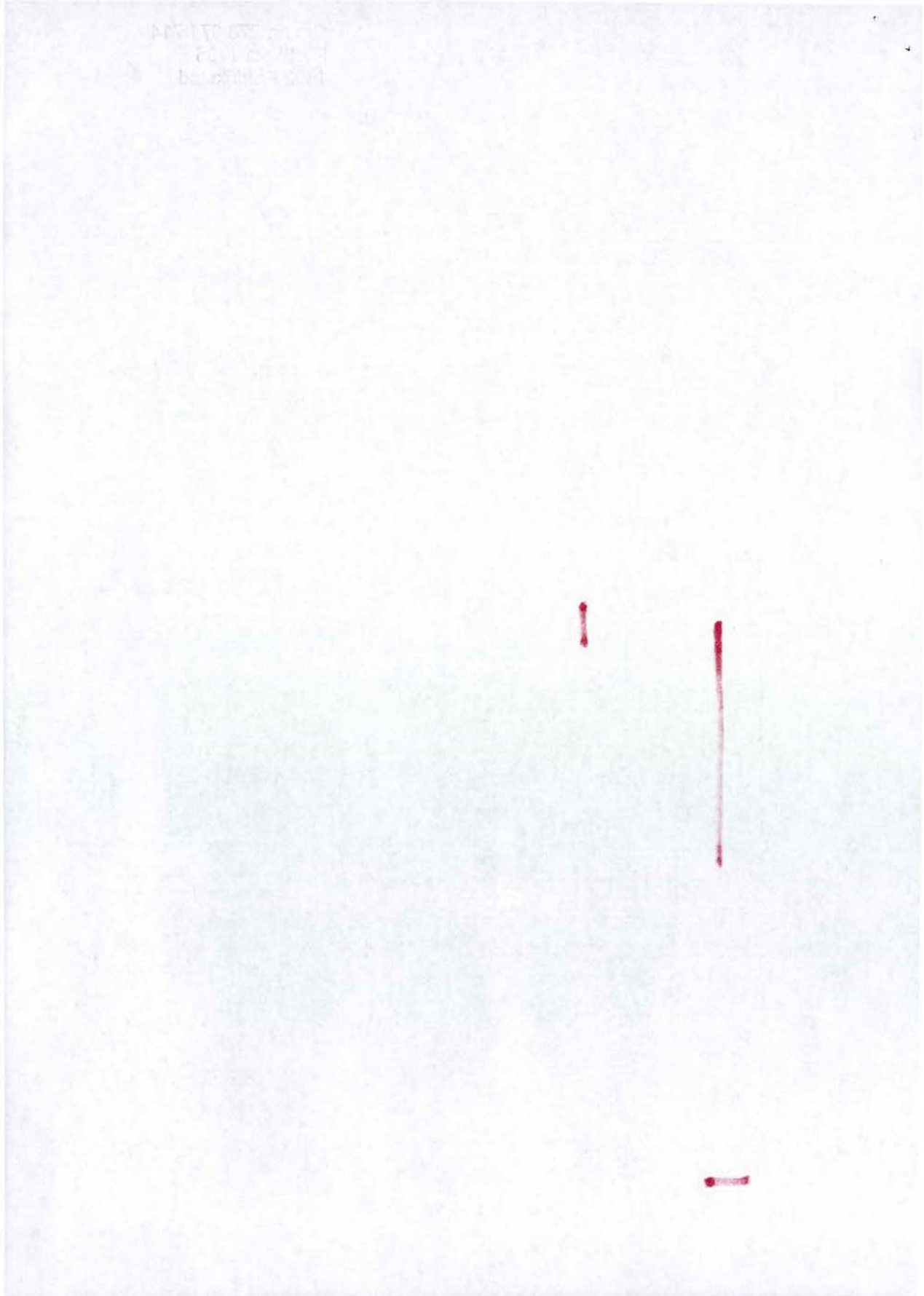
Sameietmøte har samtykket i endringen.

Dato	Partenes underskrift
2/5-2011	Gunnbjørn Takstco AS

SF0217 04.2005 www.signtorm.no

Side 1 av 3

— se egen begjæring



5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

- a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller
☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd
- b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen
- c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter
- d) ☒ bruksenhets formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven
- e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov
- f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)
- g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom
- h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig, eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
- i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

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

6. Tegninger mv.

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

- a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
- b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
- c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted og dato

Frimdal 2/5-2014

Hjemmelshaver (§§ 7 og 12)/Styret (§ 13)

Takstcoas
for
TAKSTCOAS
JONNY ELIASSEN

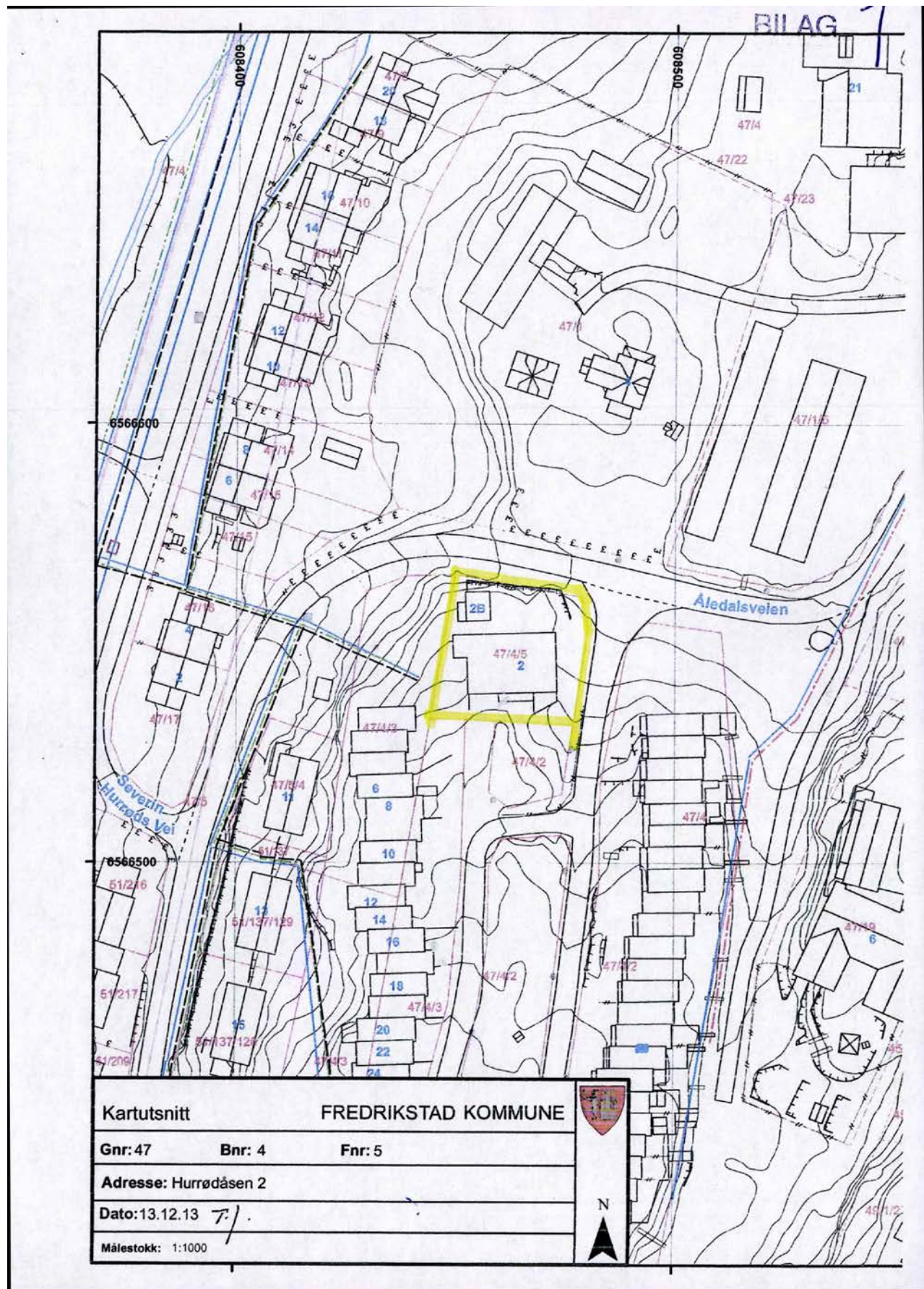
Ektefelle/registrert partner
(Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/
registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering⁸⁾	
☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller ☒ Styret erklærer at sameiet har samtykket til reseksjonering (§ 30)	
Sted og dato Gressvik 2/5-2014	Underskrift JONNY ELIASSEN Jonny Eliassen Mona Vestheim Laila Aylar
9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering LAILA AYDAR	
☐ Befaring er foretatt ☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt ⁹⁾ ☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor ☐ Tillatelsen følger vedlagt	
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:	
Gnr. 47	Bnr. 4
Fnr. 5	Snr. 10/15
FREDRIKSTAD kommune	
Sted og dato 22/5-14	Stempel og underskrift Inge Hallen Sallan
Noter: 1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir. 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes. 3) Feltet for ideel andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere. 4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring. 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner. 6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn. 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag. 8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiet har samtykket er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30. 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.	

