



aktiv.

Bruket 3B, 1621 GRESSVIK

**GRESSVIK - Lys og moderne
leilighet i 3.etg fra 2020 | Balkong
med fin utsikt til elven | Garasje |
Heis**



Eiendomsmegler
Eirik Rotegård Rønning

Mobil 907 13 404
E-post eirik.rotegard.ronning@aktiv.no

Aktiv Fredrikstad og Hvaler
Arne Stangebyes gate 11, 1601 FREDRIKSTAD. TLF.
69 36 69 40

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 995 000,-
Omkostn.: Kr 151 110,-
Total ink omk.: Kr 6 146 110,-
Felleskostn.: Kr 4 546,-
Selger: Line Stiberg
Svein Andreassen

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2020
BRA-i/BRA Total 89/95 kvm
Tomtstr.: 13844.8 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 48, bnr. 238
Gnr. 48, bnr. 238
Snr. 150
Oppdragsnr.: 1111240126

GRESSVIK - Lys og moderne leilighet i 3.etg fra 2020 | Balkong med fin utsikt til elven | Garasje | Heis

Denne moderne leiligheten fra 2020 er lys og funksjonell med en gjennomtenkt planløsning. Den har tre soverom, perfekt for familie, og en åpen stue- og kjøkkenløsning med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. Kjøkkenet er moderne med delvis integrerte hvitevarer, god benke- og skaplass.

Leiligheten har et stilrent bad og separat wc. En praktisk bod gir oppbevaringsplass. Fra stuen er det utgang til en sydvestvendt balkong på 13 kvm med elektrisk markise, med plass til sittegruppe og flott utsikt over vannet. Vannbåren gulvvarme i stue/kjøkken/entré og elektrisk gulvvarme på bad og wc sikrer komfort. Balansert ventilasjon gir et sunt inneklima. Bygget har heis, og leiligheten inkluderer parkeringsplass og romslig bod på loftet.

Ingen TG2 / TG3!



FOTO

Innhold

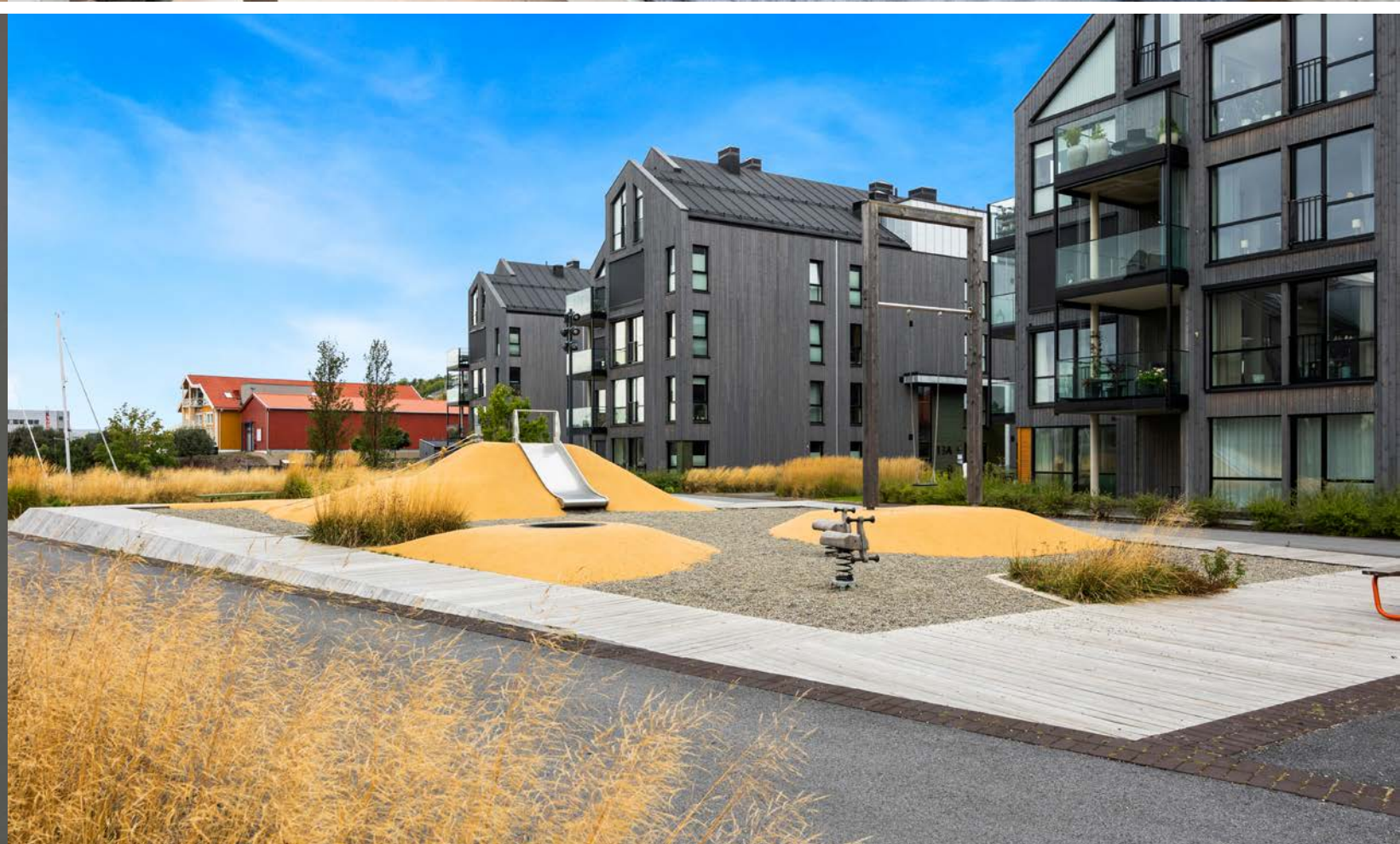
Velkommen2
Plantegning16
Om eiendommen20
Forbrukerinformasjon 215
Budskjema 216













Plantegning

3. etasje



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



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



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**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 89 m²

BRA - e: 6 m²

BRA totalt: 95 m²

TBA: 13 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje3. etasje

BRA-i: 89 m² 3 soverom, stue/kjøkken, bad, wc, entré og bod.

4. etasje

BRA-e: 6 m² Bod i fellesarealer på loft.

TBA fordelt på etasje

3. etasje

13 m² Balkong

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

13844.8 m²

Tomtebeskrivelse

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

Beliggenhet

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

Fra leiligheten er det gangavstand til Gressvik torg som er under stor utvikling. Her finner du blant annet legekontor, tannlege, konditori, klesforretning med flere. Det er også pub/restaurant og cafe på Gressvik. Fergeleie til gratis byferge ligger i kort gangavstand fra leiligheten.

Adkomst

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

Barnehage/Skole/Fritid

RØD SKOLE - 1. TIL 7. KLASSE:

Skolen har ca. 350 elever fordelt på de 7

klassetrinnene. Skolen samarbeider med Gressvik ungdomsskole og barnehagene om overganger for elevene. Adresse: Aaserudveien 17, Gressvik.

GRESSVIK UNGDOMSSKOLE:

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

GRESSVIK BARNEHAGE:

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

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

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

BAMSEBY BARNEHAGE:

Bamseby barnehage er en 5 avdelings barnehage med 26 ansatte og 94 barn i alderen 0 - 6 år.

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

TRONDALEN BARNEHAGE:

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

Trondalen barnehage samarbeider med Høgskolen i Halden. Barnehagen har status som partnerbarnehage og har studenter gjennom hele

året. Barnehagen fungerer også som praksis barnehage for elever fra barne-ungdomsarbeider linja på Glemmen videregående skole. Adresse: Trondalsveien 30 B, 1621 Gressvik. Åpningstiden: Kl. 06.45 - 16.45.

- Informasjon hentet fra Fredrikstad kommune sine nettsider.

Bygningssakkyndig

Kenneth Pettersen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Boligbygg med flere boenheter bygget i 2020.

Bygningen antas fundamentert med stål og

betongkonstruksjoner til stedlige masser.

Spuntet byggegrunn.

Etasjeskillere av betong.

Yttervegger oppført med isolert bindingsverk av tre, utvendig kledd med trekledning.

Takkonstruksjon med sperrer av tre, saltak takform, tekket med asfalttakbelegg/takfolie (besiktiget fra bakkenivå).

Sammendrag selgers egenerklæring

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

- Ja. Det var noe fuktighet første året men det har blitt ordnet av utbygger.

Se vedlagt egenerklæringsskjema for ytterligere informasjon.

Innhold

3. etasje: 3 soverom, stue/kjøkken, bad, wc, entré og bod.

Standard

Denne leiligheten fra 2020 fremstår som lys og moderne, med en nøye gjennomtenkt planløsning som gjør den både funksjonell og stilfull. Med tre soverom får du god plass til familie, gjester eller hjemmekontor, og den åpne løsningen mellom stue og kjøkken skaper et sosialt og luftig oppholdsrom. Stuen er romslig og lys, med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys gjennom dagen. Kjøkkenet er moderne, med integrerte hvitevarer og rikelig med skap- og benkeplass, noe som gjør det til et naturlig samlingspunkt for matlaging og hyggelige stunder.

Leiligheten har også et velutstyrt bad med moderne innredning, samt en separat wc som gir ekstra fleksibilitet i hverdagen. En praktisk bod gir gode oppbevaringsmuligheter, noe som gjør at leiligheten alltid fremstår ryddig og lettstelt.

Fra stuen har du utgang til en sydvestvendt balkong med elektrisk markise på hele 13 kvm. Denne solrike uteplassen er ideell for avslapning, med plass til både sittegruppe. Balkongen vender ut mot vannet og byr på en flott utsikt som skaper en rolig og avslappende atmosfære, perfekt for å nyte de lange sommerkveldene.

Leiligheten er energieffektiv med vannbåren gulvvarme i stue/kjøkken og entré, mens badet og wc-en har elektrisk gulvvarme. Dette sikrer behagelig temperatur gjennom hele året. Den balanserte ventilasjonen sørger også for et sunt og godt inneklima, med jevn luftkvalitet som er gunstig

for både inneklima og energibruk.

Bygget har heis, noe som gir enkel adkomst til alle etasjer, og leiligheten har egen parkeringsplass i tillegg til en romslig bod på loftet for ekstra lagring.

Bruket 3B har en attraktiv beliggenhet på Gressvik. Her bor du i et stille og rolig nabolag som passer perfekt for barnefamilier. Området byr på kort avstand til både skoler, barnehager og dagligvarebutikker, noe som gjør hverdagen praktisk og enkel. Rett utenfor døren har du byfergen som gir gratis transport til Fredrikstad sentrum. På kort tid er du midt i byen, hvor du kan nyte et bredt utvalg av restauranter, koselige kafeer og spennende butikker.

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

- Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

- Varmtvannstank: Felles varmtvann i boligbygget.

Informasjon fra vedlagt tilstandsrapport:

Bygningen ble bygget i 2020. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2020.

Leiligheten fremstår med lyse og tidsriktige overflater. God standard på innredning og utstyr.

INNVENDIG

Himling med malt betong.
Vegger med malte plater.
Gulv med parkett.
Takhøyden målt i stuen til: 2.49.

BAD
Himling med lakerte stålplater, innfelte downlights.
Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant på innredning og dusjhjørne med svingbare dører. Opplegg for vaskemaskin. Balansert ventilasjon.

KJØKKEN
Kjøkkeninnredning med glatte fronter.
Heltrebenkeplate med nedfelt vaskekum.
Fliser og belysning over benkeplaten.
Takhøyde overskap.
Integrert komfyr, platetopp og oppvaskmaskin.
Kjøkkenventilator over kokeplass.

SPESIALROM
Himling med lakkerte stålplater, innfelte downligts.
Vegger med fliser.
Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme.
Innredet med klosett og servant.
Balansert ventilasjon.

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

Hvitevarer

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

Parkering

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

Sameiet består av 151 andeler i snr. 151. Andelene gir rett til garasjeplass, atkomst og bruk av tekniske rom, sykkelparkering og fellesfunksjoner mv. er fellesareal.

Se vedtekter og regler for garasjekjeller i salgsoppgaven.

Forsikringsselskap

Fremtind

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.

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

Diverse

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

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

Energi

Oppvarming

Vannbåren gulvvarme i stue/kjøkken og entré. Elektrisk gulvvarme på bad og wc.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 5 995 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter utenom eiendomsskatt er inkludert i felleskostnadene.

Eiendomsskatt

Kr 9 711

Eiendomsskatt år

2024

Formuesverdi primær

Kr 1 258 224

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 4 781 249

Formuesverdi sekundær år

2022

Andre utgifter

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

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

husholdningen og bruken av eiendommen.

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

899/107791

Felleskostnader inkluderer

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

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

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4546

Kommentar fellesgjeld

Ingen lån registrert på selskapet.

Sameiet

Sameienavn

Bruket Brygge Boligsameie

Organisasjonsnummer

925653195

Om sameiet

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

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

Fremtidige oppgaver Styret vil prioritere arbeidet med å få kartlagt fremtidig vedlikeholds behov av bygninger og tekniske installasjoner, fellesområder og herunder også oppgaver som kommer inn under HMS. OBOS har egne moduler for disse oppgavene. Selv om boligsameie har en sunn økonomi for den daglige drift, er det viktig å tenke fremover og planmessig øke avsetningen til vedlikehold fra

dagens en million kroner til tre - fire millioner i løpet av de nærmeste fire årene. For hver hundre kroning felleskostnadene øker, øker avsetningen med kr. 180 000.

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

Regnskap/budsjett

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

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

Styregodkjennelse

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

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Det er tillatt med dyr i sameiet under forutsetning av at andelseier aksepterer sameiets regler for dyrehold. Det er kun tillatt med 1 dyr per bolig, og det må søkes styret dersom seksjonseier ønsker flere dyr enn dette.

Ulovlige husdyr etter forskrift om forbud mot å innføre, omsette og holde eksotiske dyr er ikke akseptabelt. Dyrehold skal ikke sjenere øvrige beboere. Dyr skal ikke stå ute uten tilsyn, eller være forlatt i boligen over lengre tid. Beboere som holder dyr skal sørge for at det ikke sjenerer noen, eller etterlater ekskrementer på sameiets område. Søyler, støttemurer, utebenker, blomsterbed, gressplener og vegger skal ikke urineres. Det er båndtvang ved ferdsel på boligsameiets område.

Forretningsfører

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse
Gårdsnummer 48, bruksnummer 238, seksjonsnummer 150 i Fredrikstad kommune.Gårdsnummer 48, bruksnummer 238, seksjonsnummer 153 i Fredrikstad kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3107/48/238/150:
10.04.2019 - Dokumentnr: 425900 - Bestemmelse om nettstasjon
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Stedsevarig rett til bygging, drift, vedlikehold og fornyelse

Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ ledninger/kabler
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ ledninger/kabler
Overført fra: Knr:3107 Gnr:48 Bnr:238
Gjelder denne registerenheten med flere

13.03.2020 - Dokumentnr: 2225423 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 150
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 899/107791

24.09.2020 - Dokumentnr: 3073902 - Reseksjonering
Snr: 150
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 899/107791
Vederlag: NOK 0
Omsetningstype: Uoppgitt
Endring av tilleggsdel
Endring av fellesareal

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

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

Ferdigattest/brukstillatelse datert
03.12.2021.

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

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

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

Arealplaner under arbeid i området: Bruket 2. Planident: 1204. Eiendom (gnr./bnr.): 48/ 235 og 48/58
Planforslaget har til hensikt å tilrettelegge for utvikling av eiendommen til boliger. Det ønskes etablert ca. 30-35 boliger, med leiligheter i varierte størrelser. Planinitiativet er nå vesentlig nedjustert fra 46 til 30-35 boliger etter dialogmøte med kommunen og felles befarig på tomten den 20.08.2020.

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

Fredrikstad kommune.

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

Områdeanalyse:

- Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for flom. Gjentaksintervall flom: 10-20 år.

- Eiendommen ligge ri et område med forurenset grunn. Påvirkningsgrad av forurenset grunn: Ikke akseptabel forurensning. Det er registrert forurenset grunn på eiendommen. Forurensningen er ikke akseptabel med dagens arealbruk. Miljødirektoratets database Grunnforurensing er ikke oppdatert for dette spesifikke området fra tiltakshavers side. Det er ikke sendt inn sluttrapport for arbeidet ihht vilkår i godkjenning av tiltaksplan. Dersom det skal gjøres terrenginngrep, må tiltakshaver gjøre nødvendige undersøkelser ihht forurensningsforskriften kap. 2. - Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for kvikkleire. Risiko for skred på eiendommen: ingen. Konsekvens ved skred: Ingen. - Eiendommen ligger i et radonutsatt område med usikker aktsomhet.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Adgang til utleie

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

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

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2). Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes,

og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

Salgsoppdrag
5 995 000 (Prisantydning)

Omkostninger
149 870 (Dokumentavgift)
240 (Panteattest kjøper)
500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
500 (Tinglysningsgebyr skjøte)
10 400 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

151 110 (Omkostninger totalt)
161 510 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

164 310 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

6 146 110 (Totalpris. inkl. omkostninger)
6 156 510 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
6 159 310 (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 151 110

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med

personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,60% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:
5 500 Kommunale opplysninger
24 950 Markedspakke
8 700 Oppgjørshonorar
2 950 Opplysninger fra forretningsfører
1 500 Søk eiendomsregister og elektronisk

signering
5 450 Tilretteleggingsgebyr
900 Visninger/overtakelse per stk.
500 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
240 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 87 750

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 10 900.

Oppdragsansvarlig

Eirik Rotegård Rønning
Eiendomsmegler
eirik.rotegard.ronning@aktiv.no
Tlf: 907 13 404

Ansvarlig megler

Eirik Rotegård Rønning
Eiendomsmegler
eirik.rotegard.ronning@aktiv.no
Tlf: 907 13 404

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

Salgsoppgavedato

15.10.2024

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Aktiv EM Fredrikstad/Hvaler

Oppdragsnr.

1111240126

Selger 1 navn

Svein Andreassen

Selger 2 navn

Line Stiberg

Gateadresse

Bruket 3B

Poststed

GRESSVIK

Postnr

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

2020

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

3

Antall måneder

9

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalendr.

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
- Nei
- 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
- Nei
- 5
- Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
- ☐ Nei☒ Ja
- Beskrivelse
- Det var noe fuktighet første året men det har blitt ordnet av utbygger
- 6
- Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
- ☒ Nei☐ Ja
- 7
- Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
- ☒ Nei☐ Ja
- 8
- Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
- ☒ Nei☐ Ja
- 9
- Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
- ☒ Nei☐ Ja
- 10
- Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
- ☒ Nei☐ Ja
- 11
- Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- Svar
- Nei
- 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, tømrerarbeid 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
- Nei
- 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
- Initialer selger: SA, LS
- 2
- 33

- 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
- 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: 1111240126

Tilleggskommentar

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 næringseiendom
- 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 avhendigsloven § 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 overtagelse. 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 næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

☒

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

☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1111240126

Initialer selger: SA, LS

4

35

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Svein Andreassen	39269434c09c353a6cddfaacd3865c52cb948b1a	19.09.2024 19:26:59 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Line Stiberg	a4ecff6d2da8be61004dc0b7031dad021a0376b4	19.09.2024 19:18:08 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1111240126

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



Tilstandsrapport

📍 Bruket 3B, 1621 GRESSVIK
📖 FREDRIKSTAD kommune
gnr. 48, bnr. 238, snr. 150

Sum areal alle bygg: BRA: 95 m² BRA-i: 89 m²



Befaringsdato: 13.09.2024 Rapportdato: 20.09.2024 Oppdragsnr.: 13350-2697 Referansenummer: LB2042

Autorisert foretak: Takstkonsulent1 AS Sertifisert Takstingeniør: Kenneth Pettersen



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

Norsk takst

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



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

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

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

Takstkonsulent1 AS

Takstkonsulent1 AS ble omdannet fra et enkeltpersonsforetak i 2019. Enkeltpersonsforetaket ble opprettet i 2014. Daglig leder Kenneth Pettersen er en TRV sertifisert takstmann og medlem av Norges Takseringsforbund (NTF). Sertifiseringen er innenfor området Boligtaksering og omfatter: Verditaekt, Tilstandsrapport, Boligsalgsrapport, Forhåndstakst, Byggelånsoppfølging og Reklamasjonsrapport. Av erfaring kan Kenneth vise til 10 år i byggebransjen som tømrer og taktekker med fag- og mesterbrev i taktekkerfaget. Startet arbeidet som takstmann i 2013 og har hatt dette som jobb siden. I 2022 ble det ansatt en takstmann og to takstfullmektinger.

Rapportansvarlig

Kenneth Pettersen

kh@takstkonsulent1.no

901 40 918



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 fuktspøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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 rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggbygg slik som garasje, bod, aneks, 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 lovighet (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 straffansvar.

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.



TG 0

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.



TG 1

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.



TG 2

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.



TG 3

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.



TG IU

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.



Beskrivelse av eiendommen

Bygningen ble bygget i 2020. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2020.