Dato 2/5-2014	Partenes underskrift Tabako / Jonny Eliassen
------------------	---

SF0217

Side 3 av 3

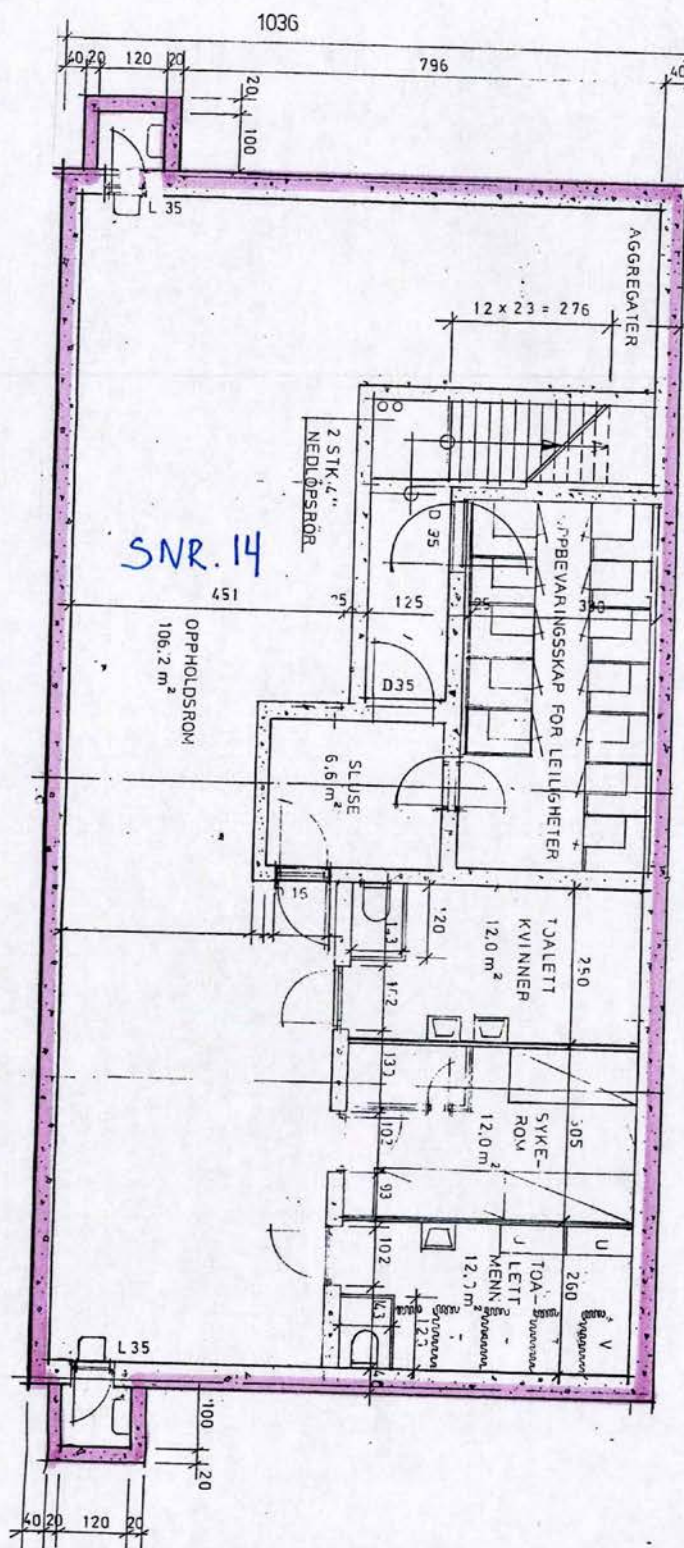


GNR 47 BNR 4 FNR 5 I FREDRIKSTAD KOMMUNE

PLAN KJELLERETASJE

ROSA = SNR 14

BILAG





GNR 47 BNR 4 FNR 5 I FREDRIKSTAD KOMMUNE

PLAN 1