Leiligheten fremstår med lyse og tidsriktige overflater. God standard på innredning og utstyr.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2020

UTVENDIG
Boligbygg med flere boenheter bygget i 2020. Bygningen antas fundamentert med stål og betongkonstruksjoner til stedlige masser. Spuntet byggegrunn. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført med isolert bindingsverk av tre, utvendig kledd med trekledning. Takkonstruksjon med sperrer av tre, saltak takform, tekket med asfalttakbelegg/takfolie (besiktiget fra bakkenivå).

INNVEDIG
Himling med malt betong. Vegger med malte plater. Gulv med parkett. Takhøyden målt i stuen til: 2.49.

VÅTROM
Bad
Himling med lakerte stålplater, innfelte downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant på innredning og dusjhjørne med svingbare dører. Opplegg for vaskemaskin. Balansert ventilasjon.

KJØKKEN
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Heltrebenkeplate med nedfelt vaskekum. Fliser og belysning over benkeplaten. Takhøyde overskap. Integrert komfyr, platetopp og oppvaskmaskin. Kjøkkenventilator over kokeplass.

SPESIALROM
Himling med lakkerte stålplater, innfelte downligts. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med klosett og servant. balansert ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Boligen har elektrisk oppvarming bad og wc. Vannbåren gulvvarme stue og entré.

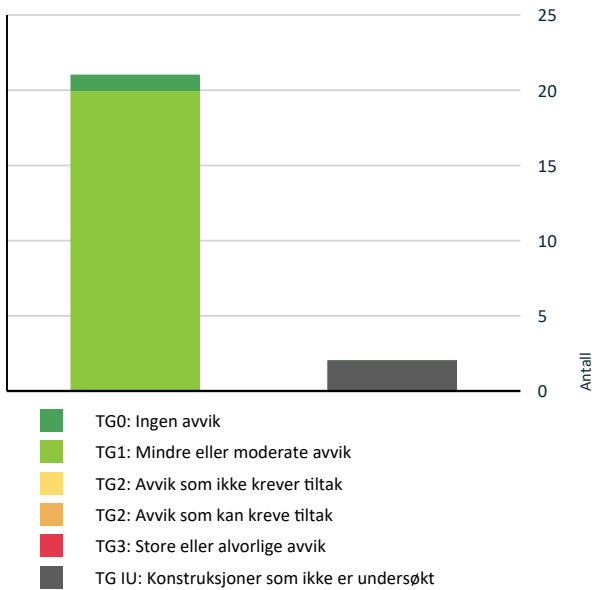
Arealer

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet
Boligbygg med flere boenheter
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjonseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Det anbefales på generelt grunnlag å sette seg inn i sameiets vedtekter vedr. ansvarsfordeling av vedlikeholdsplikter.

Egenerklæring er ikke mottatt før rapporten er sendt ut. Det kan derfor være avvik mellom rapporten og egenerklæring som ikke er fanget opp av takstmann.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2020

Kommentar
Hentet fra Ambita/Norges Eiendommer.

UTVENDIG

TG I Vinduer

Vinduer med 3-lags press glass, prod. 2020

TG I Dører

Lyd- og brannklassifisert entrédør. Balkongdør med 3-lags isolerglass, prod 2020.

TG I Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong i betongkonstruksjoner på ca. 13 m2.

INNVEDIG

TG I Overflater

Himling med malt betong. Vegger med malte plater. Gulv med parkett. Takhøyden målt i stuen til: 2.49.

TG I Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av betong.

TG I Radon

Boligen ligger minimum 3 etg over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG I Innvendige dører

Glatte innerdører

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Himling med lakerte stålplater, innfelte downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant på innredning og dusjhjørne med svingbare dører. Opplegg for vaskemaskin. Balansert ventilasjon.

ETASJE > BAD

TG I Overflater vegger og himling

Himling med lakkerte stålplater, innfelt downlights. Vegger med fliser.

ETASJE > BAD

TG I Overflater Gulv

Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme.

ETASJE > BAD

TG I Sluk, membran og tettesjikt

Smøremembran med ukjent utførelse. Byggeår tilsier at det er brukt smøremembran med tilhørende mansjetter. Plastsluk.



ETASJE > BAD

TG I Sanitærutstyr og innredning

Innredet med vegghengt klosett, servant på innredning og dusjhjørne med svingbare dører. Opplegg for vaskemaskin.

ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon.



ETASJE > BAD

TG IJ Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Årstall: 2024 Kilde: Andre opplysninger: Vurdert av bygningssakkyndig på befaringsdagen.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG I Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Heltrebenkeplate med nedfelt vaskekum. Fliser og belysning over benkeplaten. Takhøyde overskap. Integrrert komfyr, platetopp og oppvaskmaskin. Kjøkkenventilator over kokeplass.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Avtrekk via balansert anlegg.

SPESIALROM

ETASJE > TOALETTRUM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Himling med lakkerte stålplater, innfelte downligts. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med klosett og servant. balansert ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Plastrør (rør-i-rør). Vann- og avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast. Vann- og avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon m/varmegjennvinning

TG 1 Varmesentral

Vannbåren gulvvarme i stue og entré.

TG IJ Varmtvannstank

Felles varmtvann i boligbygget.

TG 1 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.

Tilstandsrapport

Automatsikringer. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el-anlegget av autorisert firma.

- 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

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2020
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

- 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 varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

- 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
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

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.



TG 0 Branntekniske forhold

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr medfølger. Branntekniske forhold er begrenset kontrollert da dette er utenfor takstmannens kompetanseområde.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

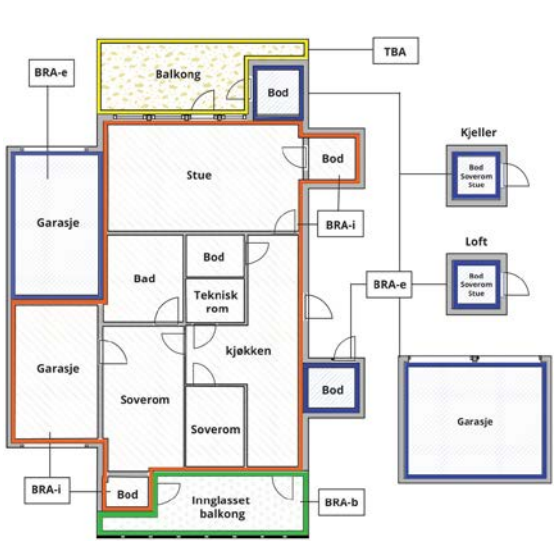
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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 bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den 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

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	89			89	
Loft		6		6	
SUM	89	6			
SUM BRA	95				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Bad , Bod , Toalettrom , Stue/kjøkken		
Loft		Bod I-10304	

Kommentar

Fellesareal:

- En loftsbod med gulvflate på ca. 6 m²

Det gjøres særskilt oppmerksom på at ekstern bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ 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	87	2

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring							
Dato	Til stede			Rolle			
13.9.2024	Sigurd Unnestad			Takstingeniør			
Matrikkeldata							
Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3107 FREDRIKSTAD	48	238		150	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet
Adresse							
Bruket 3B, 1621 Gressvik							
Hjemmelshaver							
Line Stiberg, Svein Andreassen							
Felles formue			Felles gjeld:				
Kr.			Kr.				
Siste hjemmelsovergang							
År							
2021							

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Vedtekter			Gjennomgått		Nei
Kommunal info			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke 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 elers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

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

TILLEGGSUUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av 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 ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/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/LB2042>

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

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 48/238/0/150

Eierrepresentant: Stiberg Line

Regningsmottaker: Stiberg Line

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Seksjon	Bruksnavn	Grunnforurensing	Ja
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Nei
Gårdsnr	48	Seksjonert	Nei	Nei
Bruksnr	238	Oppgitt areal	0 m2	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	0 m2	
Seksjonsnr	150			

BYGNINGER

(Antall: 1)

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
300750114	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	Ferdigattest	Bolig		89

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 2)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
ANDREASSEN SVEIN	Bruket 3B	1621 GRESSVIK	1/2	Hjemmelshaver
STIBERG LINE	Bruket 3B	1621 GRESSVIK	1/2	Hjemmelshaver

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
60	ESkatt Bolig	3 034 800,00 0/00	kr 3,20	01.10.2024	1/1	0
						kr 9 711,00
						kr 9 711,00

JAL Eiendomsmegling AS
Aktiv Fredrikstad og Hvaler
v/Marius Martin Myren
Arne Stangebyes gate 11, 1601 FREDRIKSTAD
Telefon: 47645774

80495791090/15012.09.24

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 11.09.24.

Boligselskap: 1090, Bruket Brygge Boligsameie
Organisasjonsnr: 925.653.195
Eier: Line Stiberg Svein Andreassen
Leieobjekt: 150
Seksjonsnummer: 150
Adresse: Bruket 3 B, 1621 GRESSVIK
Hjemmeside: Ingen

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

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

Opplysninger om boligselskapet:

- Styregodkjenning: Nei
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikringsselskap - polise nummer .
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Påkostninger/utbedringer: Se årsrapport.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Det medfører garasje plass i garasjekjeller ved salg. Garasjeplass an bare selges innad i sameiet.
- Det er etablert 10 gjestepakreringsplasser.
- Boligselskapet har avtale med Techem AS om leveranse av energiservicetjenester. OBOS Eiendomsforvaltning AS fakturerer den enkelte beboer akonto på vegne av Techem AS sammen med ordinær innkreving av felleskostnader. Techem AS avregner faktisk energiforbruk kvartalsvis mot innkrevd akontobeløp. Avregning og evt. justering av akontobeløp skjer kvartalsvis. Ved salg av boligen må kjøper/selger lese av måler og melde dette inn. Dette kan gjøres digitalt her: <https://www.techem.com/no/no/info-og-service/eierskifte>. Eierskifte vil bli registrert i løpet av 1-2 virkedager, og du vil motta en e-post med invitasjon til Techem Beboer App så snart eierskifte er registrert. For spørsmål om innhenting av målerdata i forbindelse med eierskifte, kontakt Techem på: Telefon 22 02 14 59, kl 09.00 – 14.00 på hverdager, eller e-post: kundeservice@techem.no
- Felleskostnadene øker med 11% fra 01.08.2024

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type Rente	Rente (12.09.24)
Ingen lån registrert for selskap							

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 4.546,— pr. md.
Herav:
Garasje 250,-
Felleskostnader 3.796,-
Fjernvarme 301,-
Kabel-tv/bredbånd 199,-

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

Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi	Innberetnings-pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
Fås på lignings-kontoret	0,-	0,-	0,-	0,-

Fellesgjeld og kapitalkostnader:

Lånenummer Restsaldo Kapitalkostnader
Ingen lån registrert for leilighet

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 0, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr.

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 Eirik Andre Karlsen tlf.22 98 89 77 ev. pr. e-post: eirik.karlsen@obos.no.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

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

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Ved bestilling av meglerpakke pr. brev eller e-post er prisen kr 5.525,- inkl. mva.
Ved bestilling av meglerpakke ev. enkeltprodukt via www.infoland.no, se pris på bestillingen.

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte
tjenester 2024



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

VEDTEKTER

For

BRUKET BRYGGE BOLIGSAMEIE

(org. nr. 925 653 195)

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

1. Navn 1-1 Navn, formål og opprettelse

Sameiets navn er Bruket Brygge Boligsameie.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2. Rettslig råderett 2-1 Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

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

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

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

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

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

2-2 Parkeringsplasser for bevegelsehemmede

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

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

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

2-3 Ladepunkt for elbil o.l.

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

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

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

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

3-2 Ordensregler

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

3-3 Bygningsmessige arbeider m.m.

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

4. Vedlikehold 4-1 Seksjonseiers vedlikeholdsplikt

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

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

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

4-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

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

5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform 5-1 Felleskostnader

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

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

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

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

(6) Kostnader til drift og vedlikehold av utvendige fellesarealer inngår som del av felleskostnadene. Dette gjelder også drift og vedlikehold av brygge og strandpromenade.

5-2 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

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

5-3 Heftelsesform

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

6. Pålegg om salg og fravikelse 6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

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

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

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

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

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

7-2 Styremøter

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

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

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

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

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

7-3 Styrets oppgaver

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

7-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

7-5 Inhabilitet

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

7- 6 Representasjon og fullmakt

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

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

8. Årsmøtet

8-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

8-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

8-3 Innkalling til årsmøte

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

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

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

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

8-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

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

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

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

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

8-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

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

8-6 Møteledelse og protokoll

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

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

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

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

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

8-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

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

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

g) endring av vedtektene.

8-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

8-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

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

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter

d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

- 8-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder** Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:
- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlikehold
 - innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
 - innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 5.

8-12 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

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

Vedlegg 1.

VEDTEKTER FOR BRUKET BRYGGE GARASJESAMEIE

Revidert og godkjent i Årsmøte 8. april 2024

§1
Navn, eiendom og formål
Det tingsrettslige sameiets navn er Bruket Brygge garasjesameie («Sameiet»).

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

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

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

§2
Organisering. Sameiernes rådighet
Sameiet består av 151 andeler i snr. 151. Andelene gir rett til garasjeplass, atkomst og bruk av tekniske rom, sykkelparkering og fellesfunksjoner mv. er fellesareal. Bruket Brygge boligsameie eier og disponerer videre 10 parkeringsplasser til gjesteparkering utomhus.

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

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

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

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

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

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

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

§3
Rettslige disposisjoner

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

§4
HC-plasser og lading av elbil

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

Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten tiltredelse fra samtlige sameiere.

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

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

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

§5
Parkering og bod. Registrering av nye sameiere/forkjøpsrett

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

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

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

§6
Felleskostnader

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

Dette gjelder utgifter til blant annet:

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

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

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

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

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

§7
Vedlikehold

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

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende garasjeanlegget.

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

§8
Styret

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

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

Styrets leder har fullmakt til å representere seksjonen i eierseksjonssameiet.

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

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

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

§9
Forholdet til sameieloven

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

ORDENSREGLER
for
Bruket Brygge
Boligsameie

SIST ENDRET 8. april 2024
Styret Bruket Brygge Boligsameie

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

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

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

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

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

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer
Seksjonseier skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, innglassing av veranda og terrasse, pergola, plattinger, leegger, parabolantenne, varmepumpe eller lignende.

Beboerne skal sørge for:

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

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

4. Fellesarealer

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

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

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

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

Fellesdører skal alltid være låst.

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

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

5. Brannvern

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

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

6. Avfallshåndtering

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

7. Kjøring og parkering

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

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

Tomgangskjøring i garasjeanlegget er ikke tillatt.

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

8. Dyrehold

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

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

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

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

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

9. Regler for ventilasjonsanlegg:

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

10.Andre bestemmelser

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

PROTOKOLL

fra ekstraordinært Årsmøte i Bruket Brygge Boligsameie, onsdag 15.11.2023 kl 18.00
på Røde Kors Huset, Gressvik.

DAGSORDEN: 1. Åpning
2. Konstituering
3. Solcelleanlegg på sydvendte tak i sameiet.

Sak 1. Åpning: Styreleder Øivind Utne ønsket velkommen til møtet.

Sak 2. Konstituering: Valg av møteleder.
Forslag: Øivind Utne

VEDTAK: Øivind Utne valgt

Opptak av navnefortegnelse
Tilstede: 86 personer
Stemmer: 65 + 16 fullmakter = 81
2/3 flertall = 54 stemmer

VEDTAK Godkjent

Valg av sekretær samt to boligeiere til å signere
protokollen.
Forslag på sekretær: Roger Wold/Bente I. Vikerstrand-
Hansen.
Forslag på boligeiere til signering av protokollen: Kjell
Karlsen og Nils Aamodt.

VEDTAK: Forslagene enstemmig godkjent

Sak 3. Solcelleanlegg på sydvendte tak i sameiet

Rapport utarbeidet om solcelleanlegg og tilbud fra Solcellekraft AS er utsendt
sammen med innkalling til ekstraordinært årsmøte. Per Lindberg fra Multiconsult
Skøyen, ansvarlige for utredningen var tilstede og innledet på tema.

Fleire ønsket ordet til saken der mange stilte seg spørrende til videre prosess med
opptak av nytt stort lån og montasje av solceller på tak. Det var generelt positivitet til
energi tiltak, men ønsker å se ulike løsninger (varmepumper, grunnvarme, solceller)
opp mot hverandre – og også avvente eventuelle støtteordninger fra myndighetene.

Styret fremmet følgende forslag til vedtak:

1. Det inngås kontraktsforhandlinger med Solcellekraft AS i henhold til mottatt tilbud.
2. Til finansiering av solcelleanlegget godkjenner årsmøtet et låneopptak på inntil
kr. 3.500.000, -.
3. Styret gis fullmakt til å inngå kontrakt med Solcellekraft AS og godkjenne
betingelser for lån begrenset oppad til kr. 3.500.000, -.

Pkt. 1 ble tatt opp til votering.

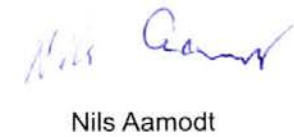
VEDTAK: Falt med 32 som stemte for.

Styreleder takk for fremmøtet og engasjementet, og ønsket vel hjem.

Bruket 16.11.2023


Roger Wold/Bente Iren Vikerstrand-Hansen
referenter


Kjell Karlsen


Nils Aamodt

Protokoll fra ordinært årsmøte i Bruket Brygge Boligsameie

Møtedato: 08.04.2024

Møtetidspunkt: 18:00

Møtested: Litteraturhuset i Fredrikstad

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

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Eirik Karlsen.

Møtet ble åpnet av Øivind Utne.

Konstituering**1.1 Valg av møteleder**

Som møteleder ble Øivind Utne foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Vedtak: Godkjent

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

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

Nils Aamodt og Nils Thue foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Vedtak: Godkjent

2. og 3.1 Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2023**A Behandling av årsrapport og regnskap**

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

Vedtak: Godkjent

3.2 Overføring av årets resultat til balansen

Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent

4. Fastsettelse av honorarer

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

Vedtak: Godkjent

Behandling av innkomne forslag og saker**5.1 Vedtekter for Bruket Brygge boligsameie**

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

Forslag til vedtak:

Styrets foreslåtte endringer i vedtektene for Bruket Brygge Boligsameie godkjennes

Vedtak: Godkjent 68 for og 1 imot

5.2 Vedtekter for Bruket Garasjesameie

Saksframstilling: Se vedlegg: «Vedtekter for Bruket Garasjesameie»

Forslag til vedtak:

Styrets foreslåtte endringer i vedtektene for Bruket Brygge Garasjesameie godkjennes

Vedtak: Godkjent enstemmig vedtatt 69 for og 0 imot

6 Ordensregler for Bruket Brygge Garasjesameie

Tidligere trivselsregler

Saksframstilling: Se vedlegg: «ordensregler for Bruket Brygge Boligsameie

Forslag til vedtak:

Styrets foreslåtte endringer i Ordensreglementet for Bruket Brygge Boligsameie godkjennes

Vedtak: Godkjent

8 Valg av tillitsvalgte

Som styreleder for 2 år, ble Tore Hareide foreslått.

Vedtak:

Som styremedlem for 2 år, ble Knut Brechan foreslått.

Som styremedlem for 2 år, ble Hanne Høyum foreslått.

Vedtak:

Som varamedlem for 1 år, ble Roger Wold foreslått.

Som varamedlem for 1 år, ble Jan Krathe foreslått.

Vedtak:

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

Veronica Christensen, Inger Johanne Jørstad og Anne-Kari Sønsterød

Vedtak: Godkjent

VEDTEKTER

For

BRUKET BRYGGE BOLIGSAMEIE

(org. nr. 925 653 195

<organisasjonsnummer>)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet 13.mars2020. Vedtektene ble revidert av styret i forkant av årsmøte 8. april 2024

1. Navn

1-1 Navn, formål og opprettelse

Sameiets navn er Bruket Brygge Bboligsameie.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2. Rettslig råderett

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

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

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

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

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

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

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

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

2-2 Parkeringsplasser for -bevegelseshemmede

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

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

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

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

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

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

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

3. Bruken av boligen og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

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

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

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

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

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

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

3-2 Trivselsregler–Ordensregler

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

3-3 Bygningsmessige arbeider mm

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

4. Vedlikehold

4-1 Seksjonseiers vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

4-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

(1) Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på seksjonseierne.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal sameiet holde ved like. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer. Det gjelder ikke utvendig vask av vinduene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av utvendig tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. I tillegg kommer varmtvannstanker og installasjoner i teknisk rom, felles for boligene.

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

(5) Seksjonseierne kan kreve erstatning fra sameiet for skader som følger av forsømt vedlikehold fra sameiet.

(6) Sameiet står ansvarlig for drift og vedlikehold av promenaden som ligger under flomsikkertnivå.

(7) Vedlikehold av kommunens areal – jfr. utbyggingsavtale (hus H og I), skal vedlikeholdes av kommunen.

5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(2) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale akontobeløp fastsatt av styret. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom seksjonseiermøtet har vedtatt slik avsetning.

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

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

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

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

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

5-2 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

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

5-3 Heftelsesform

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret - sammensetning

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

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

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

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

7-2 Styremøter

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

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

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

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

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

7-3 Styrets oppgaver

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

7-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

7-5 Inhabilitet

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

7- 6 Representasjon og fullmakt

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

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

8. Årsmøtet

8-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

8-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

8-3 Innkalling til årsmøte

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

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

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

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

8-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

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

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

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

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

8-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

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

8-6 Møteledelse og protokoll

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

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

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

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

8-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

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

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

8-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

8-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

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

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

8-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:
at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike

innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen

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

8-12 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

9. Forholdet til eierseksjonsloven

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

~~10. Bruk av bruksenheter og fellesarealer~~

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

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

~~—
—~~

Vedlegg 1.

VEDTEKTER FOR BRUKET BRYGGE GARASJESAMEIE

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

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

§1

Navn, eiendom og formål

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

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

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

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

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

§2

Organisering. Sameiernes rådighet

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

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

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

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

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

~~Vedlegg 1.~~

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

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

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

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

§3

Rettslige disposisjoner

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

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

§4

HC-plasser og lading av el-bil

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

Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten tiltredelse fra samtlige sameiere.

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

~~Vedlegg 1.~~

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

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

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

§5

Parkering og bod. Registrering av nye sameiere/forkjøpsrett

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

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

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

~~Boder og garasjeplasser tildeles av utbygger ved overtagelse av beligene.~~ Det er ikke bytterett på bod eller garasjeplass. Styret kan i særlig tilfeller pålegge bytte av garasjeplass.

§6

Felleskostnader

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

Dette gjelder utgifter til blant annet:

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

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

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

~~Vedlegg 1.~~

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

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

§7

Vedlikehold

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

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende garasjeanlegget

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

§8

Styret

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

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

Styrets leder har fullmakt til å representere seksjonen i eierseksjonssameiet.

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

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

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

§9

Forholdet til sameieloven

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

TRIVSELSREGLER ORDENSREGLER FOR for Bruket Brygge BoligsSameie

SIST ENDRET
VED 15.09.20 – 8. april 2024
Styret Bruket Brygge BoligsSameie

1. Formål og omfang

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

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

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

2. Aktiviteter og støynivå

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

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

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

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

Beboerne skal sørge for:

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

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

4. Fellesarealer

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

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

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

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

Fellesdører skal alltid være låst.

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

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

5. Brannvern

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

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

6. Avfallshåndtering

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

7. Kjøring og parkering

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

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

Tomgangskjøring i garasjeanlegget er ikke tillatt.

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

8. Dyrehold

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

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

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

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

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

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

9. Regler for ventilasjonsanlegg:

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

10. Andre bestemmelser

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

11. Brudd på trivselsreglene

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

Møtet ble hevet kl.: 19:22. Protokollen signeres av

Møteleder
Øivind Utne/s/

Fører av protokollen
Eirik Karlsen/s/

Protokollvitne
Nils B. Thue/s/

Protokollvitne
Nils Aamodt/s/



Årsmøte 2024
1090 Bruket Brygge Boligsameie

Til seksjonseierne i Bruket Brygge Boligsameie

Hvem kan delta på årsmøtet?

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

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

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Innkalling til årsmøte i Bruket Brygge Boligsameie

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

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

Til behandling foreligger

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

Innstilling til saker som skal behandles på årsmøtet

1.

Konstituering

1.1

Valg av møteleder

Som møteleder foreslås styreleder

Forslag til vedtak: Godkjennes

1.2

Registrering

Sameiere registreres ved inngangen og får utlevert stemmeseddel

Forslag til vedtak: Godkjennes

1.3

Valg av sekretær og to boligeiere til å signere protokollen

Forslag til vedtak:
2.

Styrets årsberetning for 2023

Det vises til styrets årsberetning for 2023 i møteinnkallingen

Forslag til vedtak: Styrets årsmelding godkjennes
3.

Årsoppgjøret for 2023

3.1

Årsoppgjøret for 2023

Det vises til resultatregnskap og balanse i møteinnkallingen

Forslag til vedtak: Regnskapet godkjennes

3.2

Anvendelse av årsresultatet

Styret foreslår at årsresultatet tillegges egenkapitalen

Forslag til vedtak: Godkjennes

4.

Styrehonorar

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

Forslag til vedtak: Godkjennes

5.

Vedtekter

Gjeldende vedtekter for Bruket Brygge Boligsameie og vedlegg 1 for Bruket Brygge Garasjesameie, er de samme som ble vedtatt ved opprettelsen av sameiet. Vedtektene var ikke på saklisten i konstituerende årsmøte 20. august 2020 og har således aldri blitt behandlet av sameiets årsmøte.
- Parkeringsplassene, totalt 151 plasser, er organisert som en næringsseksjon med 1/151 andeler hvor hver kjøper av en parkeringsplass har én andel hver. I forbindelse med seksjoneringen ble det vedtatt egne vedtekter for «Bruket Brygge Garasjesameie». Garasjesameiet utgjør næringsseksjon gnr. 48, bnr. 238, snr. 151.
- Med dette «bakteppe» besluttet styret i møte 3. mai 2023 å starte arbeide med en revisjon av vedtektene og Trivselsreglementet. Styrets endringsforslag er vedlagt.
- 5.1

Vedtekter for Bruket Brygge Boligsameie

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

5.2

Vedtekter for Bruket Brygge Garasjesameie

Forslag til vedtak: Styrets foreslåtte endringer i vedtektene for Bruket Brygge Garasjesameie godkjennes.
- 6

Ordensregler for Bruket Brygge Boligsameie

Tidligere Trivselsregler.

Forslag til vedtak: Styrets foreslåtte endringer i Ordensreglementet for Bruket Brygge Boligsameie godkjennes.
7.

Innkomne forslag

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

Fristen for å sende inn forslag til årsmøtet var 16. februar. Det er mottatt ett forslag, det er søknad om å sette opp pergola på balkongene i toppetasjene. Saken blir redegjort for på beboermøtet.
8.

Valg

Valgkomiteen bestående av:
Veronica Christensen
Knut Brechan, og
Anne-Kari Sønsterød

har gjennomført 7 møter og hatt samtaler med alle aktuelle kandidater til verv i styret for Bruket Brygge Sameie, og til valgkomite.
- 98
- 99

Valgkomiteens innstilling til årsmøtet:

8.1	Styremedlemmer	
	Tore Hareide, leder	velges for 2 år
	Bente Iren Vikerstrand-Hansen	ikke på valg
	Per Gundersen	ikke på valg
	Knut Brechan	velges for 2 år
8.2	Hanne Høyum	velges for 2 år
	Varamedlemmer	
	Roger Wold	velges 1 år
	Jan Krathe	velges 1 år
8.3	Valgkomite	
	Veronica Christensen	gjenvelges for 1 år
	Inger Johanne Jørstad	velges for 1 år
	Anne-Kari Sønsterød	gjenvelges for 1 år

Vedlegg

Sak 2:	Styrets årsberetning for 2023
Sak 3:	Årsoppgjør for 2023
Sak 5.1:	Vedtekter for Bruket Brygge Boligsameie
Sak 5.2:	Vedtekter for Bruket Brygge Garasjesaameie
Sak 6:	Ordensregler for Bruket Brygge Boligsameie

Bruket Brygge Boligsameie

Styrets årsberetning for 2023

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

Styrets sammensetning:

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

Styrets arbeid:

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

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

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

Periodevis var det ofte mye unødig biltrafikk rundt i bo-området. Budbiler med pakker i alle varianter kjørte til døra. Samme med pizzabud eller andre matleveranser. Med veibom i nord- og sydenden av boligområdet er biltrafikken nesten borte, bomiljøet blitt bedre og det er tryggere for barn og voksne å ferdes ute. Etter en avklaring med nødetatene ble det satt opp nøkkel boks i kort avstand fra veibommene. Nøkkelkoden ble lagt ut på nødnettet. I ettertid har det, ved noen tilfelle, vist seg at ambulanser ikke har benyttet seg av informasjonen på nødnettet og enten stoppet ved bommen eller kjørt inn fra fortausiden. Styret har informert ambulanse-tjenesten om hendelsene blant annet fordi dette slår urettmessig tilbake til styret. Styrets medlemmer og varamedlemmer har nøkkel til veibommene og låser opp ved behov.

I desember 2019 ble det inngått en avtale mellom Bruket Brygge Boligsameie v/utbygger og Ohmia AS om levering av infrastruktur for boligsameiets 150 parkeringsplasser. En opptelling har vist at det er levert 144 ladebokser, ikke 150 som avtalt. SPG Bakke Bolig Gressvik AS ble bedt om å rydde opp i dette og sørge for at det, uten kostnad for sameiet, blir etter montert 6 ladebokser. Det er nå gjort.

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

Myndighetene har over tid vedtatt forskjellige økonomiske støtteordninger for å få forbrukerne til å investere i miljøvennlige energiløsninger. Støttetiltakene omfattet blant annet fritak for nettleie, elavgift og merverdiavgift på strømmen fra solcellepaneler som dekker eget forbruk. Styret, med god bistand fra Multiconsult, utredet muligheten for å montere solceller på sameiets bygninger - sydvendte tak. Da det ble avklart at det ikke var noen hinder knyttet til bæreevne/belastning av bygningsmessige konstruksjoner og at tiltaket ikke krevde byggesøknad, ble det innhentet tilbud fra aktuelle leverandører. Styret valgte anbudet som ga best produksjon til en lavere nominell pris. Saken ble behandlet i ekstra ordinært årsmøte i november 2023, men oppnådde ikke flertall for å gå videre med saken.

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

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

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

Ferdigstillelse og overtakelse av fellesarealer:

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

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

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

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

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

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

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

Bomiljøtiltak

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

Fremtidige oppgaver

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

Kommentarer til regnskapet:

Driftsresultatet før finansposter viser et underskudd på kr 4 149. Årsresultat viser overskudd på kr 24 033,- mot et budsjettert overskudd på kr 224 600,-. Hovedårsaken til årets resultat tilskrives uforutsette utgifter til prosjektutredning, solceller (kr. 210 984) og bygg kontroll (kr. 48 988). Arbeidskapitalen fremkommer i egen note. Etter at kr 1 026 193 ble avsatt til vedlikeholdsfond, er arbeidskapitalen kr 2 272 755,- som er innenfor anbefalt minimumsnivå; arbeidskapital tilsvarende 3-6 måneders felleskostnader

Bruket Brygge Boligsameie Gressvik, 19. februar 2024

Øivind Utne/s/ styreleder	Bente Iren Vikstrand-Hansen/s/ styremedlem	Per Gundersen/s/ styremedlem
Liv Engen/s/ styremedlem	Tore Hareide/s/ styremedlem	Mia Marlene Tønnesen/s/ varamedlem
		Roger Wold/s/ varamedlem



Til årsmøtet i Bruket Brygge Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Sarpsborg, 20. februar 2024
PricewaterhouseCoopers AS


Linda K. Arvesen
Statsautorisert revisor

Årsoppgjør 2023

- * Resultatregnskap
- * Balanse
- * Noter



Resultatregnskap 2023

Bruket Brygge boligsameie
Alle beløp i NOK

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

Balanse 31.12.2023			
Bruket Brygge boligsameie			
Alle beløp i NOK			
	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd		1 026 193	0
Sum finansielle anleggsmidler		1 026 193	0
Sum anleggsmidler		1 026 193	0
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		360 684	327 189
Kundefordringer		120 558	366 333
Andre fordringer		65 875	0
Sum fordringer		547 117	693 522
Bankinnskudd, kasse o.l.		2 062 543	3 228 217
Sum omløpsmidler		2 609 660	3 921 739
SUM EIENDELER		3 635 853	3 921 739

Balanse 31.12.2023			
Bruket Brygge boligsameie			
Alle beløp i NOK			
	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	9	2 272 755	3 274 916
Vedlikeholdsfond	9	1 026 193	0
Sum egenkapital		3 298 949	3 274 916
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		335 795	377 300
Annen kortsiktig gjeld		1 110	269 523
Sum kortsiktig gjeld		336 905	646 823
Sum gjeld		336 905	646 823
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 635 853	3 921 739

Bruket Brygge boligsameie

Øivind Utne/s/ Styrets leder	Liv Klippenberg Engen/s/ Styremedlem	Tore Hareide/s/ Styremedlem
Bente Iren Vikørstrand-Hansen/s/ Styremedlem	Per Kristoffer Nordseth Gundersen/s/ Styremedlem	

Regnskapsprinsipper

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

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

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

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

Note 1 Felleskostnader

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

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

Note 2 Andre driftsinntekter

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

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

Note 3 Lønns- og personalkostnader

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

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

Sameiet har ingen ansatte. Sameiet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 4 Konsulenttjenester

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

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 5 Reparasjon og vedlikehold

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

Note 6 Energi og fyring

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

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

Note 7 Driftskostnader

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

Note 8 Andre driftskostnader

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

Note 9 Opptjent egenkapital

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

Note 10 Arbeidskapital

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

VEDTEKTER

For

BRUKET BRYGGE BOLIGSAMEIE

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

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet 13. ~~mars~~3-2020. Vedtektene ble revidert av styret i forkant av årsmøte 8. april 2024-

1. Navn

1-1 Navn, formål og opprettelse

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2. Rettslig råderett

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

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

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

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

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

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

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

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

2-2 Parkeringsplasser for -bevegelseshemmede

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

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

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

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

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

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

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

3. Bruken av boligen og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

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

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

—

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

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

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

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

3-2 Trivselsregler-Ordensregler

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

3-3 Bygningsmessige arbeider mm

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

4. Vedlikehold

4-1 Seksjonseiers vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

4-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

(1) Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på seksjonseierne.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal sameiet holde ved like. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer. Det gjelder ikke utvendig vask av vinduene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av utvendig tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. I tillegg kommer varmtvannstanker og installasjoner i teknisk rom, felles for boligene.

(4) Seksjonseier skal gi adgang til boligen slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødige ulemper for seksjonseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Seksjonseierne kan kreve erstatning fra sameiet for skader som følger av forsømt vedlikehold fra sameiet.

(6) Sameiet står ansvarlig for drift og vedlikehold av promenaden som ligger under flomsikkert nivå.

(7) Vedlikehold av kommunens areal – jfr. utbyggingsavtale (hus H og I), skal vedlikeholdes av kommunen.

5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(2) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale akontobeløp fastsatt av styret. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom seksjonseiermøtet har vedtatt slik avsetning.

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

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

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

(5) Oppvarming og varmt tappevann leveres via felles varmtvannssystem for sameiet som fjernvases og avregnes 1 gang per ~~kvartal~~ år. Det er individuelle målere i hver seksjon.

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

5-2 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

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

5-3 Heftelsesform

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 -Fravikelse

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

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret - sammensetning

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

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

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

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

7-2 Styremøter

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

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

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

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

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

7-3 Styrets oppgaver

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

7-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

7-5 Inhabilitet

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

7- 6 Representasjon og fullmakt

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

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

8. Årsmøtet

8-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

8-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

8-3 Innkalling til årsmøte

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

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

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

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

8-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

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

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

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

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

8-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

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

8-6 Møteledelse og protokoll

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

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

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

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

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

8-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

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

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

8-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

8-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

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

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

8-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

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

innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen

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

8-12 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

9. Forholdet til eierseksjonsloven

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

~~10. Bruk av bruksenheter og fellesarealer~~

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

~~—~~

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

~~—~~

~~—~~

Vedlegg 1.

VEDTEKTER FOR BRUKET BRYGGE GARASJESAMEIE

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

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

§1

Navn, eiendom og formål

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

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

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

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

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

§2

Organisering. Sameiernes rådighet

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

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

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

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

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

~~Vedlegg 1.~~

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

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

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

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

§3 Rettslige disposisjoner

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

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

§4 HC-plasser og lading av el-bil

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

Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten tiltredelse fra samtlige sameiere.

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

~~Vedlegg 1.~~

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

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

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

§5 Parkerings og bod. Registrering av nye sameiere/forkjøpsrett

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

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

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

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

§6 Felleskostnader

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

Dette gjelder utgifter til blant annet:

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

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

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

~~Vedlegg 1.~~

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

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

§7

Vedlikehold

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

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende garasjeanlegget

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

§8

Styret

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

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

Styrets leder har fullmakt til å representere seksjonen i eierseksjonssameiet.

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

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

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

§9

Forholdet til sameieloven

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

~~TRIVSELSREGLER—
ORDENSREGLER
FOR—for~~

**Bruket Brygge
BoligsSameie** SIST ENDRET
VED ~~15.09.20~~ 8. april 2024
Styret Bruket Brygge BoligsSameie

1. Formål og omfang

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

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

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

2. Aktiviteter og støynivå

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

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

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

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

Beboerne skal sørge for:

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

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

4. Fellesarealer

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

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

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

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

Fellesdører skal alltid være låst.

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

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

5. Brannvern

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

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

6. Avfallshåndtering

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

7. Kjøring og parkering

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

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

Tomgangskjøring i garasjeanlegget er ikke tillatt.

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

8. Dyrehold

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

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

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

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

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

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

9. Regler for ventilasjonsanlegg:

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

10. Andre bestemmelser

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

11. Brudd på trivselsreglene

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

**REGISTRERINGSBLANKETT
FOR ÅRSMØTEDELTAKERE**

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Freserveien 1

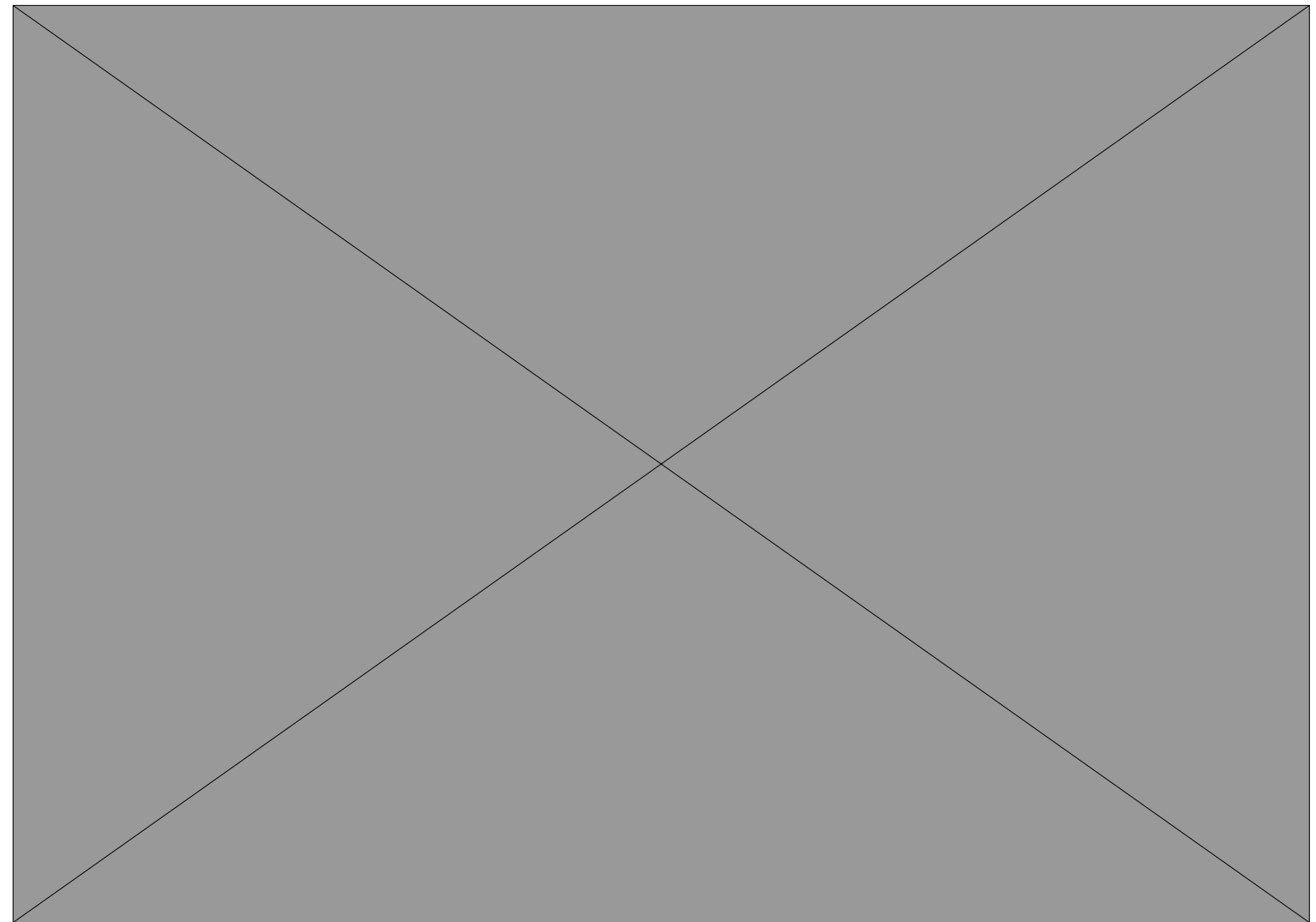
Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: oeef@obos.no

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





Matrikkelrapport for Seksjon 3107-48/238/0/150

Bruksnavn		Beregnet areal	0.0
Etablert dato	13.03.2020	Historisk oppgitt areal	0.0
Oppdatert dato	01.01.2024	Historisk arealkilde	0 - Ikke oppgitt
Skylid	0	Antall teiger	0
Kommunennummer	3107	Kommunenavn	FREDRIKSTAD