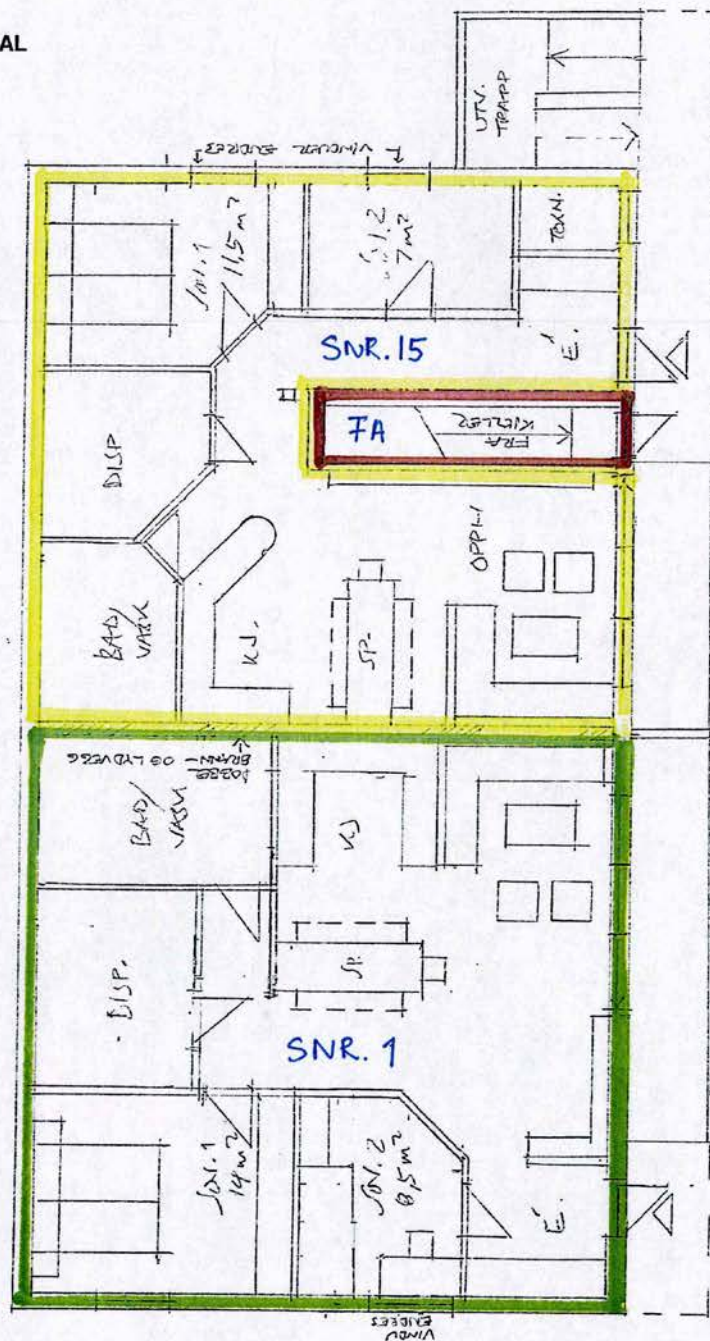
= SNR 1



= SNR 15



= FELLESAREAL





GNR 47 BNR 4 FNR 5 I FREDRIKSTAD KOMMUNE

PLAN 1

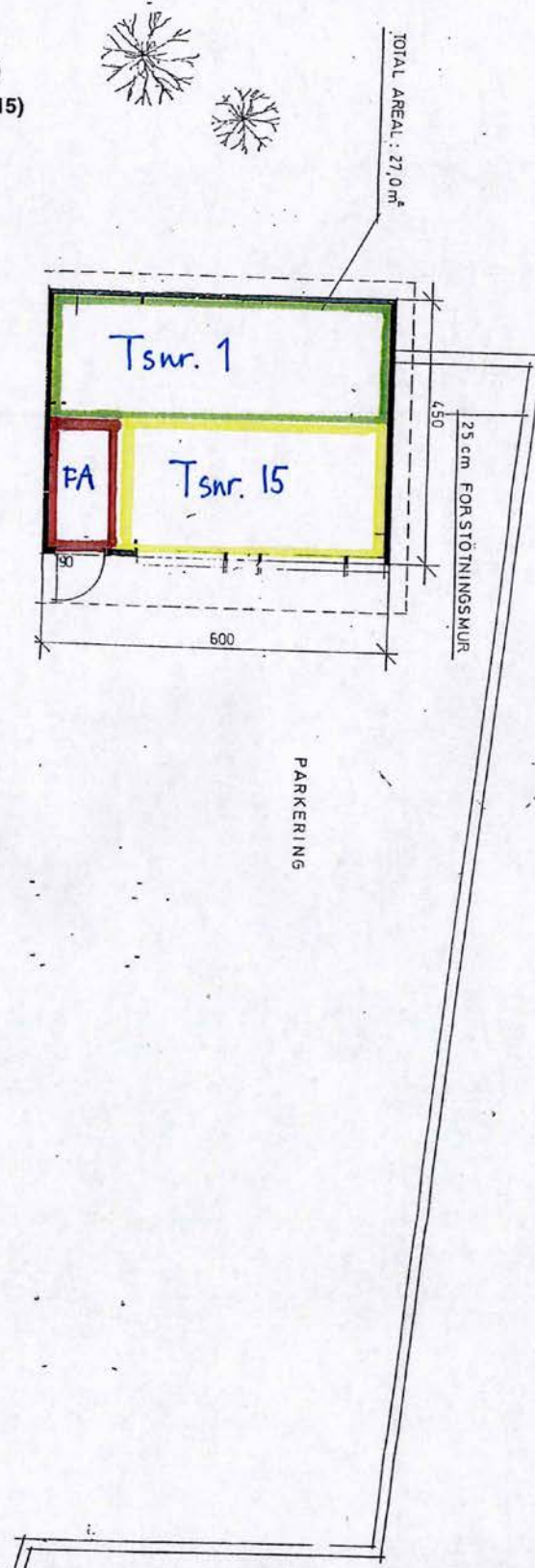
= Tsnr 1 (tilleggsareal snr 1)

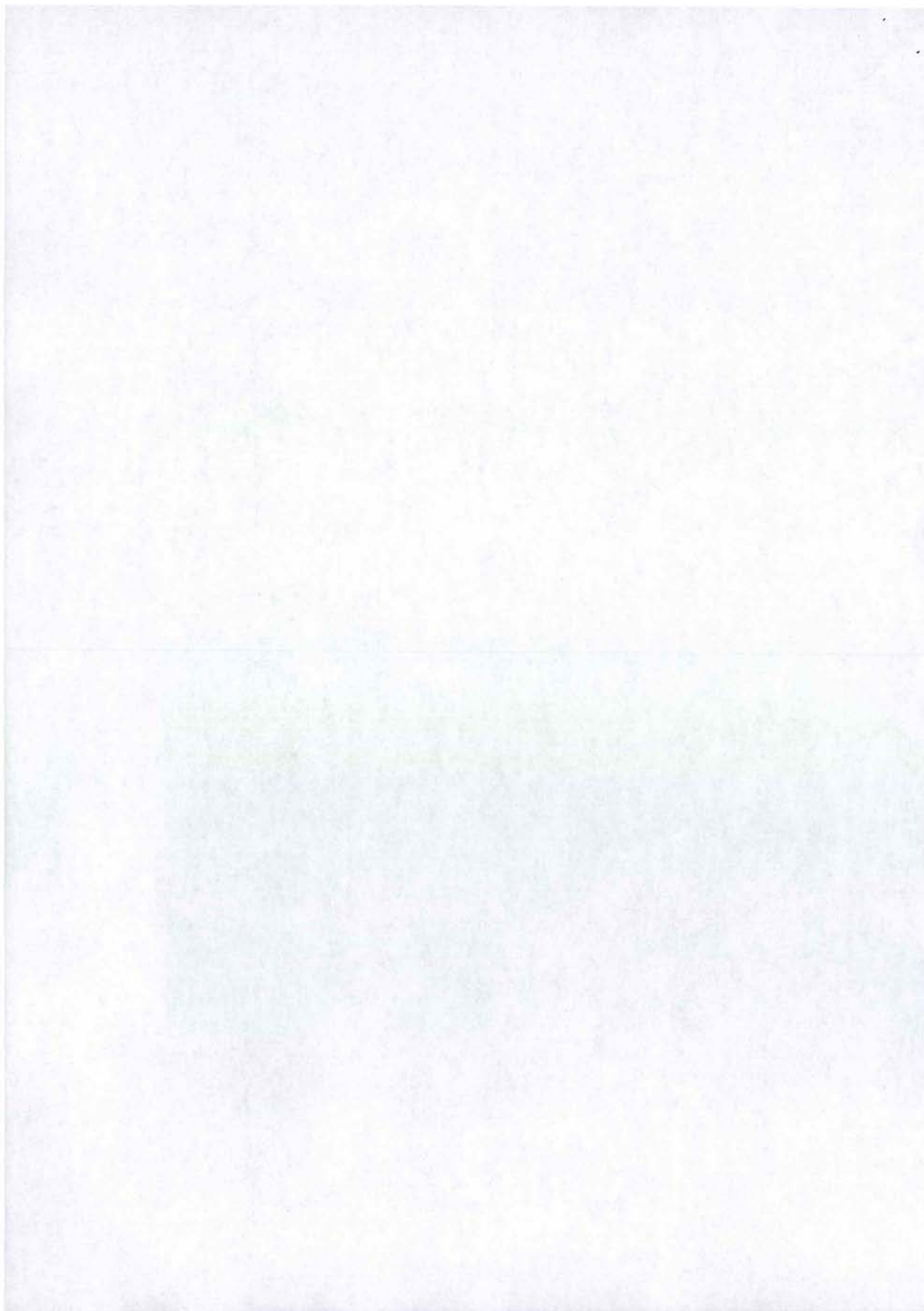


= Tsnr 15 (tilleggsareal snr 15)



= Fellesareal



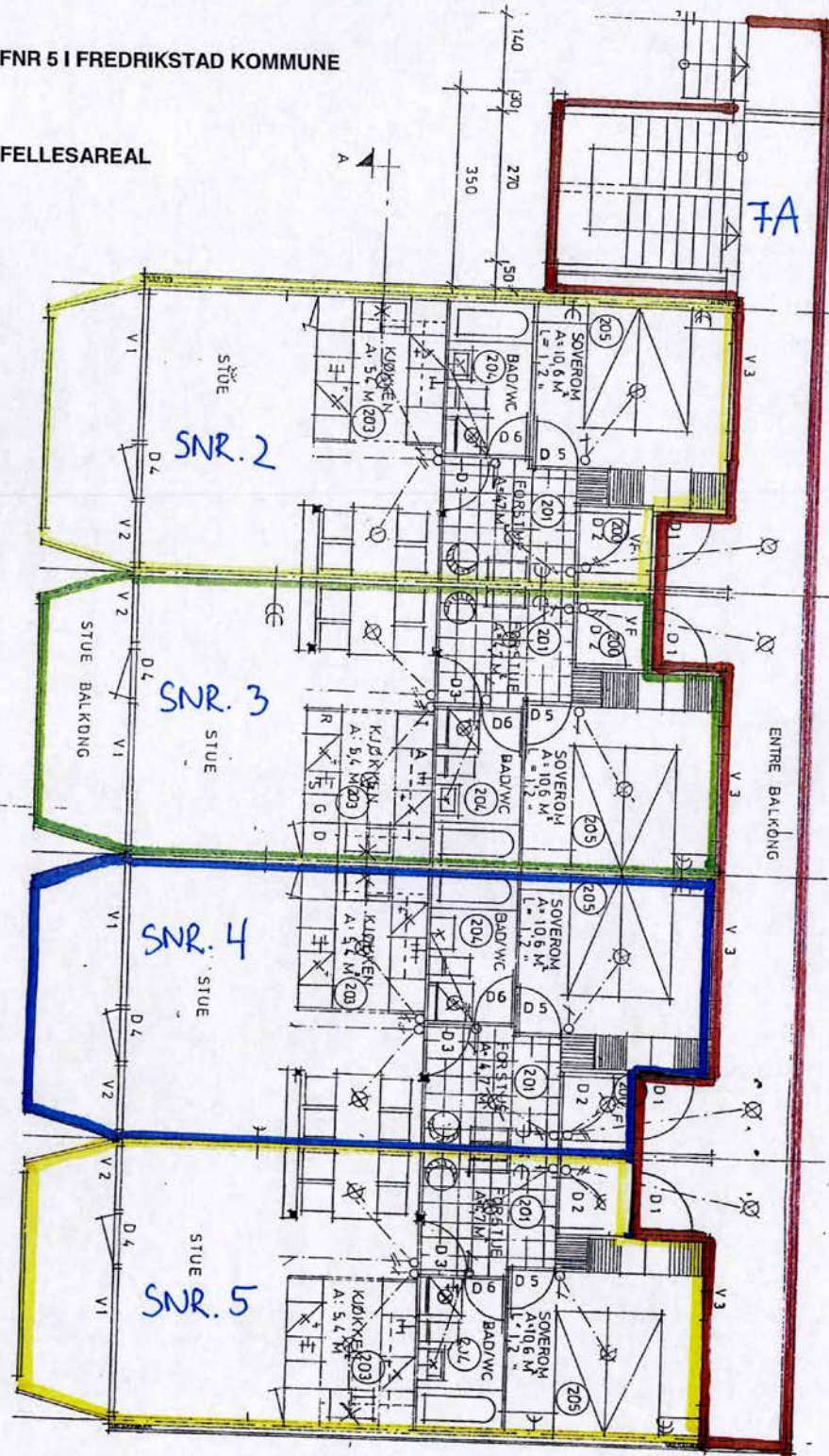


GNR 47 BNR 4 FNR 5 I FREDRIKSTAD KOMMUNE

PLAN 2

RØD

= FELLESAREAL

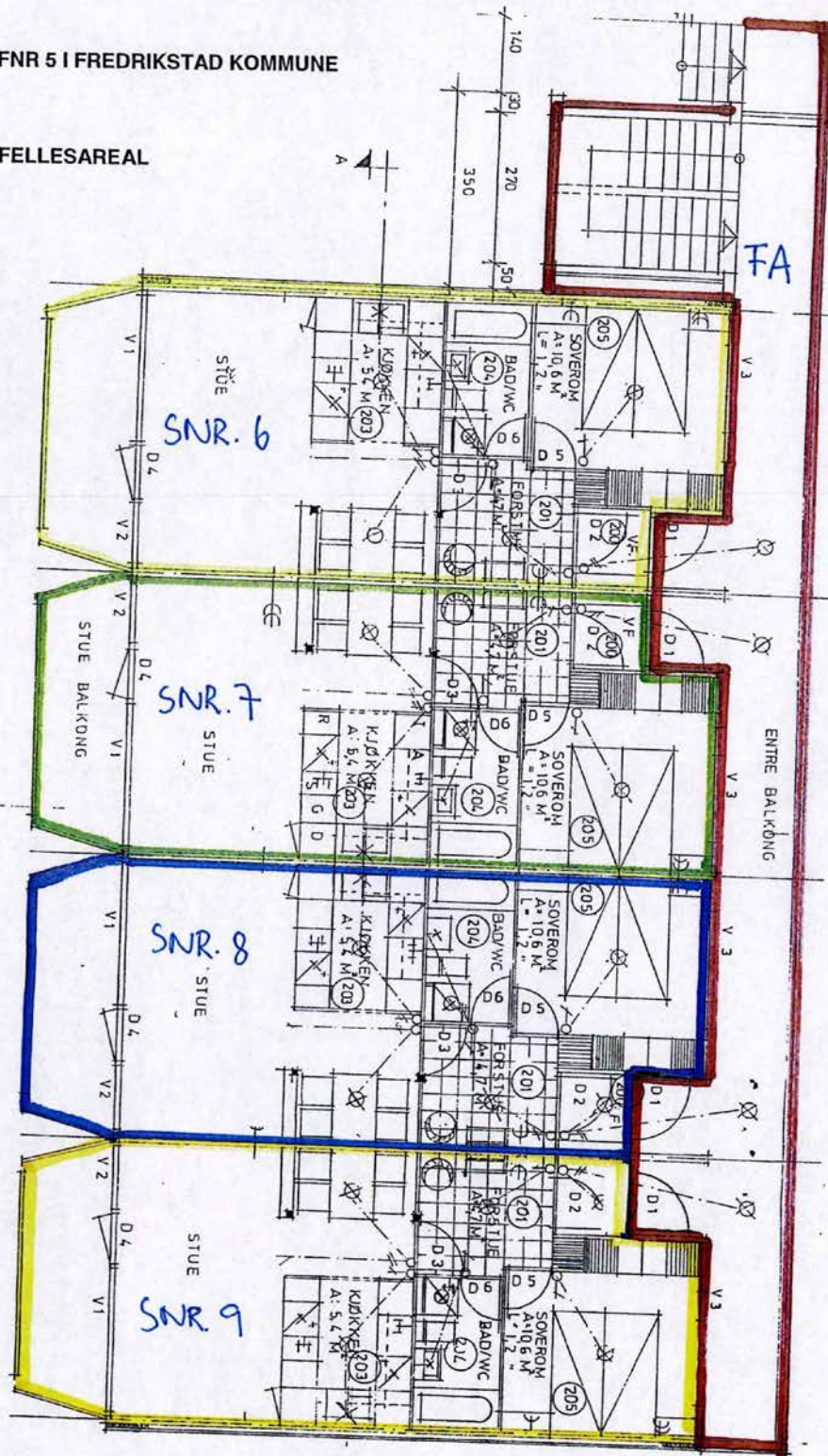


GNR 47 BNR 4 FNR 5 I FREDRIKSTAD KOMMUNE

PLAN 3

ROD

= FELLESAREAL

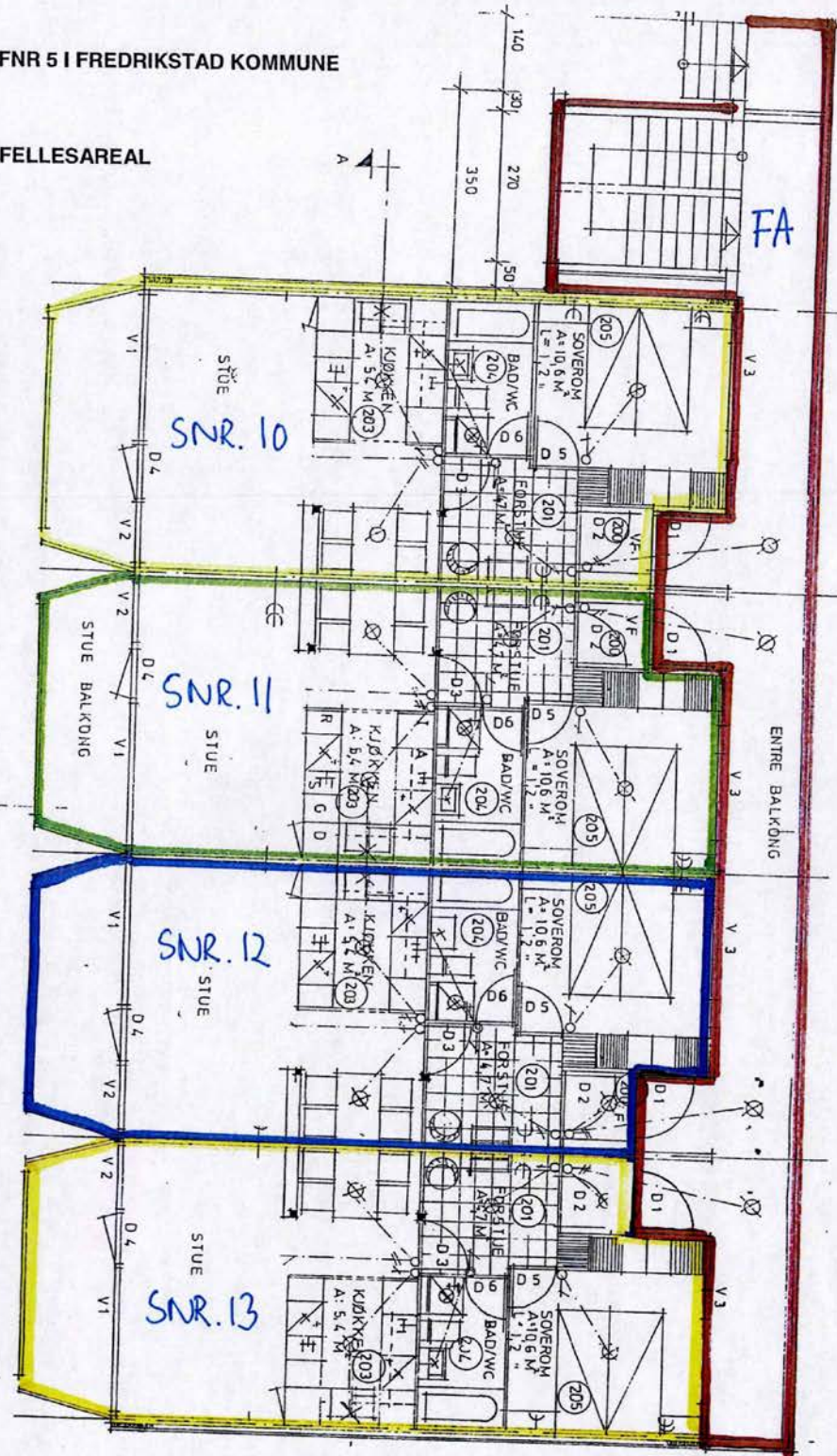


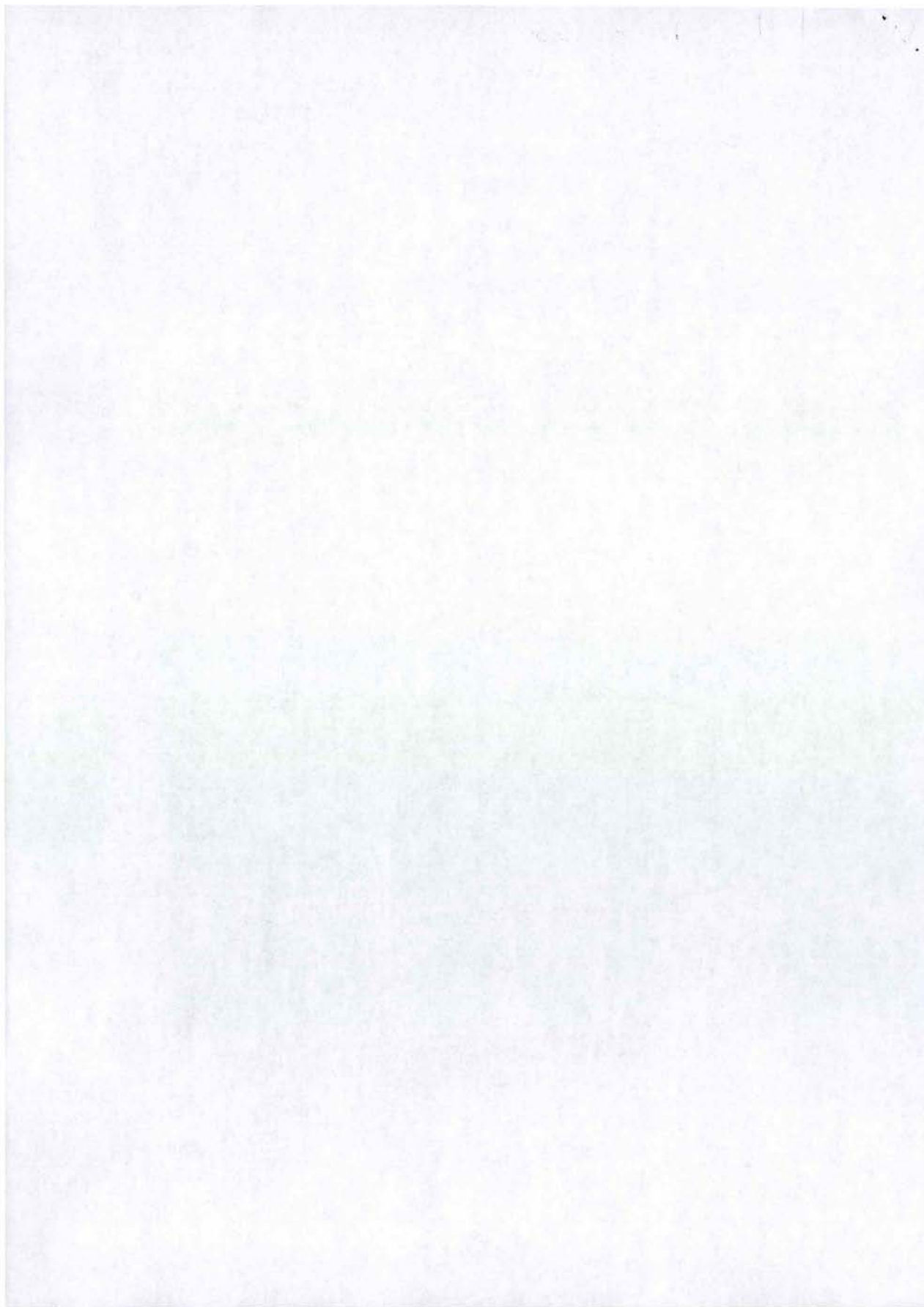
GNR 47 BNR 4 FNR 5 I FREDRIKSTAD KOMMUNE

PLAN 4

ROD

= FELLESAREAL





FREDRIKSTAD KOMMUNE

Org.nr. 973 871 714
Postboks 1405
1602 FredrikstadReturneres til:
Advokatfirmaet Ytterbøl & Co AS
Postboks 273
1601 FredrikstadFødselsnr./Org.nr.:
971605480
Ref.nr.Begjæring¹⁾ om:

- ☐
- Oppdeling i eierseksjoner
-
- ☒
- Reseksjonering

Opplysningene i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen					
Kommunenr	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
0106	Fredrikstad	47	4	5	2

2. Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) ²⁾	Navn	Ideell andel ³⁾
952451901	Hurrødåsen 2 Borettslag	1/1

3. Begjæring															
S.-nr	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggsareal ⁶⁾	S.-nr	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggsareal ⁶⁾	S.-nr	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggsareal ⁶⁾	S.-nr	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggsareal ⁶⁾
1				13	B	5		25				37			
2	B	5		14	N	15		26				38			
3	B	5		15				27				39			
4	B	5		16				28				40			
5	B	5		17				29				41			
6	B	5		18				30				42			
7	S	5		19				31				43			
8	B	5		20				32				44			
9	B	5		21				33				45			
10	B	5		22				34				46			
11	B	5		23				35				47			
12	B	5		24				36				48			

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

Sum tellere:	100	= nevner:	100
--------------	-----	-----------	-----

4. Supplerende tekst⁷⁾

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

Gammel samleseksjon bolig nr 2 deles i 12 boligseksjoner og 1 næringsseksjon. Boligseksjonene gis seksjonsnummer 2 til og med 13 og næringsseksjonen gis seksjonsnummer 14.

Formålsangivelsen endres for seksjon nummer 14 i kjelleretasjen fra tidligere samleseksjon bolig til næring.

Sameierbrøken er uendret.

Sameietmøte har samtykket i endringen.

Fellesarealene utvides som vist på plan 2,3 og 4.

Dato	Partenes underskrift
2/5-14	Mona Vestheim Saida Aydar

SF0217 04.2005 www.signform.no

Side 1 av 3

se egen begjæring

5. Egenerklæring		
Undertegnede erklærer at		
a)	☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller	☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd
b)	☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen	
c)	☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter	
d)	☒ bruksenhets formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller ☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven	
e)	☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov	
f)	☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)	
g)	☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom	
h)	☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller ☐ boligseksjonen er en fritidsbolig, eller ☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig	
i)	☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)	
Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).		
6. Tegninger mv.		
Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:		
a)	Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).	
b)	Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).	
c)	Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)	
d)	Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)	
e)	Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).	
7. Underskrifter		
Sted og dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12)/Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
Gressvik 2/5-14	MONA VESTHEIM Mona Vestheim Laila Aydar LAILA AYDAR	

SF0217

Side 2 av 3

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering ⁸⁾	
☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller ☒ Styret erklærer at sameiet har samtykket til reseksjonering (§ 30)	
Sted og dato GROSVÅG 2/5-2014	Underskrift JONNY ELIASSEN TAMSCO A/S MONA VESTHEIM NAIRA AYDAR LAILA AYDAR

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering	
☐ Befaring er foretatt ☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt ⁹⁾ ☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor ☐ Tillatelsen følger vedlagt	
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:	
Gnr. 47	Bnr. 4
Fnr. 5	Snr. 2 tom 14
FREDRIKSTAD kommune	
Sted og dato 22/5-14	Stempel og underskrift Inge Helene Saltnes

Noter:	
1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir. 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes. 3) Feltet for ideel andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere. 4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring. 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner. 6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn. 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag. 8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiet har samtykket er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30. 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.	

Dato 2/5-14	Partenes underskrift Monavestheim Naira Aydar
----------------	---





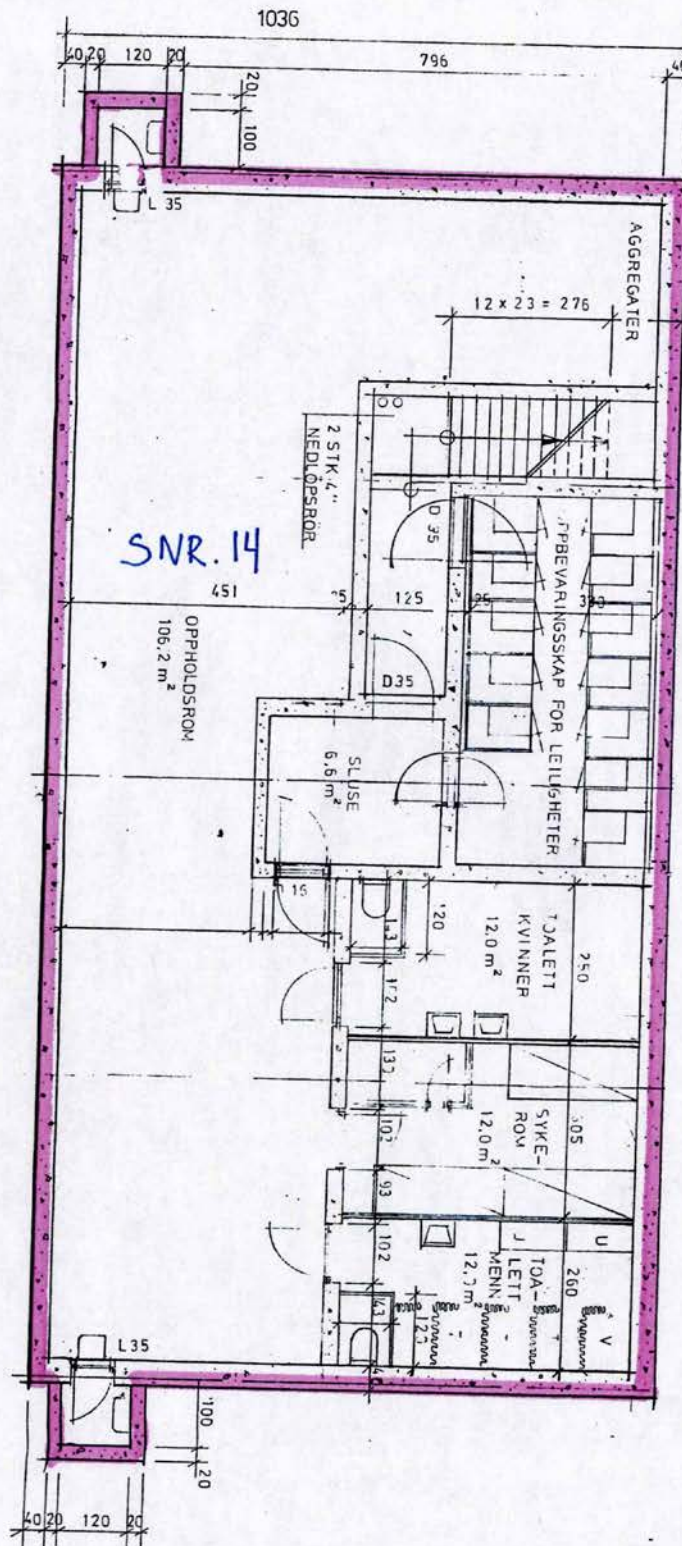
GNR 47 BNR 4 FNR 5 I FREDRIKSTAD KOMMUNE

BILAG

2

PLAN KJELLERETASJE

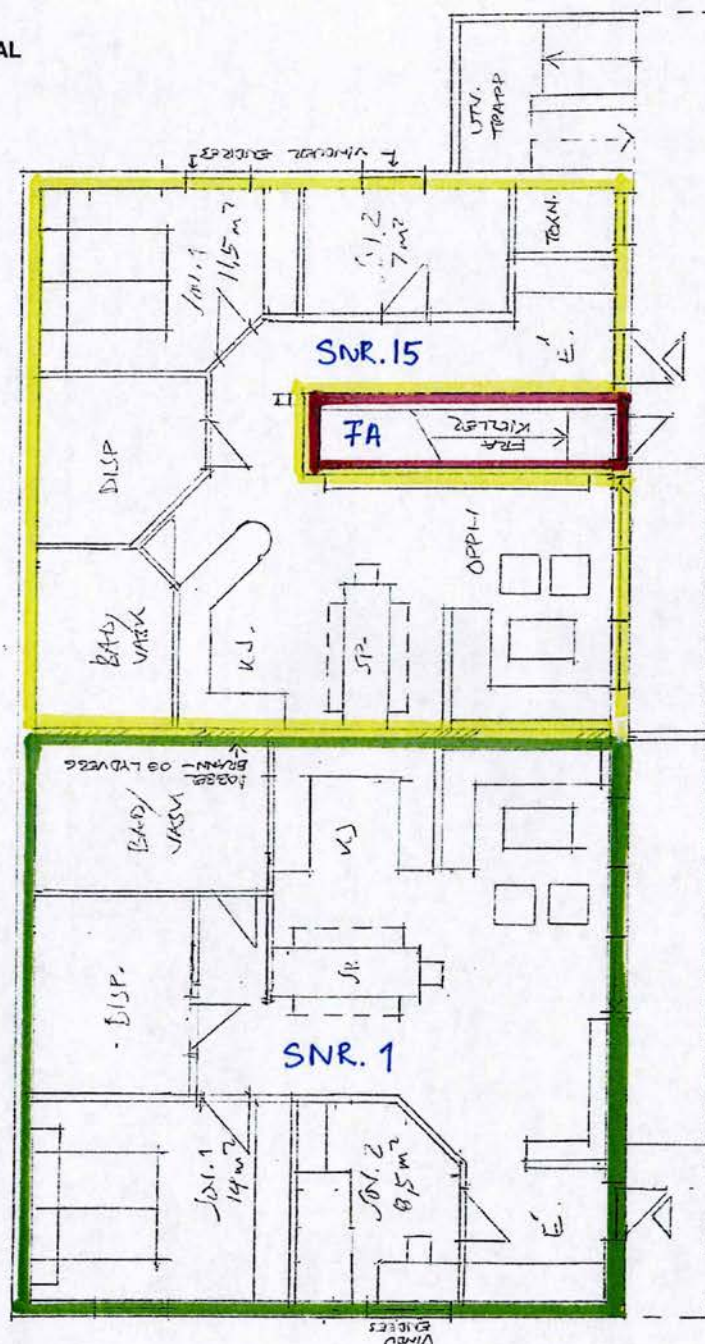
ROSA = SNR 14



GNR 47 BNR 4 FNR 5 I FREDRIKSTAD KOMMUNE

PLAN 1

- BRUNN = SNR 1
- GUL = SNR 15
- RØD = FELLESAREAL





GNR 47 BNR 4 FNR 5 I FREDRIKSTAD KOMMUNE

PLAN 1

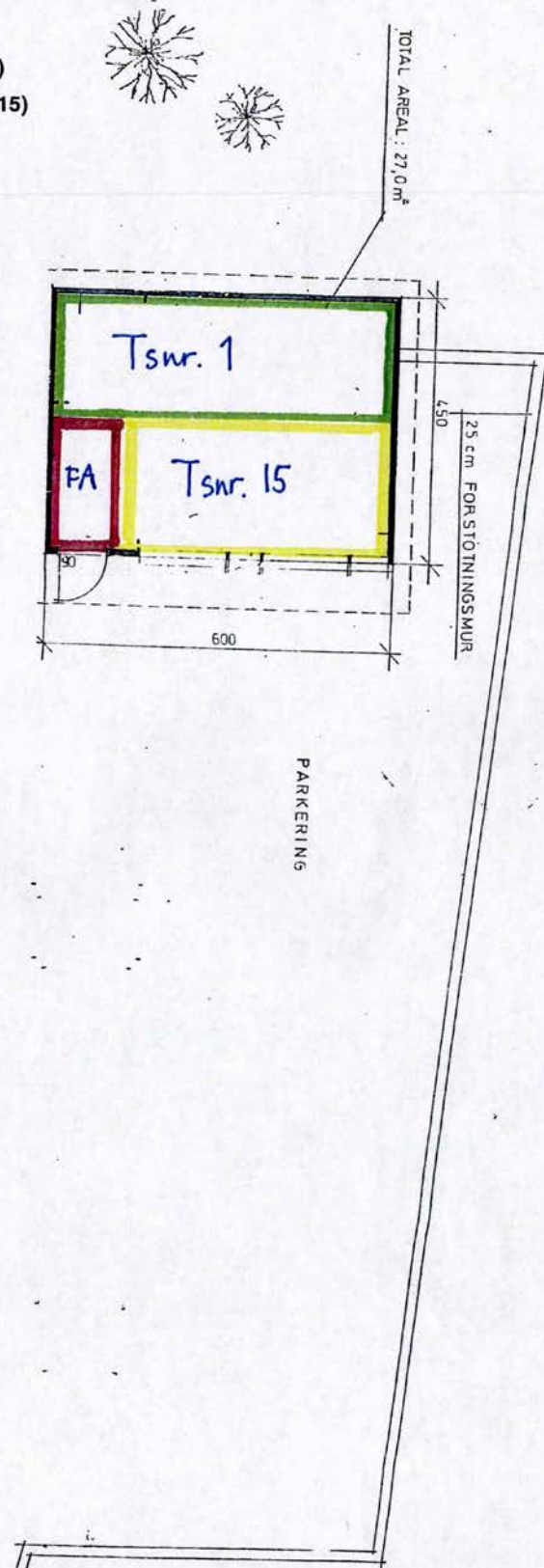
= Tsnr 1 (tilleggsareal snr 1)

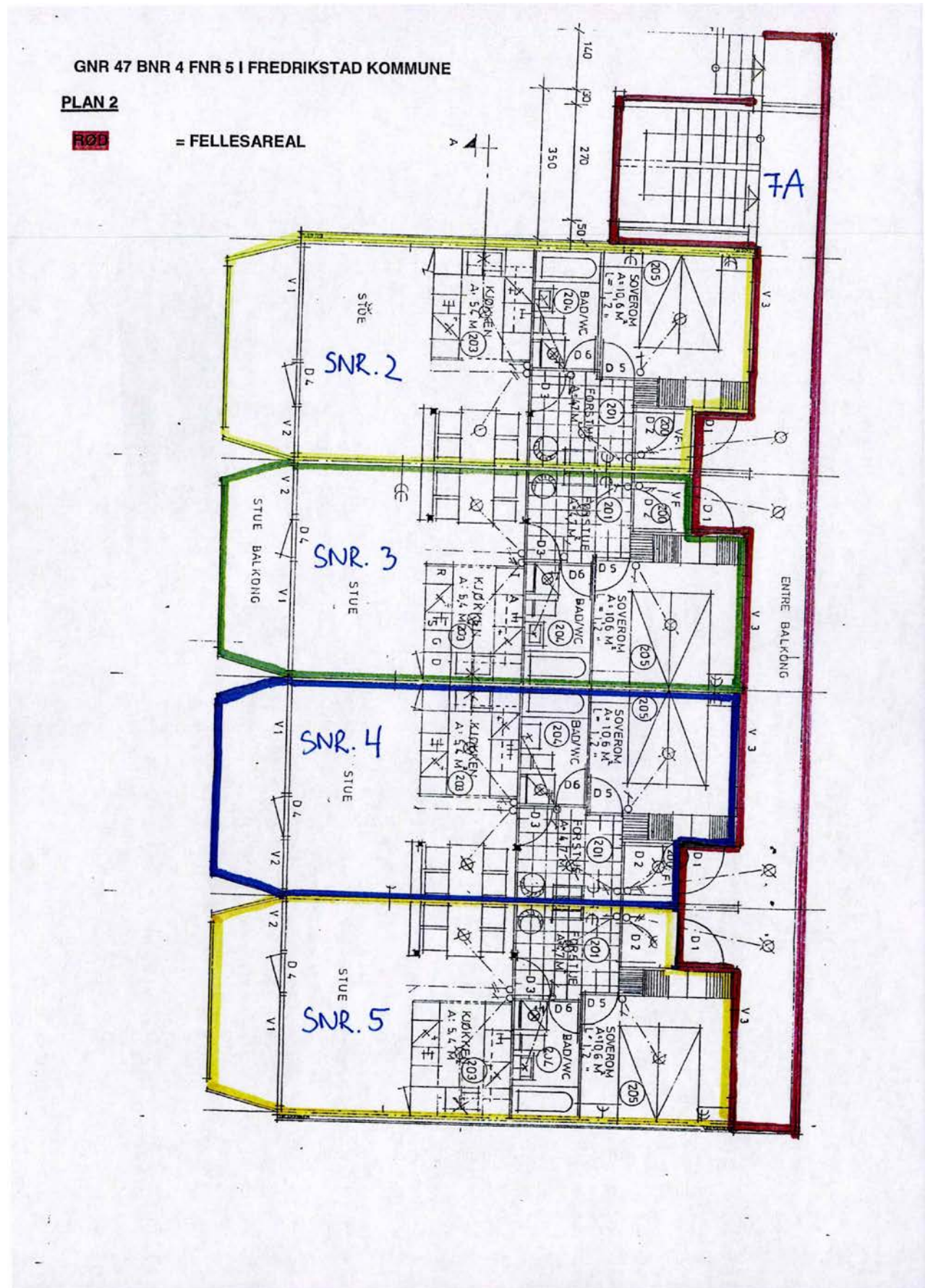


= Tsnr 15 (tilleggsareal snr 15)