- ☒ Tinglyst
- ☐ Avklarte eiere
- ☐ Har festgrunn
- ☐ Bestående
- ☒ Har grunnforensning
- ☐ Mangel matrikkelføring
- ☐ Seksjonert
- ☐ Har kulturminner
- ☐ Har anmerket klage

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
SVEIN ANDREASSEN		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2
LINE STIBERG		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
SE - Seksjonering	27.01.2020	27.01.2020	sak 18/12187	

Grunnforensing registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato
274	Onsøy Båthavn	X - Mistanke om påvirkning	01 - Miljødirektoratet	05.04.2017
12520	Bruket Gressvik	03 - Påvist påvirkning og behov for fysiske tiltak	04 - Kommune	09.01.2019

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
300750114	0	142 - Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	FA - Ferdigattest

Bygning 300750114: 142 - Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	1 960.0
Antall boenheter	18	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	4	BRA Totalt	1 960.0
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	☒
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	29.11.2018	23.06.2019
IG - Igangsettingstillatelse	11.06.2019	23.06.2019
MB - Midlertidig brukstillatelse	04.12.2020	07.12.2020
FA - Ferdigattest	03.12.2021	10.12.2021

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0304	89.0	4	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	6	539.0	0.0	539.0	0.0
H03	6	539.0	0.0	539.0	0.0
L01	0	343.0	0.0	343.0	0.0
H02	6	539.0	0.0	539.0	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Bruket	3B		1621 GRESSVIK

Oversiktskart



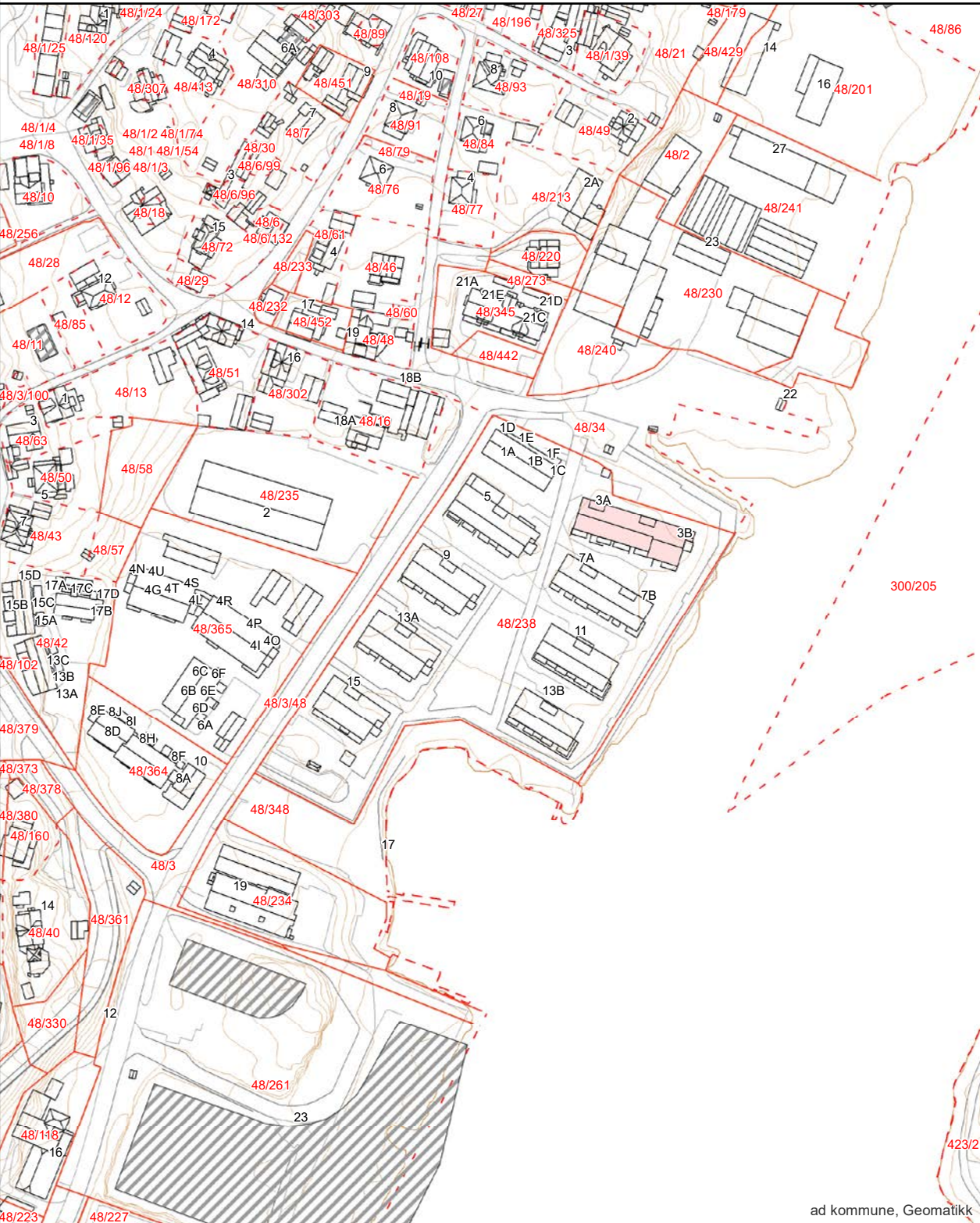
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Bruket 3B, 1621 GRESSVIK
Gnr/Bnr: 48/238/0/150

Målestokk: 1:2000
Leveransedato: 2024-09-11



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



ad kommune, Geomatikk

Matrikkelkart



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Bruket 3B, 1621 GRESSVIK
Gnr/Bnr: 48/238/0/150

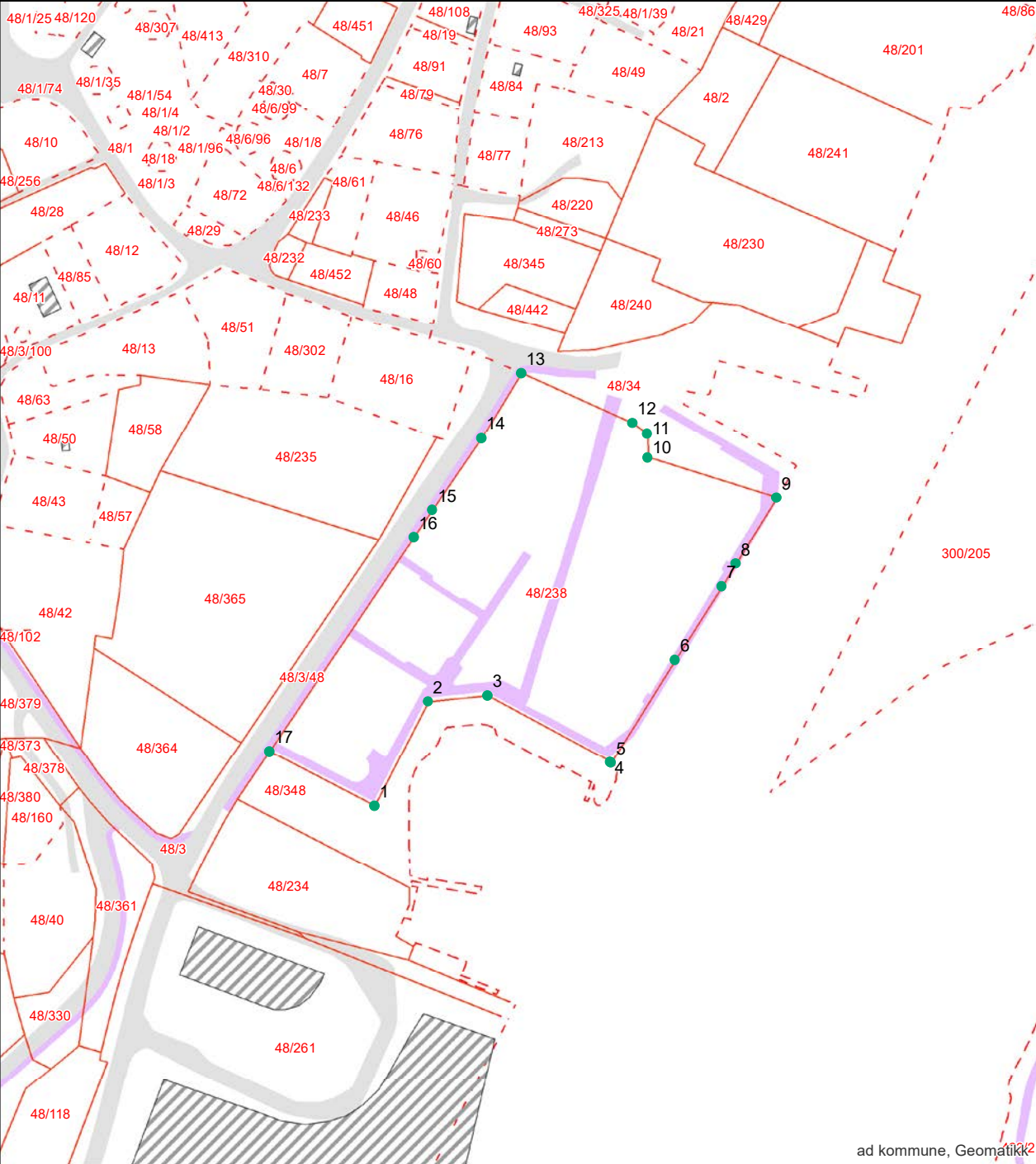
Målestokk: 1:2000
Leveransedato: 2024-09-11



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

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

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



ad kommune, Geomatikk

Areal og koordinater:

Beregnet areal (kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
13844.8		EURF89 UTM Sone 32

Grensepunkt/Grenselinje

Løpnr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6565372.86923	608972.558405	Jord	42.79	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
2	6565410.91111	608992.10666	Jord	21.95	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
3	6565413.19135	609013.92857	Jord	50.92	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
4	6565388.9287	609058.668002	Jordfast stein	0.47	Retningspunkt		GPS Fasemåling RTK	10	0
5	6565388.69406	609059.070519	Ikke spesifisert	44.27	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
6	6565426.24931	609082.456079	Ikke spesifisert	31.83	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
7	6565453.12482	609099.479504	Ikke spesifisert	9.67	Offentlig godkjent grensemerke		Totalstasjon	14	0
8	6565461.35136	609104.567728	Ikke spesifisert	28.33	Offentlig godkjent grensemerke		Totalstasjon	14	0
9	6565485.41681	609119.47637	Ikke spesifisert	49.36	Offentlig godkjent grensemerke		Totalstasjon	14	0
10	6565500.20685	609072.41046	Ikke spesifisert	8.64	Gjerdestolpe		Totalstasjon	14	0
11	6565508.85126	609072.342921	Ikke spesifisert	6.74	Offentlig godkjent grensemerke		Totalstasjon	14	0
12	6565512.75135	609066.852865	Ikke spesifisert	44.64	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
13	6565531.02547	609026.146107	Ikke spesifisert	27.77	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
14	6565507.3588	609011.653095	Ikke spesifisert	31.83	Ukjent		GPS Fasemåling RTK	10	0
15	6565481.05667	608993.755054	Jord	12.17	Rør		Totalstasjon	14	0
16	6565470.9953	608986.905613	Jord	94.56	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0
17	6565392.68385	608934.020833	Jord	43.36	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	10	0

Grunnkart

Adresse: Bruket 3B, 1621 GRESSVIK
Gnr/Bnr: 48/238/0/150

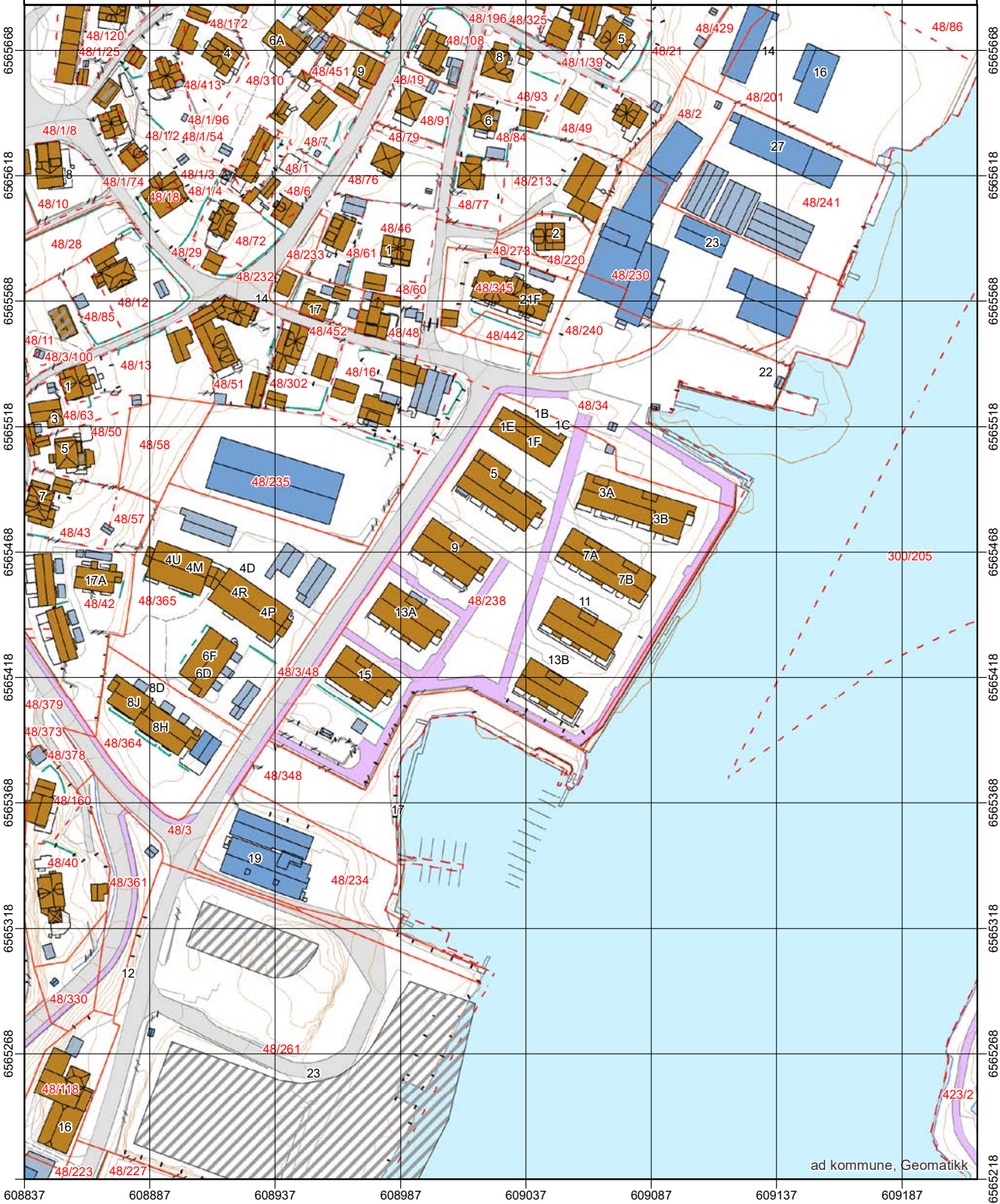


FREDRIKSTAD KOMMUNE

Målestokk: 1:2000
Leveransedato: 2024-09-11



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



Kommuneplan

Adresse: Bruket 3B, 1621 GRESSVIK
Gnr/Bnr: 48/238/0/150



FREDRIKSTAD KOMMUNE

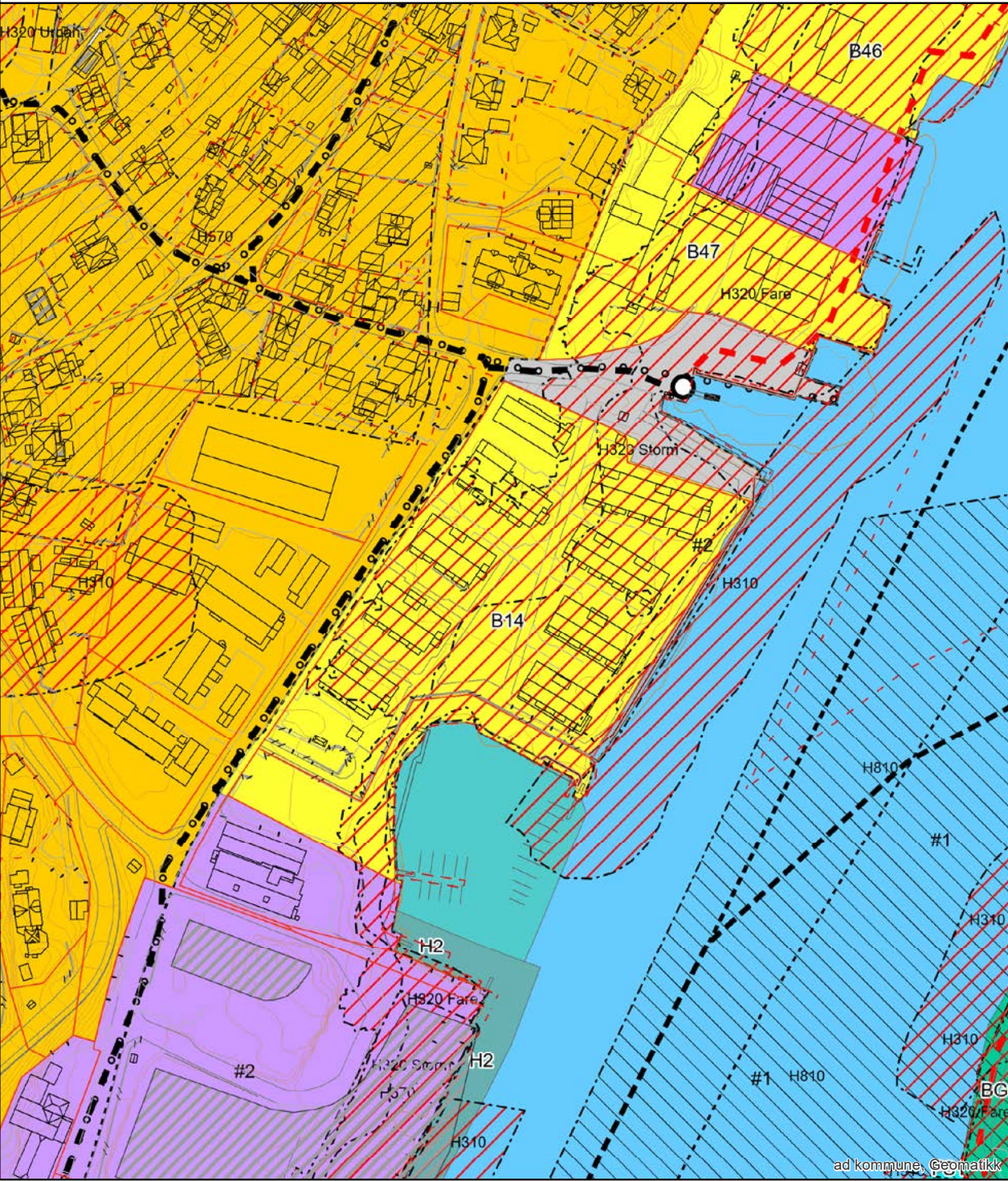
Målestokk: 1:2000
Leveransedato: 2024-09-11



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.



Reguleringsplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Bruket 3B, 1621 GRESSVIK
Gnr/Bnr: 48/238/0/150

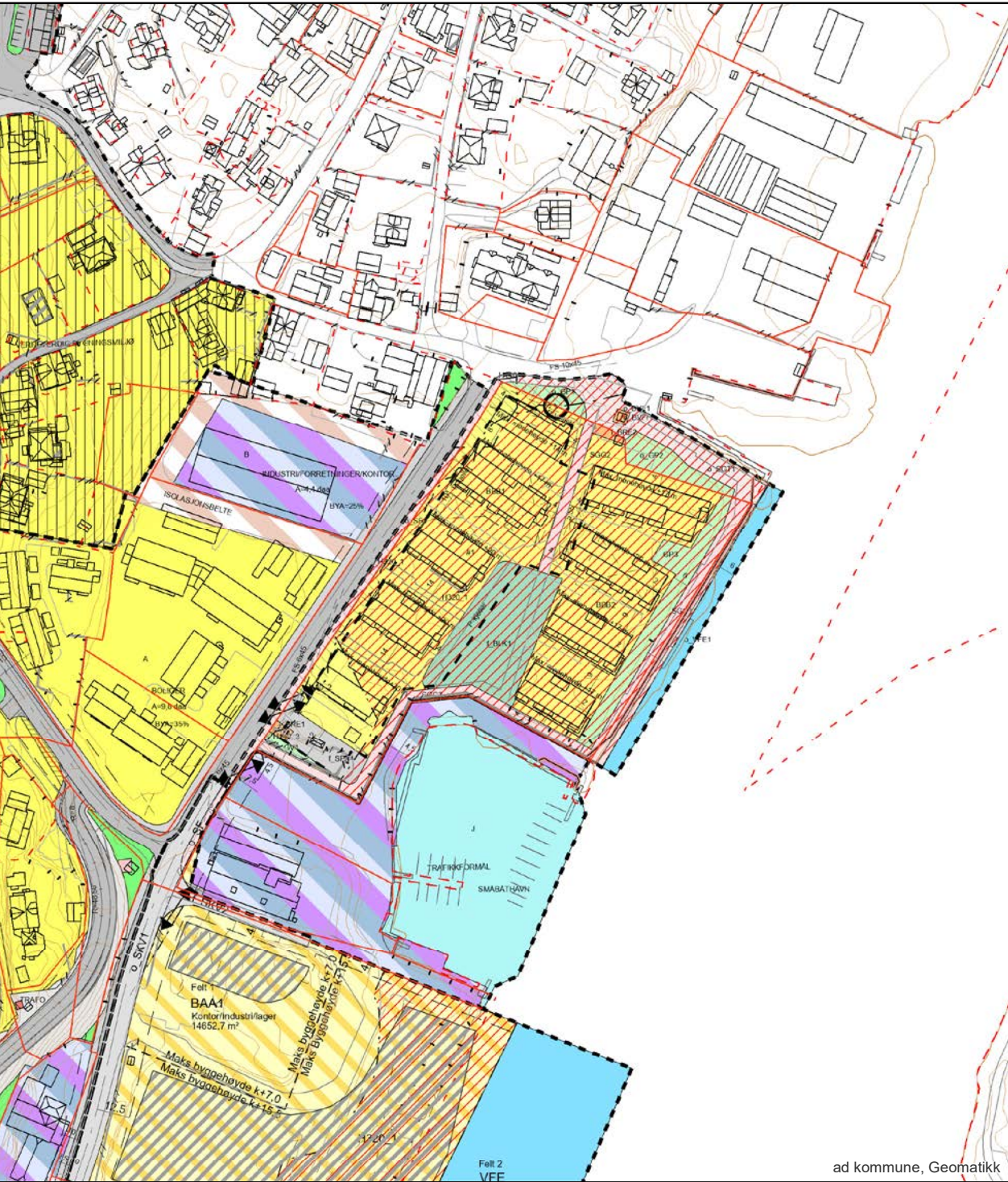
Målestokk: 1:2000
Leveransedato: 2024-09-11



Planident: 1105
Ikrafttredelsesdato: 16.6.2016
Plannavn: Detaljreguleringsplan for Gressvik bruk

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

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



ad kommune, Geomatikk

Arealplaner under arbeid

FREDRIKSTAD KOMMUNE

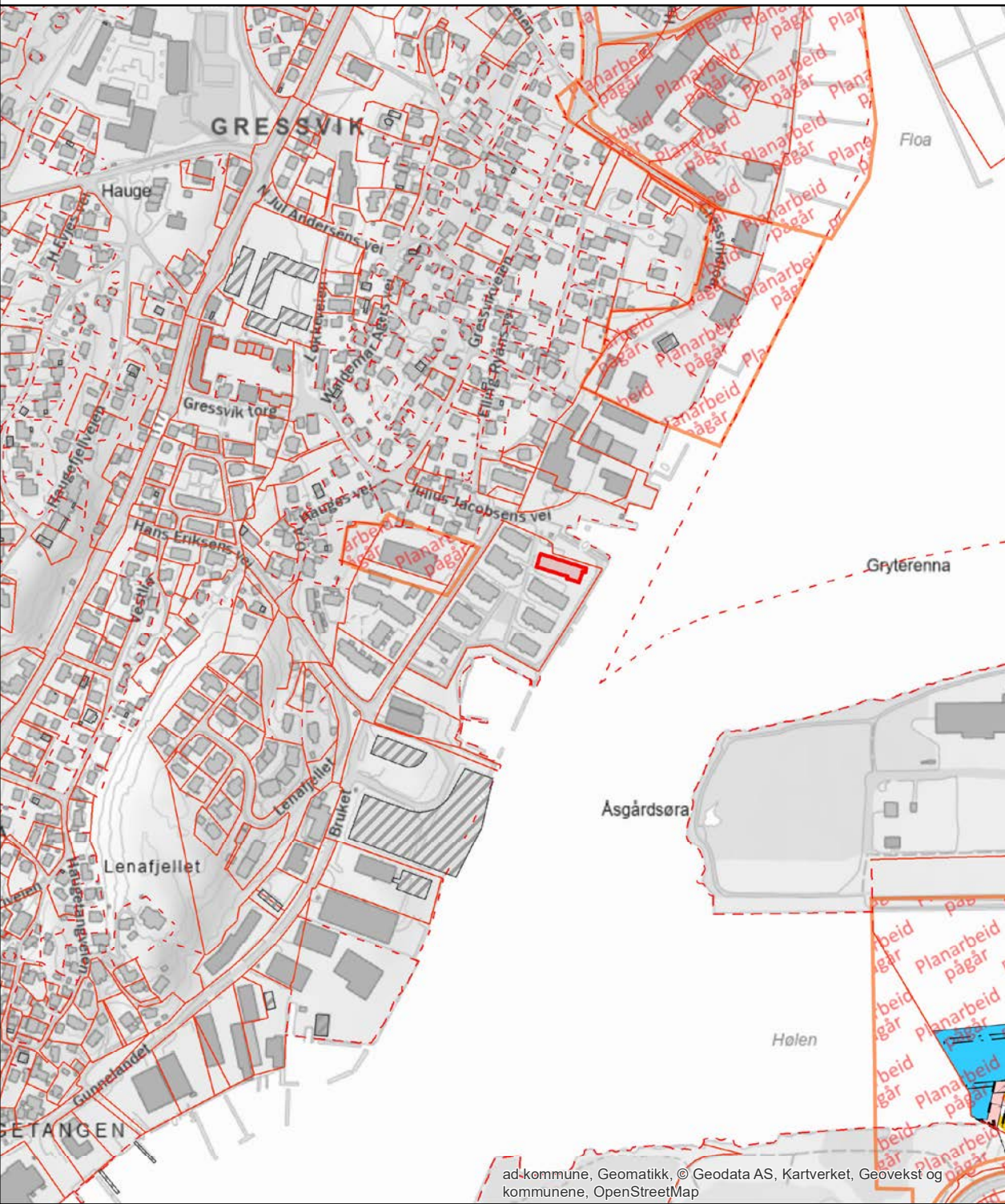
Adresse: Bruket 3B, 1621 GRESSVIK
Gnr/Bnr: 48/238/0/150

Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2024-09-11

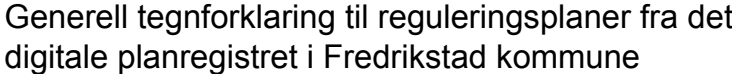


Planident: 1204
Plannavn: Bruket 2

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



ad-kommune, Geomatikk, © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene, OpenStreetMap

ambita

Navn	Sist oppdatert	Status
Flomfaresoner	02.09.2024	Risiko
Forurenset grunn	26.08.2024	Risiko



Navn	Sist oppdatert	Status
Kvikkleire	02.09.2024	Vær oppmerksom
Radonutsatt område	02.09.2024	Vær oppmerksom



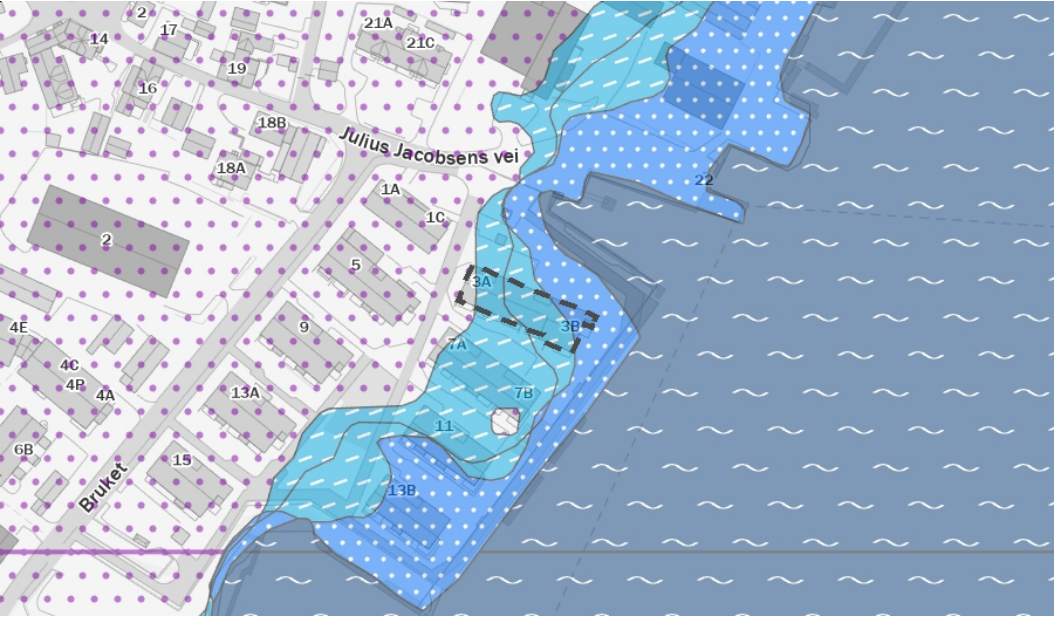
Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	11.03.2024	Ikke funnet	1.6 km
Aktsomhetsområder for snø- og steinskred	07.06.2021	Ikke funnet	142.6 km
Aktsomhetsområder for snøskred	29.01.2024	Ikke funnet	1 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	11.03.2024	Ikke funnet	3.1 km
Kulturminner - Lokaltiteter, Enkeltminner og Sikringssoner	02.09.2024	Ikke funnet	0.76 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	02.09.2024	Ikke funnet	0.09 km
Skredfaresoner	02.09.2024	Ikke funnet	102 km
Stormflo	04.07.2024	Ikke funnet	0 km
Støysoner	02.09.2024	Ikke funnet	0.32 km

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er frittatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

Flomfaresoner

Sist sjekket:	02.09.2024			
Analyseområde for flomsoner	Nei	Ja		
Aktsomhetsområde for flom	Nei	Ja		
Gjentaksintervall flom	Nesten aldri	500-1000 år	50-200 år	10-20 år



Tegnforklaring



Beskrivelse

Flomsoner viser arealer som oversvømmes ved ulike flomstørrelser (gjentaksintervall). Det blir utarbeidet flomsoner for 20-, 200- og 1000-årsflommene. Utvalgte vassdrag med stort skadepotensial blir kartlagt.

Flomaktsomhetsområder er et landsdekkende datasett som gir en grov oversikt over områder som potensielt kan være flomutsatt. Datasettet sier ingenting om sannsynlighet for flom og kan derfor ikke alene brukes i reguleringsplanarbeid eller for å vurdere utbygging etter sikkerhetskravene i byggteknisk forskrift.

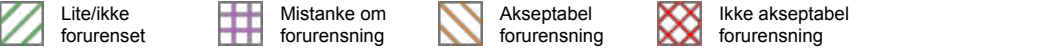
Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Forurensset grunn

Sist sjekket:	26.08.2024			
Påvirkningsgrad av forurensset grunn	Lite/ikke forurensset	Ukjent påvirkningsgrad	Akseptabel forurensning	Ikke akseptabel forurensning



Tegnforklaring



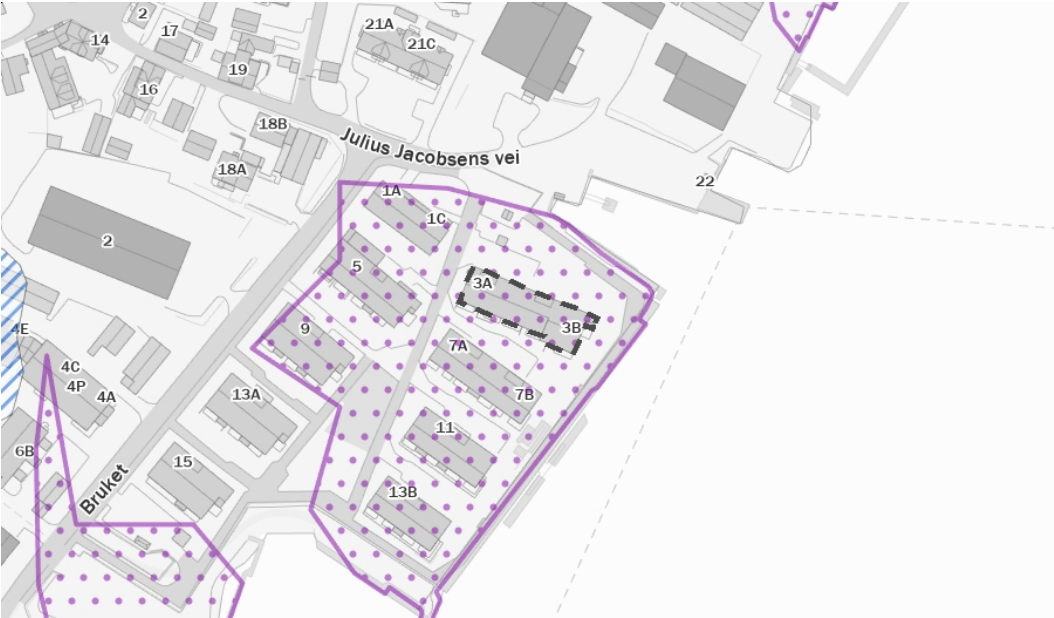
Beskrivelse

Datasettet omfatter eiendommer med forurensset grunn samt kommunale og private-/ industrideponier. Datasettet er fremskaffet ved kartlegging av lokaliteter med forurensset grunn og/eller med mistanke om forurensset grunn og ved innrapporteringer gjort i forbindelse med bygge- og gravesaker, pålegg om undersøkelser etter tiltak eller på eget initiativ.

Kilde: Miljødirektoratet

Kvikkleire

Sist sjekket:	02.09.2024			
Aktsomhetsområde for kvikkleire	Nei	Ja		
Risiko for skred på eiendommen	Ingen	Lav	Middels	Høy
Konsekvens ved skred	Ingen	Mindre alvorlig	Alvorlig	Svært alvorlig



Tegnforklaring

	Ingen risiko for skred		Lav risiko for skred		Middels risiko for skred		Høy risiko for skred		Aktsomhets-område
--	------------------------	--	----------------------	--	--------------------------	--	----------------------	--	-------------------

Beskrivelse

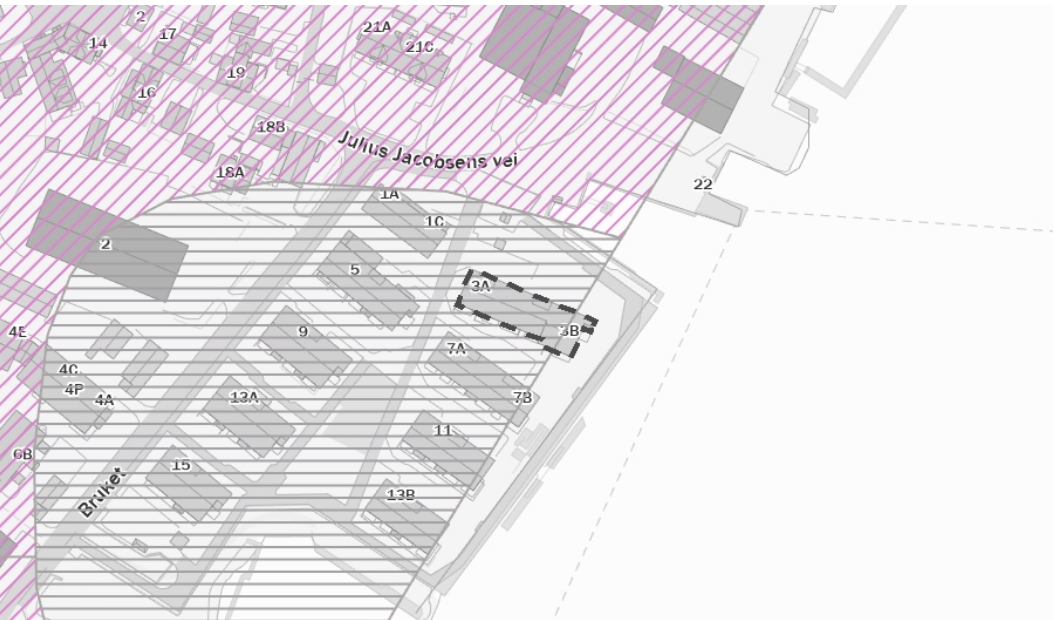
Kartene gir en oversikt over soner med potensiell fare (aktsomhetsområder) for større kvikkleireskred. Sonene er identifisert og avgrenset ved kvartærgeologisk kartlegging (for å identifisere områder med marin leire), geoteknisk vurdering av topografi og grove, geotekniske undersøkelser. Sonene omfatter løsneområder for kvikkleireskred (områder som kan gli ut) og utløpsområder (områder som kan rammes av skredmasser) for nye kartlegginger. For identifiserte soner som kun inneholder løsneområder, må utløpsområdene vurderes særskilt. De identifiserte kvikkleiresonene er klassifisert i tre faregradsklasser (høy-, middels- og lav faregrad), basert på topografiske, geotekniske og hydrologiske kriterier. Sonene er videre klassifisert i tre konsekvensklasser (høy-, middels- og lav konsekvensklasse) avhengig av konsekvenser som et skred i sonen vil ha på bebyggelse og infrastruktur. Sonene er deretter klassifisert i fem risikoklasser, utledet fra faregrads- og konsekvensklassifiseringen.

Aktsomhetskartet for kvikkleireskred er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapitel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Radonutsatt område

Sist sjekket:	02.09.2024			
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen	Usikker aktsomhet	Middels til lav aktsomhet	Høy aktsomhet	Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

	Usikker aktsomhet		Middels til lav aktsomhet		Høy aktsomhet		Særlig høy aktsomhet
--	-------------------	--	---------------------------	--	---------------	--	----------------------

Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftmålinger av radon. Inneluftmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000 Inneluftmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne 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)

REGULERINGSBESTEMMELSER

Detaljreguleringsplan for Gressvik Bruk
Fredrikstad kommune
Plan ID: 01061105

Planbestemmelser datert : 19.12.2014
Dato for siste rev. av bestemmelsene : 30.04.2016 (rev. D)
Dato for kommunestyrets godkjenning : 16.06.2016

REGULERINGSBESTEMMELSENE GJELDER FOR OMRÅDET SOM PÅ PLANKARTET ER VIST
MED REGULERINGSGRENSE.

§1

REGULERINGSFORMÅL (PBL § 12-5)

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg (§ 12-5, 2. ledd, nr. 1)

- Blokkbebyggelse – BBB1, BBB2 (1113)
- Vannforsyningsanlegg – o_BVF1 (1541)
- Renovasjonsanlegg – f_BRE1, f_BRE2 (1550)
- Lekeplass – f_BLK1 (1610)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5, 2. ledd, nr. 2)

- Fortau – o_SF1 (2012)
- Gatetun – o_SGT1 (2014)
- Gangareal – SGG1, f_SGG2, SGG3 (2016)
- Parkeringsplasser – f_SPP1 (2082)

Grønnstruktur (§12-5, 2. ledd, nr. 3)

- Park – o_GP1, o_GP2, GP3 (3050)
- Vegetasjonsskjerm – GV1 (3060)

Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone (§ 12-5, 2. ledd, nr. 6)

- Ferdsel – o_VFE1 (6100)

Hensynssoner (§ 12-6)

- Sikringssone – Frisikt (H140_1, H140_2, H140_3)
- Støysone – Gul sone (H220_1)
- Faresone – Flomfare (H320_1)

Bestemmelsesområder (§12-7)

- #1 - Parkeringskjeller (§12-7, nr. 7)

§ 2

Fellesbestemmelser

2.1 Automatisk fredete kulturminner

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og fylkeskonservatoren varsles, jf. Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, (Kulturminneloven) § 8 (PBL § 12-7, nr. 6).

2.2 Støy

For ny støyfølsom bebyggelse skal støynivå ikke overstige 55 dB på sentrale leke- og aktivitetsområder og ikke 30 dB (LP,A,24h)/45 dB (LPAFmax, natt, 23-07) i henholdsvis oppholds-/soverom og soverom. Alle leiligheter skal ha minimum en stille side og tilgang til uteoppholdsplass med maksimalt 55 dB støynivå. Der det planlegges terrasser/balkonger/verandaer i områder med støynivå over 55 dB, skal det utføres lokal skjerming med skjermvegger av glass, e. l. Terrasser/balkonger/verandaer med avbøtende tiltak er å anse som stille side. Det skal om nødvendig gjøres ytterligere avbøtende tiltak. For bygge- og anleggsfasen skal anbefalte grenseverdier i retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442) overholdes. (PBL § 12-7, nr. 3).

2.3 Luftforurensning

Luftforurensningsnivået på uteareal og ved luftinntak til bygninger skal ikke overstige anbefalte grenseverdier i retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging T-1520 eller senere vedtatte retningslinjer, vedtekter eller forskrifter. (PBL § 12-7, nr. 3).

2.4 Universell utforming

Ved utbygging og gjennomføring skal tiltak innenfor planområdet utformes etter prinsippene om universell utforming, slik at alle befolkningsgrupper sikres en best mulig

tilgjengelighet. Uteareal (opparbeidet atkomst, parkeringsareal, uteoppholdsareal i tilknytning til byggverk og uteoppholdsareal for allmennheten) skal ha tilstrekkelig egnethet og utforming etter sin funksjon. (PBL §§ 12-7, nr. 4 og 29-3).

2.5 Estetikk og kvalitet

Tiltak skal gis en god arkitektonisk utforming i samsvar med sin funksjon og i forhold til bygde og naturlige omgivelser. Bebyggelse i planområdet skal ha høy kvalitet i utforming, materialbehandling og fargesetting. Utvendige anlegg og installasjoner på offentlig grunn og på offentlig tilgjengelig areal skal gis høy kvalitet og god estetisk utforming tilpasset områdets karakter. (PBL § 12-7, nr. 1).

2.6 Overvannshåndtering

Det tillates at overvann føres ut i Vesterelva. For øvrig skal kommunens rammeplan for overvann følges. (PBL § 12-7, nr. 4).

2.7 Avgrensning mot Gressvik Marina

Det skal etableres fysisk skille mellom båthavnvirksomheten ved Gressvik Marina og planområdet. Det skal benyttes konstruksjoner og/eller beplantning som gir et tiltalende uttrykk og samtidig ivaretar funksjonen å lede gangtrafikk utenom båthavna. (PBL § 12-7, nr. 1).

2.8 Sikring av naturverdier i bygge- og anleggsperioden

Tre (ask) regulert til bevaring skal sikres i anleggsperioden slik at det ikke påføres skade. (PBL § 12-7, nr. 2 og 4).

Det skal gjøres en faglig vurdering av treets tilstand før anleggsperioden for å avgjøre om det kan bli stående. Dersom treet må felles, skal det plantes et nytt tre som vil få tilsvarende størrelse (15-20 meters høyde) i samme område. Plassering tillates justert noe i forhold til det opprinnelige treets plassering, og må stå minimum 7 meter fra ny bygning/p-kjeller.

Det skal hindres spredning av uønskede arter i området. (PBL § 12-7, nr. 2, 3 og 12).

2.9 Dokumentasjonskrav

2.9.1 Miljøtekniske grunnundersøkelser

Før det gis tillatelse til tiltak som berører grunnen skal det gjennomføres miljøtekniske grunnundersøkelser. Dersom grunnen er forurensset skal det utarbeides tiltaksplan for håndtering av forurensede masser som skal godkjennes av kommunen. (PBL § 12-7, nr. 12).

2.9.2 Geotekniske grunnundersøkelser

Før det gis tillatelse til tiltak innenfor planområdet skal det fremlegges dokumentasjon på tilfredsstillende geoteknisk prosjektering. NVEs retningslinjer skal legges til grunn for videre arbeid. (PBL § 12-7, nr. 12).

2.9.3 Utredning av støy

Senest ved søknad om rammetillatelse skal det vurderes om det er nødvendig med ytterligere utredning av støy med hensyn på andre kilder enn veitrafikk. (PBL § 12-7, nr. 12).

2.9.4 Løsninger for utrykningskjøretøy

Senest ved søknad om rammetillatelse skal det redegjøres for hvordan nødvendig tilrettelegging for brannvesenets kjøretøy er ivaretatt. Dokumentet "Retningslinjer for tilrettelegging for rednings- og slokkemannskap i distriktet til Fredrikstad Brann- og redningskart, avdeling Fredrikstad og Hvaler" skal legges til grunn (PBL § 12-7, nr. 12).

§ 3

BEBYGGELSE OG ANLEGG (§ 12-5, 2. ledd, nr.1)

3.1 Fellesbestemmelser for områder for bebyggelse og anlegg

3.1.1 Utomhusplan

Ved behandling av rammesøknad skal det foreligge utomhusplan som skal godkjennes av kommunens avdeling for regulering og byggesak. Denne skal være i hensiktsmessig målestokk og minimum vise:

- Avgrensninger for utomhusplanen med framtidige og omsøkte bygg/tiltak markert, påført piler for atkomst- og inngangsforhold
- Terrengforhold med eksisterende koter, prosjekterte koter og nødvendige punkthøyder
- Trafikkforhold med kjøreveier og gangveier, plasser og parkering, hovedatkomst for gående og kjørende, veibredder, nødvendig snuplass, framkommelighet for renovasjonsbil, samt parkering for bil og sykkel, mm
- Fremkommelighet og oppstilling for utrykningskjøretøy (inkl. dimensjonering av veier, plasser, garasjedekke, mm)
- Tekniske forhold som vann- og avløpstrasé, avrenning, håndtering av overflatevann og arealenes materialbruk
- Plassering av støyskjerming
- Renovasjonsløsning

- Vegetasjon og grøntanlegg skal vises med ny vegetasjon og eksisterende vegetasjon som skal bevares
- Plassering av eventuelle transformatorstasjoner og andre tekniske anlegg.
- Utforming av lekeplasser
- Fysisk avgrensning mot småbåthavn ved Gressvik Marina
- Løsning for snøopplag for byggeområder og nødvendig infrastruktur

Vann- og avløpsforhold kan, om ansvarlig søker eller bygningsmyndighet finner det hensiktsmessig, fremstilles på egen situasjonsplan.

(PBL § 12-7, nr. 1)

3.1.2 Parkering

For ny bebyggelse skal bilparkeringsareal etableres etter følgende minimumsnormer;

- 1 plass per boenhet
- 10 plasser til gjesteparkering
- 10 % av antallet parkeringsplasser skal være tilpasset og avsatt til funksjonshemmede
- 10 % av antallet parkeringsplasser skal etableres med strømuttak for lading av el-biler. Øvrige plasser i parkeringskjeller skal etableres med trekkerør fra hver leilighet for å muliggjøre ytterligere ladeplasser.

Parkeringsplasser skal etableres i parkeringskjeller. Det tillates unntak fra dette for gjesteparkering og parkering for personer med nedsatt funksjonsevne.

Det skal etableres minimum 3 sykkelparkeringsplasser per boenhet. Minimum 2 av 3 sykkelparkeringsplasser per boenhet skal være under tak, i nærhet av inngangsparti og med låsemulighet. (PBL § 12-7, nr. 7).

3.1.3 Byggegrenser

Nedkjøring til p-kjeller, uthus, boder, støttemurer og andre mindre konstruksjoner/installasjoner kan tillates oppført utenfor angitte byggegrenser. (PBL § 12-7, nr. 2).

3.1.4 Renovasjon (f BRE1, f BRE2)

Innenfor felt for renovasjonsanlegg tillates det etablert nødvendige avfallsanlegg. Det skal etableres minimum to områder for avfallshåndtering, ett i nordre og ett i søndre del av planområdet, som skal være tilgjengelig fra offentlig vegareal. For avfallsanlegg skal

det i hovedsak benyttes nedgravde løsninger. Alternativt, eller som supplement, etableres anlegg integrert i bebyggelse. (PBL § 12-7, nr. 1 og 4).

3.1.5 Leke- og uteoppholdsarealer

For ny boligbebyggelse skal det etableres minst 50 m² felles eller offentlig uteoppholdsareal per boenhet innenfor planområdet. Dette skal minimum inkludere:

- Til sammen 400 m² nærlekeplassareal innenfor BBB1 og BBB2, i en avstand til boenhet på maksimum 50 meter
- 1500 m² kvartalslekkeplass i en avstand til boenhet på maksimum 200 meter (felt f_BLK1)

Kvartalslekkeplass skal minimum opparbeides med huskestativ, klatretårn med akesklie og to vippe dyr/vippeplanke. I tilknytning til lekeapparater skal det etableres gummidekke eller tilsvarende. Dersom det er mer hensiktsmessig for formålet tillates mindre justeringer av grensene for felt f_BLK1, forutsatt at feltet får et sammenhengende areal på minimum 1500 m². (PBL § 12-7, nr. 4)

Uteoppholdsarealer som ikke inngår i lekeplasser skal gis en parkmessig opparbeidelse.

3.1.6 Energi- og vann- og avløpsanlegg

Innenfor felt for bebyggelse og anlegg tillates det etablert nødvendige energi-, vann- og avløpsanlegg. (PBL § 12-7, nr. 1).

3.1.7 Utforming, høyder og utnyttelse

Felt	Mønehøyde	Hovedgesimshøyde	Gesimshøyde takopplett	Antall etasjer	Utnyttelse
BBB1	Maks. kote +20 m Maks. kote +17 m Maks. kote +14 m	Maks. kote +15 m Maks. kote +12 m Maks. kote +9 m	Maks. kote +17,5m Maks. kote +14,5 m Maks. kote +11,5 m	4 etg.+ loft 3 etg.+ loft 2 etg.+ loft	45 % BYA
BBB2	Maks. kote +20 m Maks. kote +17 m	Maks. kote +15 m Maks. kote +12 m	Maks. kote +17,5m Maks. kote +14,5 m	4 etg.+ loft 3 etg.+ loft	45 % BYA

I tabellen ovenfor er opplysninger som står på samme linje relatert til hverandre. Se plankart for angivelse av hvor de ulike mønehøydene gjelder.

For etablering av takopplett knyttet til tekniske anlegg (f. eks. heistårn og ventilasjonsanlegg) settes egne gesimshøyder relatert til de ulike hovedgesimshøydene, se tabell ovenfor.

Takopplett/tekniske anlegg på tak skal oppta maksimalt 25% av takflaten.

Takopplett/tekniske anlegg skal integreres både funksjonelt og estetisk i den arkitektoniske utformingen, slik at bygningen framstår med en klar, sluttet hovedform.

Nedkjøring til p-kjeller, uthus, boder tillates oppført i 1 etasje, med maksimal møne-/gesimshøyde inntil kote + 6,0 m, men ikke utover 650 m² BYA til sammen for felt BBB1 og BBB2. Formspråk skal harmonere med boligbygg.

Bygningene i området skal ha skrå takflater. Formen kan være saltak, asymmetriske saltak og/eller pulttak. Størrelse på takvinkler kan variere. Bygningene i felt BBB1 og BBB2 må planlegges i sammenheng, og skal danne en harmonisk, arkitektonisk helhet.

Loftsareal kan benyttes til teknisk rom, heishus, boder, fellesarealer og tilleggsareal til 2-plansleiligheter med inngang i etasjen under. Det tillates ikke selvstendige boenheter på loftet.

Som fasademateriale på vegg skal det primært benyttes trekledning, kombinert med sekundære materialer som sten, glass og metall. Taktekkingsmaterialet skal harmonere med fasadekledningen, og godkjennes sammen med den øvrige materialpaletten.

Ny bebyggelse skal oppføres med lengderetning tilnærmet vinkelrett på veien Bruket og elvekanten.

Dekke for garasjekjeller under terreng skal dimensjoneres med bæreevne for brannvesenets utrykningskjøretøy.

(PBL § 12-7, nr. 1, 2 og 4)

3.2 Blokkbebyggelse (BBB1 og BBB2)

Innenfor feltene BBB1 og BBB2 skal det etableres blokkbebyggelse, uteoppholdsareal, lekeplasser, grønnstruktur, kjørbart areal for utrykning og til parkering for forflytningshemmede.

På arealer som ikke går med til nødvendige elementer i utbyggingsområdene skal det etableres grønnstruktur. Det skal benyttes en blanding av høyt- og lavtvoksende arter som bidrar til romdannelse og gir et frodig uttrykk. På arealer utenfor parkeringskjellerens utstrekning skal det fokuseres på etablering av vegetasjon med høytvoksende arter som gir et visst volum av grønt, i likhet med dagens vegetasjon i området. Dette gjelder også arealet langs felt o_SF1.

For BBB1 skal det minimum være en avstand på 16 meter mellom bygningskroppene. Mellom de to nordligste bygningene tillates en avstand på 8 meter for de deler av bygningene som ikke ligger langs side mot side.

For BBB2 skal det minimum være en avstand på 14 meter mellom boligblokkene. Det tillates imidlertid at utkragede bygningsdeler på maksimalt 2 meter blir liggende nærmere enn de oppgitte avstandene mellom bygningskroppene. Balkonger tillates etablert på alle byggenes sider, men med en lengdebegrensning på 1/3 av fasadelengden for hver etasje.

(PBL § 12-7, nr. 1 og 2)

3.3 Vannforsyningsanlegg (o_BVF1)

Arealet reguleres til offentlig formål. (PBL § 12-7, nr. 1 og 14).

3.4 Lekeplass (f_BLK1)

Innenfor feltet skal det etableres felles kvartalslekeplass for boliger i BBB1 og BBB2. Lekearealet skal være tilrettelagt for ulike aldersgrupper og det skal benyttes vegetasjon i utformingen. (PBL § 12-7, nr. 1, 4 og 14).

§ 4

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (§ 12-5, 2. ledd, nr. 2)

4.1 Fortau (o_SF1)

Arealet reguleres til offentlig formål. (PBL § 12-7, nr. 14).

4.2 Gatetun (o_SGT1)

Arealet reguleres til offentlig formål og det tillates etablert grønnstruktur og tilrettelegging for opphold. Arealet langs elvekanten skal gis en utforming som gir god overgang til gangarealet langs bryggepromenaden (SGG1). Det tillates kjøreatkomst til felt o_BVF1. (PBL § 12-7, nr. 1, 2 og 14).

4.3 Gangareal (SGG1, f_SGG2 og SGG3)

Innenfor felt SGG1 skal det etableres bryggepromenade langs elvekanten. De minimum ytterste 3 meter skal utformes med avtrapping ned mot vannkanten langs minimum 50% av promenadens lengde. Det skal tilrettelegges for sittemuligheter og beplantning, og det tillates etablert fortøyningspunkter for båt og plass for utsetting av kano/kajakk. Det tillates at kaikanten stedvis trekkes litt inn fra regulert grense mot o_VFE1. Området skal være tilgjengelig for allmenn ferdsel. Kyststi gjennom SGG1 og SGG3 skal merkes i henhold til kommunens retningslinjer. (PBL § 12-7, nr. 1 og 2).

For felt f_SGG2 tillates mindre justeringer av vegarealet dersom det viser seg hensiktsmessig i senere planleggingsfaser og ikke medfører vesentlig endrede negative konsekvenser for miljø og samfunn. Arealet tillates benyttet av utrykningskjøretøy og forflytningshemmede for atkomst til bygninger i BBB1 og BBB2. F_SGG2 reguleres til fellesareal for boliger i BBB1 og BBB2. (PBL § 12-7, nr. 1, 2 og 14).

SGG3 skal være tilgjengelig for allmenn ferdsel. (PBL § 12-7, nr. 1 og 2).

4.4 Parkeringsplasser (f_SPP1)

Arealet skal benyttes til gjesteparkering for boenheter i feltene BBB1 og BBB2. F_SPP1 reguleres til fellesareal. (PBL § 12-7, nr. 1, 7 og 14).

4.5 Avkjørsler

Angitte avkjørselspiler er retningsgivende. (PBL § 12-7, nr. 7).

§ 5

GRØNNSTRUKTUR (§ 12-5, 2. ledd, nr. 3)

5.1 Park (o_GP1-2, GP3)

5.1.1 o_GP1

Det skal etableres parkmessig beplantning og benyttes høytvoksende arter som gir et frodig uttrykk. Det tillates etablert sittemuligheter og andre installasjoner/konstruksjoner som bygger opp under formålet. Området reguleres til offentlig formål. (PBL § 12-7, nr. 1 og 14).

5.1.2 o_GP2

Det skal etableres parkmessig beplantning og benyttes høytvoksende arter som gir et frodig uttrykk. Det tillates etablert sittemuligheter og andre

installasjoner/konstruksjoner som bygger opp under formålet. Området reguleres til offentlig formål. (PBL § 12-7, nr. 1 og 14).

5.1.3 GP3

Det skal etableres beplantning som skjermer mellom bryggepromenaden og mer private arealer mellom bygningene. Det tillates etablert gangatkomst til boligbygg. (PBL § 12-7, nr. 1 og 2).

5.2 Vegetasjonsskjerm (GV1)

Innenfor feltet skal det opparbeides grønne flater med skjermende vegetasjon. (PBL § 12-7, nr. 1).

§ 6

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE (§ 12-5, 2. ledd, nr. 6)

6.1 Ferdsel (o_VFE1)

Innenfor o_VFE1 langs kaikanten tillates det langsgående fortøyning for kortvarig opphold. Det tillates ikke etablert permanente båtplasser. Området reguleres til offentlig formål. (PBL § 12-7, nr. 1, 2 og 14).

§ 7

HENSYNSSONER – SIKRINGSSONE (§ 12-6)

7.1 Sikringssone for frisikt (H140_1 - H140_3)

Ved kryss og avkjørsler skal det mellom frisiktlinje og veiformål være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende veiens planum. (PBL § 12-7, nr. 4).

§ 8

HENSYNSSONER – STØYSONE (§ 12-6)

8.1 Gul støysone (H220_1)

Innenfor støysone H220_1 på plankartet skal det gjennomføres nødvendige avbøtende tiltak for å tilfredsstille krav gitt i bestemmelsen pkt. 2.2.

Ved gjennomføring av ny støyberegning skal resultater fra denne legges til grunn for vurdering av avbøtende tiltak. (PBL § 12-7, nr. 4).

§ 9

HENSYNSSONER – FAREOMRÅDER

9.1 Faresone for flom (H320_1)

Innenfor faresonen skal det vises spesiell aktsomhet for flom ved prosjektering og utførelse. Bebyggelse/anlegg/installasjoner skal som minimum dimensjoneres som vannsikre opp til kotehøyde +2,5 meter. Ved søknad om tillatelse skal det redegjøres for behov for evt. flomsikringstiltak. (PBL § 12-7, nr. 4).

§ 10

BESTEMMELSESOMRÅDER

10.1 Parkeringskjeller (#1)

Innenfor feltet tillates det etablert parkeringskjeller med teknisk rom, renovasjonsanlegg og andre relaterte funksjoner. Dekket over parkeringskjeller må ha en bæreevne dimensjonert for utrykningskjøretøy med nødvendig utstyr (lift med støtteben gir store punktlaster). Parkeringsanlegg under bakken regnes ikke med ved beregning av utnyttelsesgrad. (PBL §12-7, nr. 1 og 7).

§ 11

REKKEFØLGEBESTEMMELSER (PBL § 12-7, nr. 10).

11.1 Opparbeidelse av samferdselsanlegg

- Før det gis brukstillatelse for ny bebyggelse innenfor planområdet, skal fortau langs Bruket (o_SF1) og gangarealer gjennom området (SGG1, f_SGG2 og SGG3) være opparbeidet. Det skal etableres fotgjengerovergang fra o_SF1 til fortau langs vestsiden av Bruket.
- Eksisterende fortau langs vestsiden av Bruket skal forlenges fra krysset Hans Eriksens vei x Bruket til ny fotgjengerovergang.
- Før det gis tillatelse til opparbeidelse av fortau, skal det foreligge byggeplan godkjent av kommunal vegmyndighet eller annet samtykke fra kommunal vegmyndighet til gjennomføring av tiltak.

11.2 Etablering av frisiktsoner

Frisiktsoner skal etableres samtidig med berørte deler av samferdselsanlegget.

11.3 Park, leke- og uteoppholdsarealer

Før det gis brukstillatelse for bebyggelse skal park-, uteoppholdsareal og lekeareal tilhørende omsøkt bebyggelse være ferdigstilt. Dersom det vedtas brukstillatelse for bebyggelse på vinterstid, skal park-, uteoppholdsarealene og lekearealene opparbeides senest i løpet av mai måned påfølgende vår.