= Fellesareal



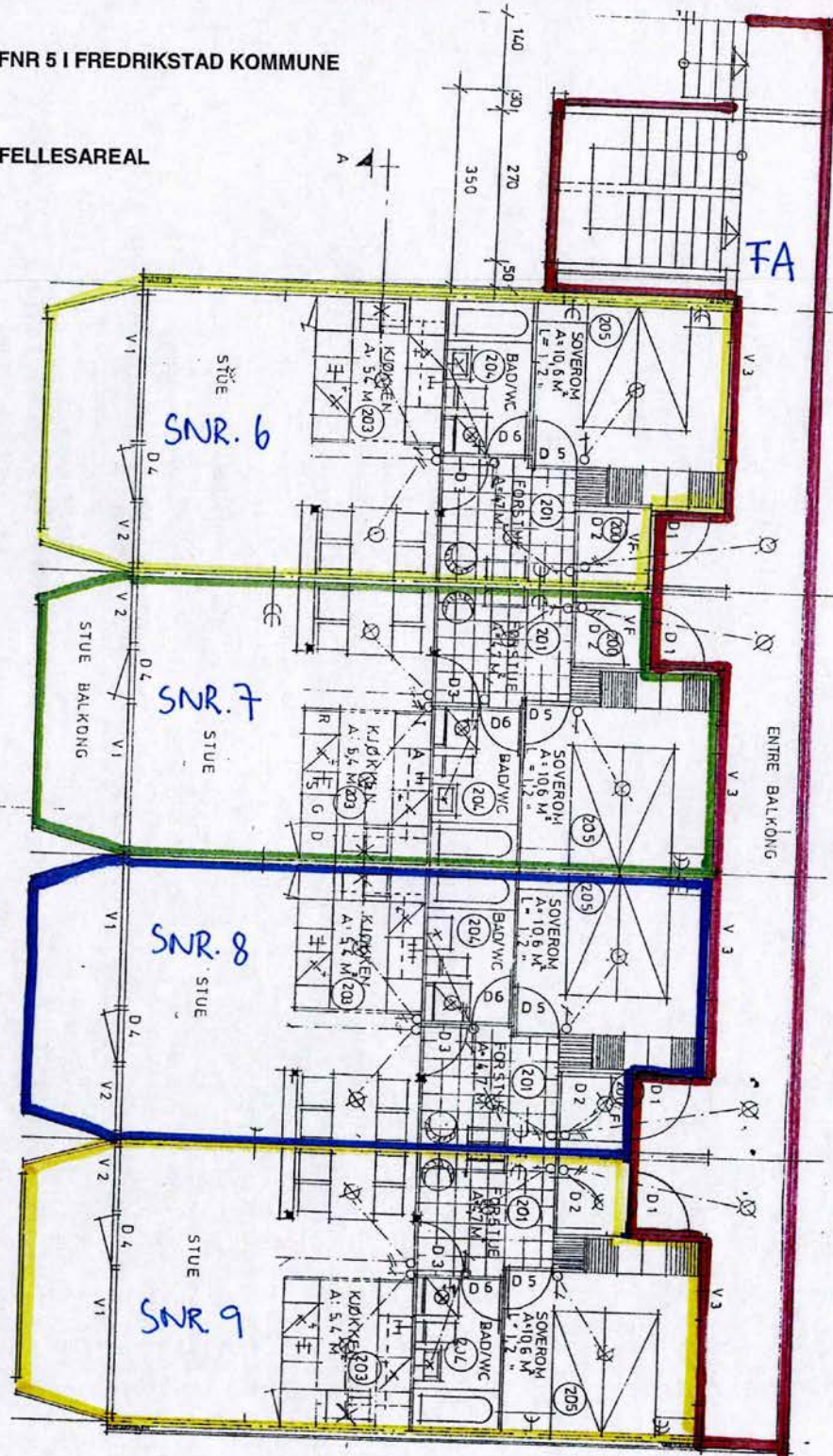


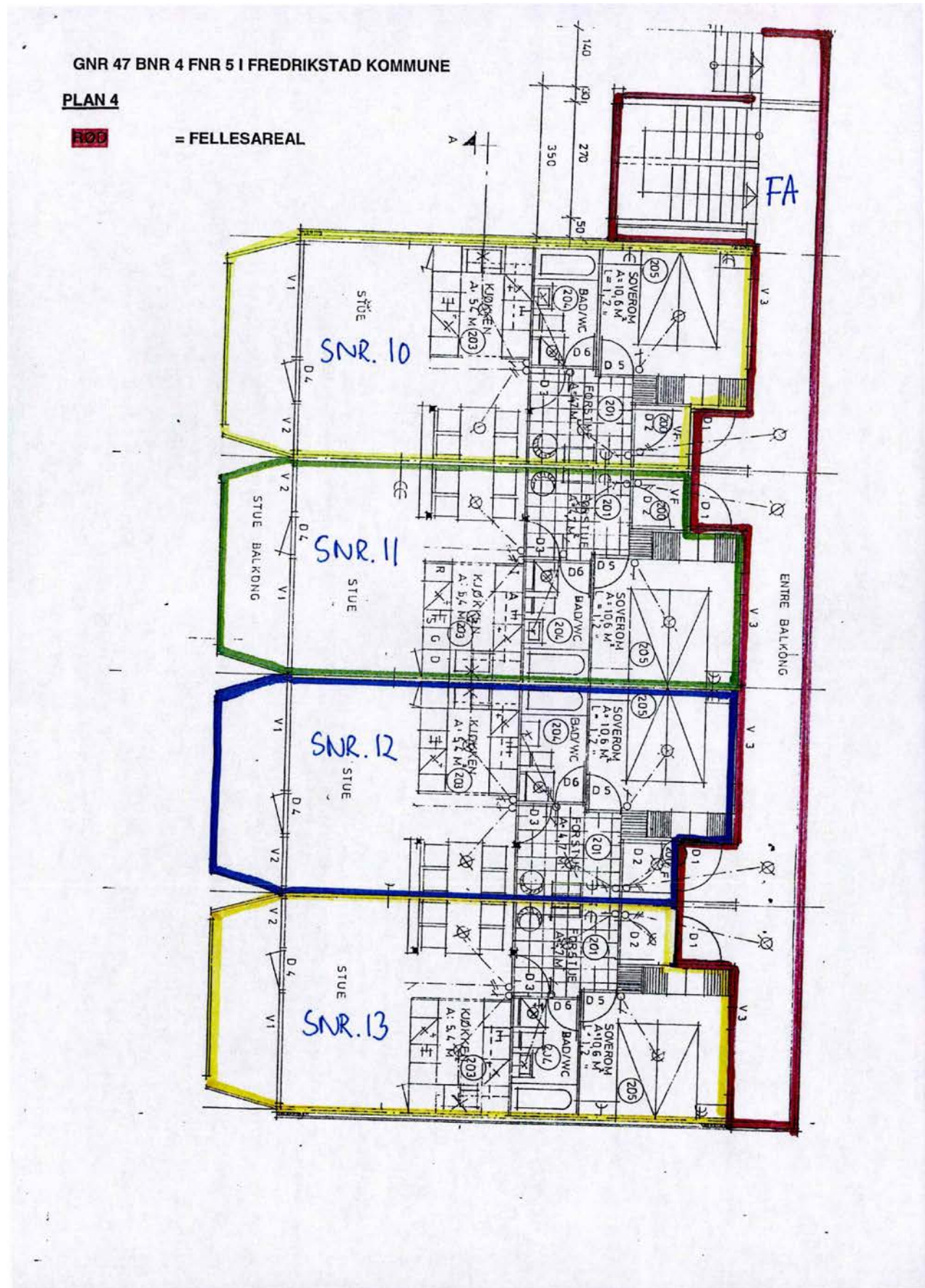
GNR 47 BNR 4 FNR 5 I FREDRIKSTAD KOMMUNE

PLAN 3

ROD

= FELLESAREAL







OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene 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. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- 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

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**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 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

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.

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Hurrødåsen 2
1621 GRESSVIK

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Andreas Strandli-Halvorsen

Telefon: 928 96 443
E-post: andreas.strandli-halvorsen@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 viderefremidlet 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