: Bruket Gressvik (12520)

Lokalitet

Lokalitet ID: 12520

Lokalitetnavn: Bruket Gressvik

Saksnummer: 2019/316

Lokalitettype: Forurensset grunn

Prosesstatus: Tiltak igangsatt

Status: Godkjent

Myndighetsnivå: Kommune

Myndighet: Kommune

Høyeste tilstandsklasse: -

Totalt areal: 15048 m2

Matrikkelføringsdato: 9. jan. 2019 kl. 04:10

Fylke:

Østfold

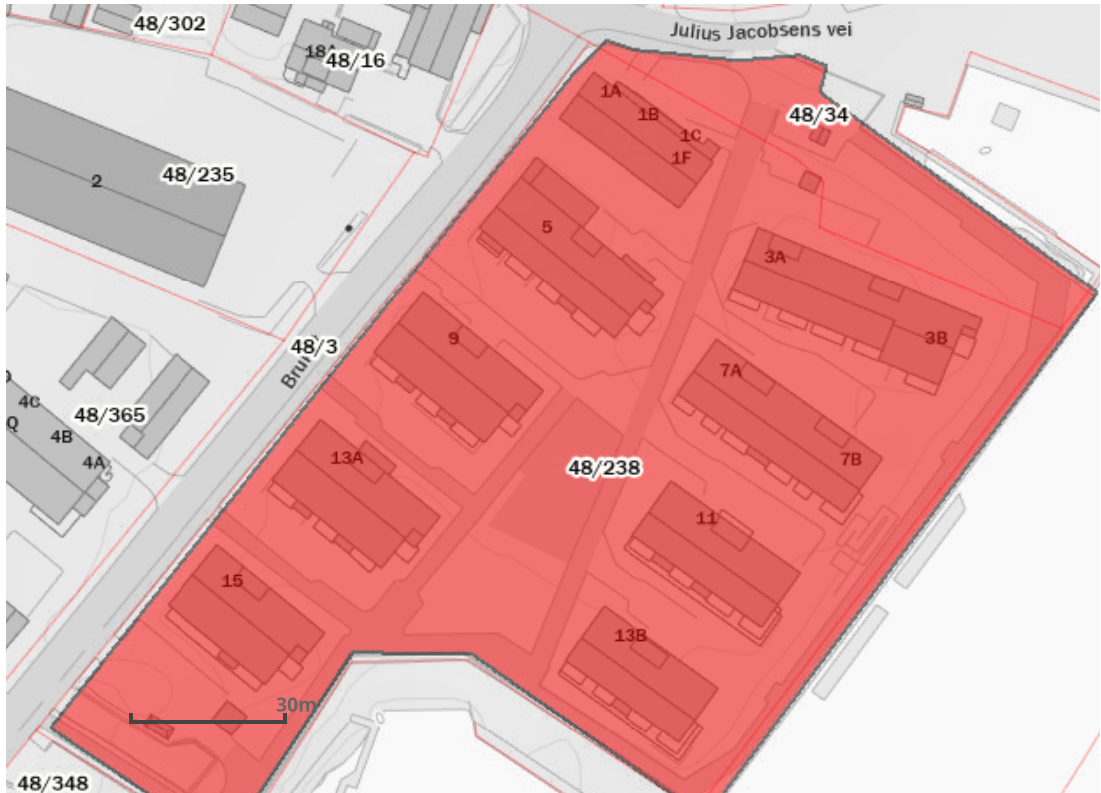
Kommune:

Fredrikstad

Forurensset område ▲

1 forurensede område(er) er registrert

ID	Arealbruk	Areal (m2)	Påvirkningsgrad	Høyeste tilstands- klasse
+ 12520-A	Boligbebyggelse	15048	▲ 3 - Ikke akseptabel tilstand og behov for tiltak	Ikke satt



Forurensning▲

Stoff	Status
Alifater >C12-C35 (ALC12_35) !	Påvist forurensning
PAH-16 (USEPA) (PAH-16EPA) !	Påvist forurensning
Bly (Pb) !	Påvist forurensning
Sink (Zn) !	Påvist forurensning

Rapporter

Ikke registrert

Vedtak

1 vedtak er registrert

Vedtaktstypel	Lowverk	Fattet dato	Frist dato	Pålegg gitt til	Fil	Berørte eiendommer
Godkjent etter § 2-8 i bygge- og gravekapitlet	Forurensningsloven	8. jan. 2019	8. jan. 2019	SPG BAKKE BOLIG GRESSVIK AS	godkjenning av tiltaksplan.pdf	0106-48/34 0106-48/238 0106-48/262 0106-48/271 0106-48/360 0106-48/447

Virksomhet

Ikke registrert

Bransje

Ikke registrert

Tiltak

Ikke registrert



Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 13. september 2024

EM § 6-7.8 Kommunale pålegg - offentlig vann- og avløpsnettKilde: Vann- og avløpsavdelingen

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 3107Gårdsnr.: 48Bruksnr.: 238Festenr.: 0Seksjonsnr.: 150Adresse: Bruket 3B, 1621 GRESSVIK

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

Standard abonnementsvilkår gjelder for alle abonnenter.

Generelt pålegg om utkobling av private septiktanker

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

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

Forbehold ved utlevering av informasjon i forbindelse med eiendomsforespørsler

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

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte 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



Megleropplysninger fra virksomhet Miljø og landbruk 16.09.2024, ordrenr 8049577

Eiendomsopplysninger

Gnr.: 48	Bnr.: 238	Fnr.: 0	Snr.: 150
Gate-/veinavn Nr Bokstav: Bruket 3B			

WI01061610 Forurensset grunn:

Tjenesten dekker de pålegg som er gitt av Miljø og landbruk i Fredrikstad kommune. I tillegg gis det informasjon om store eiketrær hvis slike er registrert på eiendommen.

Det er registrert forurensset grunn på eiendommen. Forurensningen er ikke akseptabel med dagens arealbruk. Miljødirektoratets database Grunnforurensing er ikke oppdatert for dette spesifikke området fra tiltakshavers side. Det er ikke sendt inn sluttrapport for arbeidet ihht vilkår i godkjenning av tiltaksplan.
Dersom det skal gjøres terrenginngrep, må tiltakshaver gjøre nødvendige undersøkelser ihht forurensningsforskriften kap. 2.



Megleropplysninger

Fredrikstad, 16.09.2024

Til informasjon!

Eiendom: 48/238/0/150 Bruket 3B

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

Dersom spørsmål, vennligst ta kontakt.

Med vennlig hilsen

Cato Erikssen
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



JAL EIENDOMSMEGLING AS
V/MARIUS MARTIN MYREN
PB 349
1601 FREDRIKSTAD

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 1111240123
Vår referanse: 3573922/24827982
Bestilling: C3 2024-09-04 (6) 100

Dato
04.09.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
3073902	200	24.9.2020	RESEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3107 FREDRIKSTAD	48	238	0	3

☒ Dokumentet følger vedlagt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefaks: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Søknad om reseksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Fredrikstad kommune	PB 1405, 1602 Fredrikstad	Audun Borchlid

1. Opplysninger om innsenderen			
Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være elerne av de seksjonene som omfattes av reseksjoneringsen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra disse. Det kan også være styret.			
Navn	Fødselsnr./Org.nr.	Sameiets org.nr.	Telefonnummer
BORI BBL	989987011		95988864
Adresse	Postnummer	Poststed	
PB 323	2001	Lillestrøm	

2. Opplysninger om eiendommen				
Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0106	Fredrikstad kommune	48	238	

3. Hvem eier seksjonene som skal endres? (Hjemmelshaver(e))			
Seksjons-nummer	Fødselsnr./ Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Dagens eierandel (oppgis som brøk)
19	818546262	SPG Bakke Bolig Gressvik AS	1/1
35	818546262	SPG Bakke Bolig Gressvik AS	1/1
42	818546262	SPG Bakke Bolig Gressvik AS	1/1
47	818546262	SPG Bakke Bolig Gressvik AS	1/1
51	818546262	SPG Bakke Bolig Gressvik AS	1/1
67	818546262	SPG Bakke Bolig Gressvik AS	1/1
13	818546262	SPG Bakke Bolig Gressvik AS	1/1

[illegible]

Date 16/6-20 | Innsenderens underskrift  

5. Kort forklaring på hva reseksjoneringen går ut på Eksempel 1: Del av seksjon 1 overføres til seksjon 2. Ingen endringer i samelebrøken. Ingen andre endringer. Eksempel 2: Ny seksjon 3 opprettes på areal som tidligere var fellesareal. Nevneren i samelebrøken øker. Ingen andre endringer. Eksempel 3: Deler av fellesareal overføres til seksjon 1 og seksjon 2. Samelebrøken endres. Ingen andre endringer. Reseksjoneringen består av bytte av tre boder som tilhører seksjon nr 35, 47 og 51. Bodene er tilleggsdel til seksjonene. Seksjon nr 35 skal ha bod som seksjon nr 19 opprinnelig hadde. Seksjon nr 19 skal ha bod som seksjon nr 35 opprinnelig hadde. Seksjon nr 47 skal ha bod som seksjon nr 42 opprinnelig hadde. Seksjon nr 42 skal ha bod som seksjon nr 47 opprinnelig hadde. Seksjon nr 67 skal ha bod som seksjon nr 51 opprinnelig hadde. Seksjon nr 51 skal ha bod som seksjon nr 67 opprinnelig hadde. Samt flytting av bod nr 13 til snr 13. Det er ingen endringen av teller og nevner i samelebrøken.

6. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med reseksjoneringen
Her skal det bare gis opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at reseksjoneringen skal kunne tinglyses.

7. Eggenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- a) ☒ hver seksjon fortsatt har enerett til å bruke en bestemt bruksenhets
- b) ☒ hver bruksenhets hoveddel fremdeles er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og fortsatt har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel
- c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget
- d) ☒ alle bruksenhetsene på eiendommen fortsatt er seksjonert og del av sameiet etter resekjsjoneringen
- e) ☒ resekjsjoneringen omfatter bare én grunneiendom, fest grunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret
- f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til
- g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom resekjsjoneringen gjelder etablering av ny(e) seksjon(er) eller søknadspiktig ombygging av eksisterende seksjoner, eller at dette ikke er aktuelt
- h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, opprettholdes som fellesareal

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

Dato 16/6-20 | Innsenderens underskrift 

8. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon også etter reseksjoneringen er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig, eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

9. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Eksisterende seksjoneringstegninger (over hele eiendommen) – både situasjonsplan og plantegninger. Disse kan bestilles hos Kartverket

b) Ny situasjonsplan over eiendommen ved endringer på bakkeplan. Dette gjelder både ved endringer av omrisset til bebyggelsen og endringer av grenser mellom utvendige tilleggsdeler eller fellesareal

c) Nye plantegninger over alle etasjer i bygninger, inkludert kjeller og loft hvor det gjøres endringer i grensene mellom bruksenheter eller fellesareal. Plantegningene skal tydelig angi de nye grensene for bruksenhetene og bruken av de enkelte rommene.

d) Rekvisjon av oppmålingsforretning dersom bruksenheten(e) skal ha nye/endrede utendørs tilleggsdeler

e) Dokumentasjon på at alle boligseksjonene er lovlig etablerte boenheter etter plan- og bygningsloven, jf. punkt 8. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon.

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at seksjonen(e) ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Samtykke fra bank/panthaver

h) Samtykke fra samtlige hjemmelshavere i det utgående eierseksjonssameiet dersom reseksjoneringen gjelder sammenslåing av to eller flere eierseksjonssameier

i) Dokumentasjon som viser hvem som kan undertegne på vegne av styret dersom det er nødvendig med samtykke fra årsmøtet eller styret, jf. punkt 12.

10. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
19, 35, 42, 47, 51 og 67	16/6-20 Oslø		MORTHEN BAKKE
19, 35, 42, 47, 51 og 67	16/6-20 Oslø		KNUT HOLTE
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver

Dato 16/6-20 Innsenderens underskrift

12. Styrets erklæring/samtykke

Nærmere informasjon om når samtykke eller erklæring fra styret er nødvendig, finner du i «Veiledning til utfylling av søknad om reseksjonering»

☒ Styret erklærer at årsmøtet har samtykket til reseksjonering og/eller

☐ Styret samtykker til reseksjonering (skal bare krysses av dersom fellesarealene blir større)

Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
	Se egen erklæring fra styret	
Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

13. Samtykke fra ektefelle/registrert partner

Fylles inn dersom reseksjonering av boligseksjon som ektefelle/registrerte partnere bruker som felles bolig blir mindre, brøken reduseres eller formålet endres fra bolig til næring

Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

14. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen

15. Kommunen bekrefter at tillatelse til reseksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnummer
3004	Fredrikstad	48	238		19, 35, 42, 47, 51, 67 og 13
Dato	Underskrift	Stempel			
24.8.20	Audun Baklid				
Dato 16/6-20	Innsenderens underskrift				

[illegible]

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift
17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 5 av 5

Fredrikstad Kommune
Postboks 1405
1605 Fredrikstad
Att: Audun Bakli

Fredrikstad, 8.9.2020

Vedrørende reseksjonering av gnr 48 bnr 238 snr 19, 35, 42, 47, 51, 67 og 13 i Fredrikstad kommune

Styret i Bruket Brygge boligsameie samtykker til reseksjoneringen av snr 19, 35,42,47,51,67 og 13. Styret godkjenner at snr 13 flytter sin bod, slik at det vil bli endring av fellesarealet i etasjen. Bod til snr 13 skulle vært der hvor det er gang/dør.

Ved eventuelle spørsmål ta kontakt med Irene Holmen Vangen tlf 959 88 864 eller e-post: ihv@bori.no.

Jim R. Olsen
Styreleder
JIM RICHARD OLSEN


styremedlem
HELGE R. OUSEN

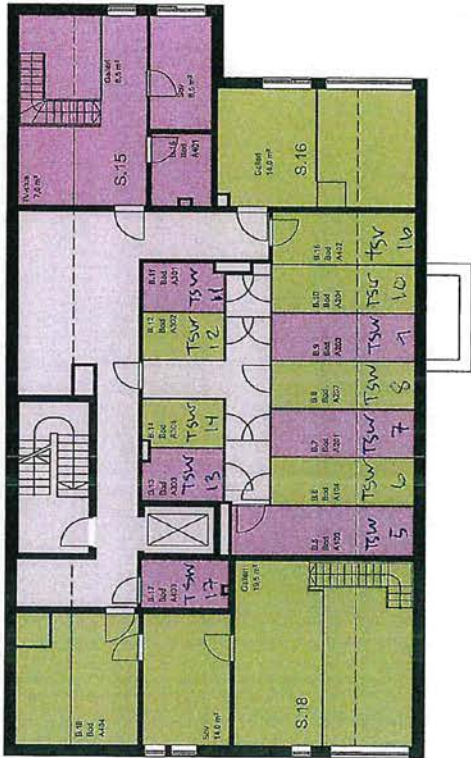
Seksjoneringstegning

- 

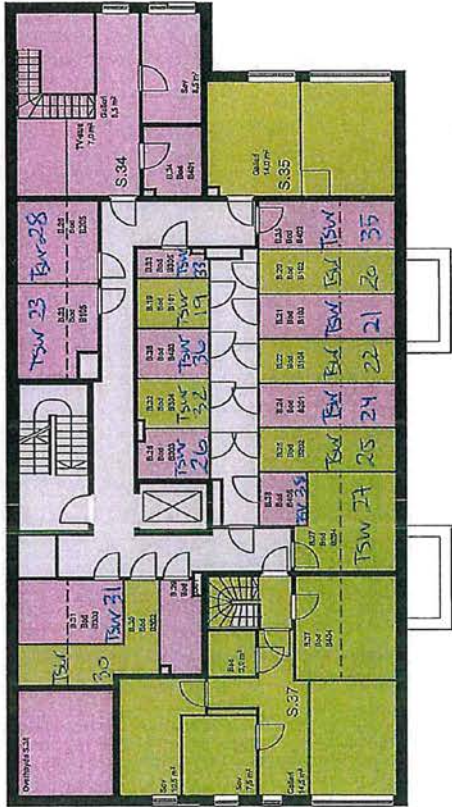
Boligenheter
- 

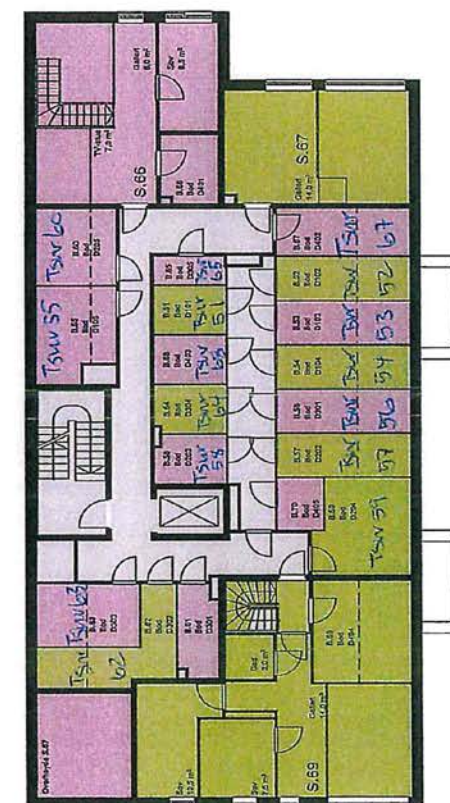
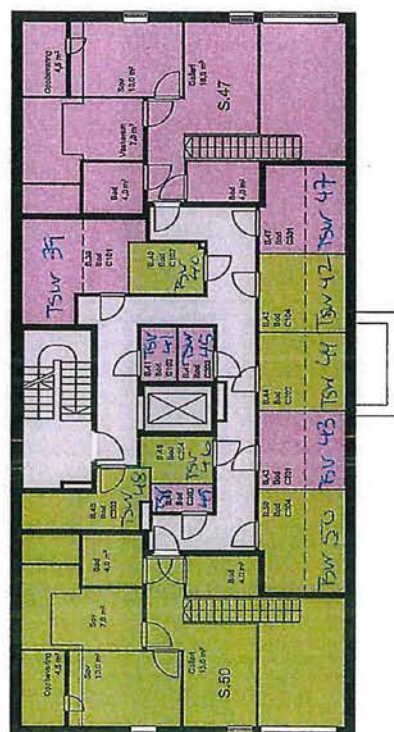
Fellesareal

Bruket 15
Gnr./Bnr.: 48/238
5.etasje/Loft



Bruket 13A (BYGG B)
Gnr./Bnr.: 48/238
5.etasje/Loft







JAL EIENDOMSMEGLING AS
V/MARIUS MARTIN MYREN
PB 349
1601 FREDRIKSTAD

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 1111240123
Vår referanse: 3573922/24827982
Bestilling: C3 2024-09-04 (6) 100

Dato
04.09.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
3073902	200	24.9.2020	RESEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3107 FREDRIKSTAD	48	238	0	3

☒ Dokumentet følger vedlagt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

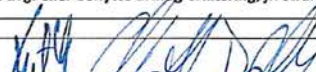
Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

■ www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Søknad om reseksjonering

[illegible]

5.	Kort forklaring på hva reseksjoneringen går ut på
Eksempel 1: Del av seksjon 1 overføres til seksjon 2. Ingen endringer i samelebrøken. Ingen andre endringer. Eksempel 2: Ny seksjon 3 opprettes på areal som tidligere var fellesareal. Nevneren i samelebrøken øker. Ingen andre endringer. Eksempel 3: Deler av fellesareal overføres til seksjon 1 og seksjon 2. Samelebrøken endres. Ingen andre endringer. Reseksjoneringen består av bytte av tre boder som tilhører seksjon nr 35, 47 og 51. Bodene er tilleggsdel til seksjonene. Seksjon nr 35 skal ha bod som seksjon nr 19 opprinnelig hadde. Seksjon nr 19 skal ha bod som seksjon nr 35 opprinnelig hadde. Seksjon nr 47 skal ha bod som seksjon nr 42 opprinnelig hadde. Seksjon nr 42 skal ha bod som seksjon nr 47 opprinnelig hadde. Seksjon nr 67 skal ha bod som seksjon nr 51 opprinnelig hadde. Seksjon nr 51 skal ha bod som seksjon nr 67 opprinnelig hadde. Samt flytting av bod nr 13 til snr 13. Det er ingen endringen av teller og nevner i samelebrøken.	
6.	Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med reseksjoneringen
Her skal det bare gis opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at reseksjoneringen skal kunne tinglyses.	
7.	Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt
Hjemmelshaver(ne) erklærer at: a) ☒ hver seksjon fortsatt har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet b) ☒ hver bruksenhets hoveddel fremdeles er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og fortsatt har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget d) ☒ alle bruksenhetene på eiendommen fortsatt er seksjonert og del av sameiet etter reseksjoneringen e) ☒ reseksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom reseksjoneringen gjelder etablering av ny(e) seksjon(er) eller søknadspiktig ombygging av eksisterende seksjoner, eller at dette ikke er aktuelt h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, opprettholdes som fellesareal	
Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365	
Dato <u>16-08</u>	Innsenderens underskrift 

8. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon også etter reseksjoneringen er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig, eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

9. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Eksisterende seksjoneringstegninger (over hele eiendommen) – både situasjonsplan og plantegninger. Disse kan bestilles hos Kartverket

b) Ny situasjonsplan over eiendommen ved endringer på bakkeplan. Dette gjelder både ved endringer av omrisset til bebyggelsen og endringer av grenser mellom utvendige tilleggsdeler eller fellesareal

c) Nye plantegninger over alle etasjer i bygninger, inkludert kjeller og loft hvor det gjøres endringer i grensene mellom bruksenheter eller fellesareal. Plantegningene skal tydelig angi de nye grensene for bruksenhetene og bruken av de enkelte rommene.

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom bruksenheten(e) skal ha nye/endrede utendørs tilleggsdeler

e) Dokumentasjon på at alle boligseksjonene er lovlig etablerte boenheter etter plan- og bygningsloven, jf. punkt 8. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon.

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at seksjonen(e) ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Samtykke fra bank/panthaver

h) Samtykke fra samtlige hjemmelshavere i det utgående eierseksjonssameiet dersom reseksjoneringen gjelder sammenslåing av to eller flere eierseksjonssameier

i) Dokumentasjon som viser hvem som kan undertegne på vegne av styret dersom det er nødvendig med samtykke fra årsmøtet eller styret, jf. punkt 12.

10. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

11. Underskrifter

Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
19, 35, 42, 47, 51 og 67	16/6-20 Oslo		MORTHEN BAKKE
19, 35, 42, 47, 51 og 67	16/6-20 Oslo		KNUT HOLTE
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver

Dato 16/6-20 Innsenderens underskrift

12. Styrets erklæring/samtykke

Nærmere informasjon om når samtykke eller erklæring fra styret er nødvendig, finner du i «Veiledning til utfylling av søknad om reseksjonering»

☒ Styret erklærer at årsmøtet har samtykket til reseksjonering og/eller

☐ Styret samtykker til reseksjonering (skal bare krysses av dersom fellesarealene blir større)

Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
	Se egen erklæring fra styret	
Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

13. Samtykke fra ektefelle/registrert partner

Fylles inn dersom reseksjonering av boligseksjon som ektefelle/registrerte partnere bruker som felles bolig blir mindre, brøken reduseres eller formålet endres fra bolig til næring

Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

14. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen

15. Kommunen bekrefter at tillatelse til reseksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnummer
3004	Fredrikstad	48	238		19, 35, 42, 47, 51, 67 og 13
Dato	Underskrift	Stempel			
24.8.20	Audun Baklid				
Dato 16/6-20	Innsenderens underskrift				

[illegible]

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift
17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 5 av 5

Fredrikstad Kommune
Postboks 1405
1605 Fredrikstad
Att: Audun Bakli

Fredrikstad, 8.9.2020

Vedrørende reseksjonering av gnr 48 bnr 238 snr 19, 35, 42, 47, 51, 67 og 13 i Fredrikstad kommune

Styret i Bruket Brygge boligsameie samtykker til reseksjoneringen av snr 19, 35,42,47,51,67 og 13. Styret godkjenner at snr 13 flytter sin bod, slik at det vil bli endring av fellesarealet i etasjen. Bod til snr 13 skulle vært der hvor det er gang/dør.

Ved eventuelle spørsmål ta kontakt med Irene Holmen Vangen tlf 959 88 864 eller e-post: ihv@bori.no.

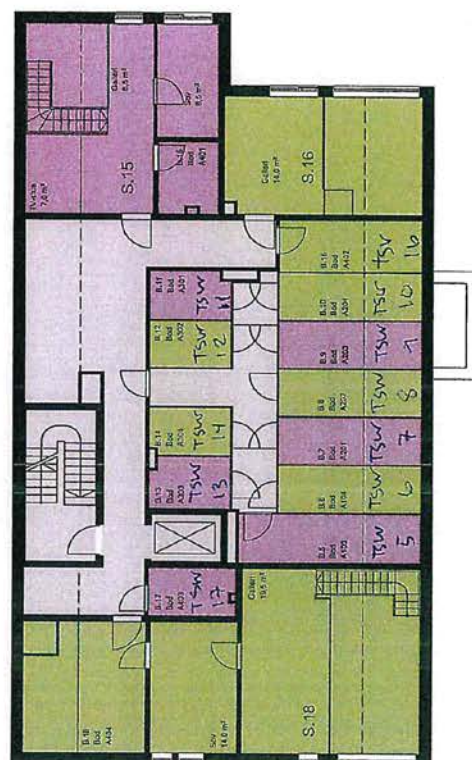
Jim R. Olsen
Styreleder
JIM RICHARD OLSEN


styremedlem
HELGE R. OUSEN

Bruket 15
Gnr./Bnr.: 48/238
5.etasje/Loft

Seksjoneringstegnig

Boligenheter	Fellesareal
	

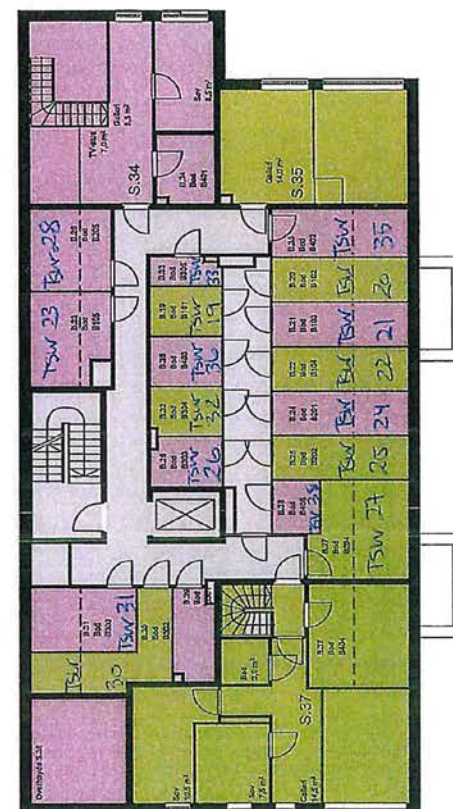


MEINICH ARCHITEKTEN AS

SAK: 1777 DATO: 16.06.2020

Bruket Brygge, Gressvik
5.etasje/Loft

Bruket 13A (BYGG B)
Gnr./Bnr.: 48/238
5.etasje/Loft

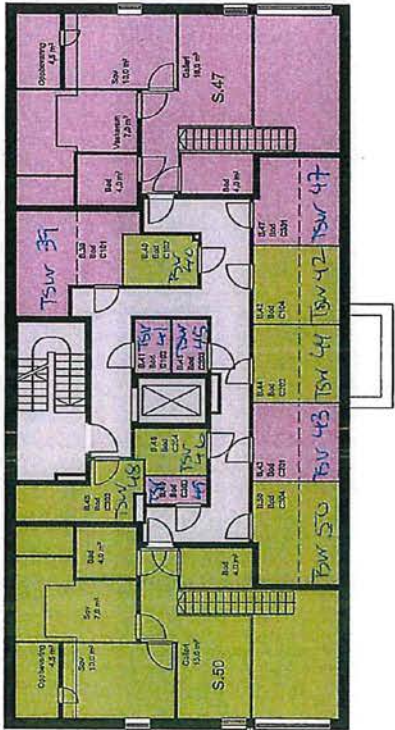


MEINICH ARKITEKTER AS

MEINIGHARTNER AS
SAK: 1777 DATO: 15.05.2020

Bruket Brygge, Gressvik
5. etasje/Loft

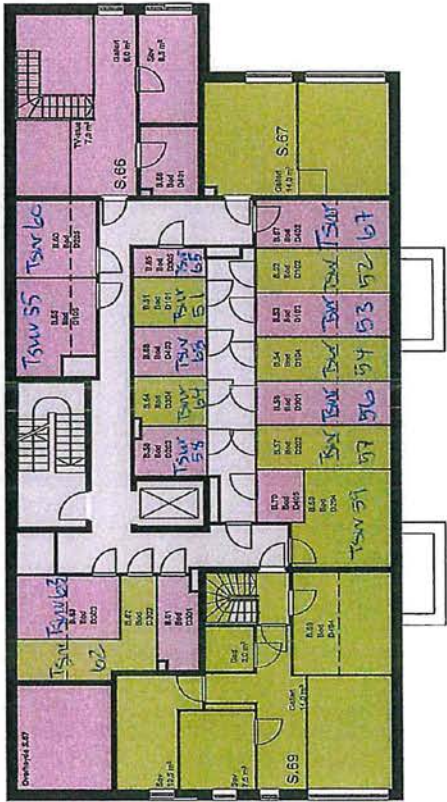
Bruket 13B (BYGG C)
Gnr./Bnr.: 48/238
4.etasje/Loft



MEINICH ARKITEKTER AS
SAK: 1777 DATO: 15.05.2020

Bruket Brygge, Gressvik
4.etasje/Loft

Bruket 9 (BYGG D)
Gnr./Bnr.: 48/238
5.etasje/Loft



MEINICH ARKITEKTER AS
SAK: 1777 DATO: 15.05.2020

Bruket Brygge, Gressvik
5.etasje/Loft



JAL EIENDOMSMEGLING AS
V/MARIUS MARTIN MYREN
PB 349
1601 FREDRIKSTAD

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 1111240123
Vår referanse: 3573920/24827972
Bestilling: C3 2024-09-04 (6) 101

Dato
04.09.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
425900	200	10.4.2019	BESTEMMELSE OM NETTSTASJON

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3107 FREDRIKSTAD	48	238	0	3

☒ Dokumentet følger vedlagt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Doknr: 425900 Tinglyst: 10.04.2019
STATENS KARTVERK

**OVERENSKOMST
OM
RETTIGHETER OG PLIKTER VED OPPFØRING, DRIFT OG
VEDLIKEHOLD AV FRITTLIGGENDE NETTSTASJON (prefabrikkert
kiosk)
(STEDSEVARIG RETT)**

Mellom

Hafslund Nett AS
(nedenfor kalt Netteier)

og

SPG Bakke Bolig Gressvik AS
(nedenfor kalt Grunneier)Retur:
Hafslund Nett AS
v/Rettigheter
Postboks 990 Skøyen
0247 OSLO

Org.nr: 980 489 698

som Grunneier og hjemmelshaver av gnr. 48 og bnr. 238 i Fredrikstad kommune, med eiendomsadresse: Bruket 15
er det inngått slik overenskomst om rettighetsservv for plassering av nettstasjon med transformator, tilhørende apparater og kabelanlegg
(nedenfor kalt anlegget).

Plassering av anlegget på eiendommen er vist på vedlagt kart datert 2019.01.30
Nettstasjon nr.: X0090
For høyspenningsanlegget gjelder de bestemmelser som er fastsatt i Forskrifter for elektriske forsyningsanlegg.

1 NETTEIERS RETTIGHETER OG PLIKTER

1.1 Bygging, drift, vedlikehold og fornyelse

Grunneier gir herved Netteier rett til bygging og evigvarende rett til plassering av nettstasjon og tilhørende kabelanlegg/luftledningsnett over eiendommen som vist på vedlagte kart. Retten omfatter også rett til å drifte, vedlikeholde og fornye nettstasjon med tilhørende kabelanlegg.

Netteier besørger oppføringen samt utfører og bekoster alt utvendig vedlikehold av nettstasjonen.

Netteier gis rett til, med minst mulig ulempe for Grunneier, å føre kabler ut fra nettstasjonen til andre kunder.

1.2 Transport og ferdsel

Netteier har rett til nødvendig fremkomst over eiendommen for utøvelse av de i overenskomsten nevnte rettigheter.

Skader på veier og/eller eiendommen for øvrig som måtte oppstå på grunn av Netteiers transport eller ferdsel, er Netteier ansvarlig for å rette opp.

1.3 Opprydding

Netteier plikter snarest mulig å rydde opp etter seg på anleggsstedet.

1.4 Byggeforbud og beplantning

Grunneier har ikke rett til oppføring av noen form for bebyggelse, beplantning eller oppfylling av masse som kan være til skade eller til hinder for drift og vedlikehold av nettstasjonen med tilhørende kabelanlegg. Grunneier må innhente skriftlig tillatelse av Netteier for å iverksette byggetiltak nærmere nettstasjonen enn 5 meter. Dette for at nødvendige forskriftsmessige tiltak kan iverksettes før bygging påbegynnes. Det tillates derimot ikke byggetiltak nærmere nettstasjonen enn 1,5 meter.

2 GRUNNEIERS RETTIGHETER OG PLIKTER

2.1 Arbeid nær nettstasjon/kabelanlegget

Grunneier er etter alminnelige erstatningsregler ansvarlig for skader han påfører anlegget f.eks. ved sprengingsarbeid, nedsetting av gjerdepåler, graving eller terrengforandringer mm.

Før slike arbeider iverksettes, skal Grunneier varsle Netteier, som snarest og senest innen 3 dager, anviser eller iverksetter nødvendige sikkerhetstiltak i forhold til anlegget. Kostnader Netteier får ved å bistå Grunneier med sikkerhetstiltak i forhold til anlegget, bæres av Netteier.

2.2 Flytting av nettstasjon/kabelanlegg

Dersom Grunneier, uavhengig av årsak, ønsker å få nettstasjonen eller tilhørende kabelanlegg/luftledningsnett flyttet, må han selv bære omkostningene med dette. Grunneier kan ikke kreve flytting av anlegget før Netteier eller han selv har skaffet annen egnet plass for nettstasjonen på eiendommen. Slik plass skal Netteier og Grunneier i fellesskap forsøke å fremskaffe uten ugrunnet opphold. Flyttingen må være praktisk mulig å gjennomføre.

Dersom Netteiers behov for nettstasjonen faller bort, skal Netteier fjerne nettstasjonen og planere og istandsette terrenget. Omkostningene med dette bæres av Netteier.

3 ERSTATNING

3.1 Netteiers erstatningsplikt

Erstatning for klausulering av og inngrep i grunnen, for Grunneiers ulemper og tap av ethvert slag, for rett til bruk av eksisterende veier, samt Grunneiers avståelse av rettigheter i henhold til denne overenskomst, utbetales ikke.

3.2 Erstatning etter særskilt avtale eller skjønn

Skader og ulemper som Netteier måtte forårsake under bygging av anlegget eller senere, og som det ikke er tatt hensyn til ved fastsettelse av engangserstatningen i denne avtale, utbedres eller erstattes av Netteier. Dersom enighet om utbedring eller erstatning ikke oppnås, avgjøres erstatningsspørsmålet ved rettslig skjønn.

4 ALMINNELIGE BESTEMMELSER

4.1 Tvister

Tvister eller uenighet av skjønnsmessig art avgjøres ved rettslig skjønn, jfr. Lov om skjønn og ekspropriasjonssaker (Skjønnsprosessloven) av 1. juni 1917 nr. 1.
Dersom partene er enige, kan tvister om gyldigheten eller tolkningen av nærværende avtale og for øvrig enhver tvist som måtte oppstå i forbindelse med avtalen, avgjøres ved voldgift, jfr. Lov om voldgift (Voldgiftsloven) av 14. mai 2004 nr. 25.

4.2 Tinglysning

Grunneier samtykker i at denne overenskomsten kan tinglyses som heftelse på eiendommen. Netteier betaler omkostningene i forbindelse med tinglysingen. Sletting kan kun skje ved samtykke fra Netteier

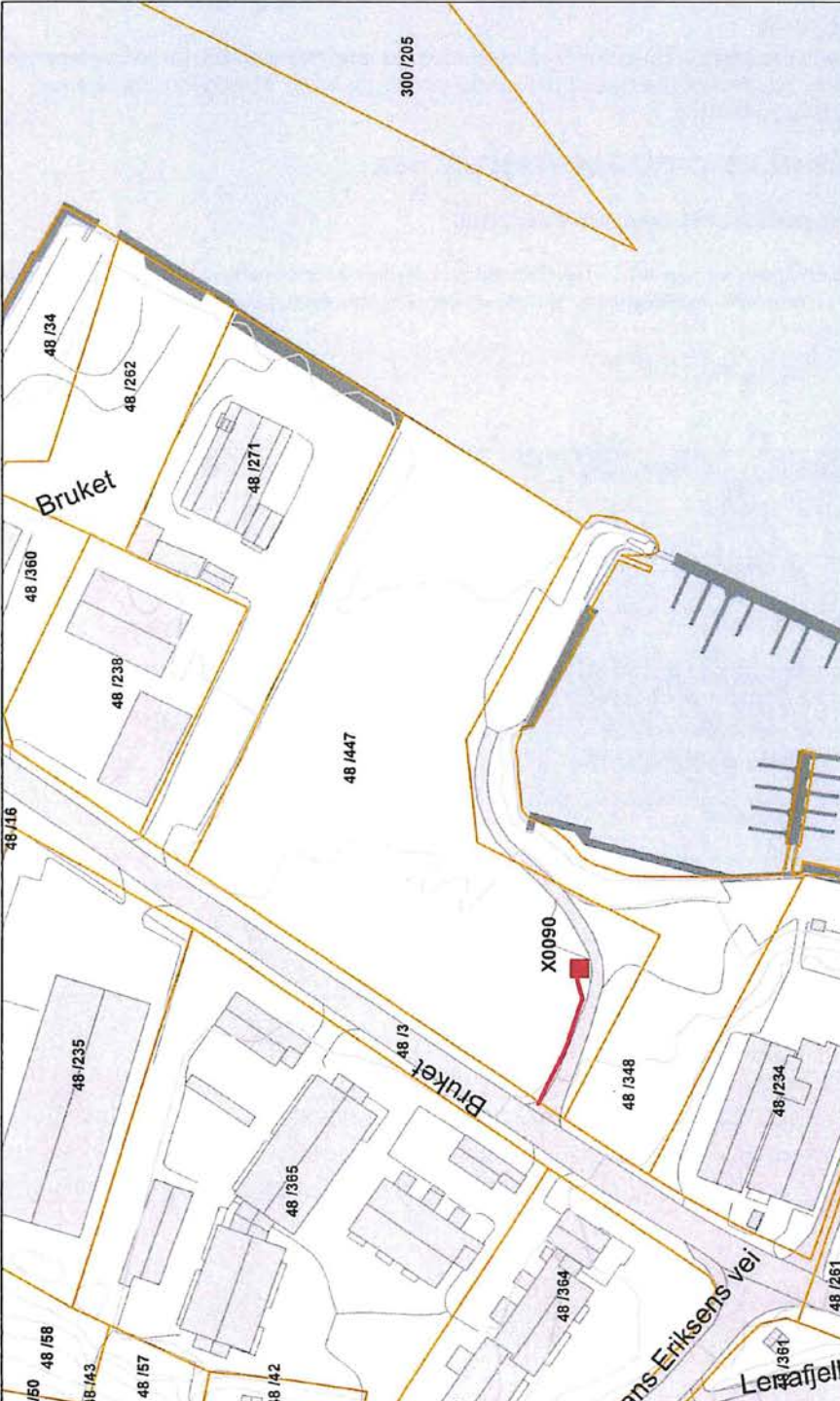
5 SÆRSKILTE AVTALEBESTEMMELSER

Ingen særskilte avtalebestemmelser er avtalt.

Denne overenskomst er utstedt i 3 - tre - eksemplarer, hvorav hver av partene beholder ett eksemplar. Det tredje eksemplaret undertegnes av partene og benyttes som tinglysingsgjenpart.

Sted: Oslo	Dato: 27/2/18	Sted: Oslo	Dato: 18/2-2019
Grunneier1 signatur:		Hafslund Nett AS NO 980 489 698 MVA	
(Blokkbokst.):	KNUT HOLTE		
Foretaksnr./ personnr.:	818 546 262		
Grunneier 2 signatur:			
(Blokkbokst.):	MORTEN ROAR BAKKE	Leder signatur:	
Foretaksnr./ personnr.:	818 546 262	(Blokkbokst.):	BERIT LETTING
Gr.eier3 signatur:		Saksbeh., signatur:	
(Blokkbokst.):		(Blokkbokst.):	TURID ANITA ØYRÅS
Foretaksnr./ personnr.:			

Overenskomst



	Adresse, kommune, Gnr / Bnr:	Ansv. Ansvarlig	Målestokk	Dato:
	Bruket 15, Fredrikstad kommune Gnr 48 Bnr 447 238			

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 48, Bruksnummer 238, Seksjonsnummer 150 i 3107 FREDRIKSTAD kommune			
Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret	Data uthentet	17.09.2024 kl. 15.32	
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk	Oppdatert per	17.09.2024 kl. 15.31	

Adresse (r) :

Gateadresse: Bruket 3 B
Gatenr: 71230
Kommune: FREDRIKSTAD
Postkrets: 1621 GRESSVIK

HJEMMEL SOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2021/80220-1/200 20.01.2021 21:00	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT
	VEDERLAG: NOK 5 390 000
	Omsetningstype: Fritt salg
	ANDREASSEN SVEIN
	FØDT: 20.08.1952 IDEELL: 1/2
	STIBERG LINE
	FØDT: 23.06.1948 IDEELL: 1/2
	GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

HEFTELSE R

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

2019/425900-1/200 10.04.2019 21:00	BESTEMMELSE OM NETTSTASJON
	Rettighetshaver: ELVIA AS
	ORG.NR: 980 489 698
	Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
	Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
	Stedsevarig rett til bygging, drift, vedlikehold og fornyelse
	GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
	Overført fra: KNR: 3107 GNR: 48 BNR: 238

2021/80251-1/200 20.01.2021 21:00	PANTEDOKUMENT
-----------------------------------	---------------

Beløp: NOK 5 390 000
Panthaver: SPAREBANK 1 BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 988 738 387
Panthaver: SPAREBANK 1 RINGERIKE HADELAND
ORG.NR: 937 889 275

GRUNNDATA

2020/2225423-1/200 13.03.2020 21:00	SEKSJONERING
-------------------------------------	--------------

Opprettet seksjoner:
SNR: 150
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 899/107791

2020/3073902-1/200 24.09.2020 21:00	RESEKSJONERING
-------------------------------------	----------------

SNR: 150
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 899/107791
VEDERLAG: NOK 0
Omsetningstype: Uoppgitt
Endring av fellesareal
Endring av tilleggsdel

2024/700397-1/200 01.01.2024 00:00	OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
------------------------------------	----------------------------------

Tidligere:
KNR: 3004 GNR: 48 BNR: 238 FNR: 0 SNR: 150

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

9. 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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. PLUSS fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoverert av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSS-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no

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





Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplys-ningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påreg-nelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikrings-selskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendoms-megling § 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.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdrags-giver. 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, eks-empelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

6. 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 orient-ere 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.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finans-ieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende

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.
4. Megler skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle for-behold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eien-dommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en 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 bind-ende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forplik-tet til å akseptere høyeste bud.

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 eiendom-men dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Budskjema



For eiendommen:

Adresse: Bruket 3B
1621 GRESSVIK

Meglerforetak: Aktiv Fredrikstad og Hvaler
Saksbehandler: Eirik Rotegård Rønning

Oppdragsnummer:

Telefon: 907 13 404
E-post: eirik.rotegard.ronning@aktiv.no

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 videreformidlet 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: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon



