

Gaupefaret 31



Velkommen til

Gaupefaret 31



Salgsoppgaven produsert 9. september 2025

Nordre Kråkerøy

Smakfullt oppusset enderekkehus på Nordre Kråkerøy. Rusleavstand til sentrum. Fine uteplasser, boder & egen p-plass.

Prisantydning	2 950 000,-
Fellesgjeld	146 223,-
Omkostninger	1 350,-
Totalpris	3 097 573,-
Fellesutgifter pr. mnd	5 100,-
BRA-i	63 kvm
Totalt BRA	68 kvm
Soverom	1

Etasje	1
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1981

Ansvarlig megler	Steffen Eng Johansen
Telefon	997 70 744
E-post	st.johansen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

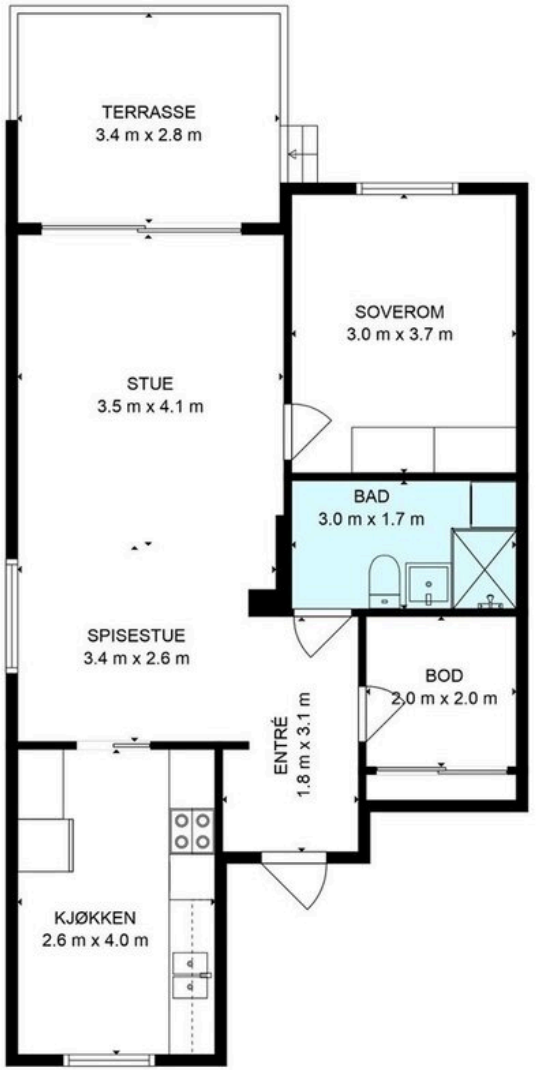
- Nord på Kråkerøy finner du Gaupefaret 31, med en kort rusletur ned til Fredrikstad sentrum og Byhaven. Her fins skjærgårdsnatur og masse turmuligheter. En grei sykkeltur tar deg til badeplassene Enhus og Glufsa med svaberg og sjø. Her bor man halvveis til Hvaler. Det er kun 1 km til matbutikken og du sykler raskt inn til sentrum. Det beste av to verdener - sentrum og frodig natur. Rekkehuset fra 1981 er del av Gaupefaret borettslag og ligger på en høyde. Du finner leiligheten i ytterste rekke, i 1. etasje, nærmest skogen. De pene brunmalte rekkehusene ligger forskjøvet og får dermed skjermede, private terrasser. Denne er overbygd og har deilig skogutsikt østover. Også på siden og foran finner man solrike uteplasser. Leiligheten ligger i 1. etasje, og overflatene ble pusset opp i 2021.

Arealer og innhold

BRA-i:	63 kvm
BRA-e:	5 kvm
Totalt BRA:	68 kvm
TBA:	9 kvm

Beskrivelse

1. etasje:
BRA-i: 63 kvm. - Entre, kjøkken, bod, bad og soverom
BRA-e: 5 kvm. - Bod
Total BRA: 68 kvm.
TBA: 9 kvm.



MÅL BEREGNES MED CUBICASA- TEKNOLOGI. DE ANSES Å VÆRE MEGET PÅLITELIGE, MEN IKKE GARANTERTE.

© Bilder er opphavsrettslig beskyttet, eies ikke av Eiendomsverdi



Beliggenhet

Kråkerøys frodige og varierte skjærgårds-natur kombinert med nærhet til sentrum, gjør dette til et attraktivt bosted.

Kråkerøys frodige og varierte skjærgårds-natur kombinert med nærhet til sentrum, gjør dette til et attraktivt bosted. Byen ligger på den andre siden av Vesterelven. Å sykle dit tar kun 8 minutter, og Hvaler ligger en biltur unna. Men, man behøver ikke å forlate Kråkerøy, for her fins rikelig med naturopplevelser. Fra eiendommen tar sykkelen deg raskt til Enhuskilen for bading, eller for gylne svaberg og sjøluft er det bare å fortsette litt videre ut til Glufsa. Populære gåturer er Kråkerøy rundt langs kyststien, søndagstur rundt Smertudammen, en historisk vandring på Isegran, eller du kan gå inn i skogen nedenfor boligen og se Oldtids-bygdeborgen.

Du finner boligen høyt oppe i fremste rekke mot skogen som grenser til Smertudammen, hvor det ellers er anlagt en fin rasteplass med oppmurt grill for sammenkomster. Dette er rett og slett et vakkert og praktisk sted å bo. Nabolaget er stille og familievennlig, og avstandene er korte. Barneskolen med lekeplass og ballbinge venter kun 250 meter bortenfor, ungdomsskole 1,4 km og barnehage 1 km, og hvis man ikke vil inn til sentrum for å handle, fins det mest nødvendige på Kråkerøy ved Glommen brygge 1 km unna. En 7 min sykkeltur tar deg til byens største utviklingsprosjekter; Byhaven og Værstetorvet, der det vokser frem moderne leiligheter, handlesenter og mathall i flott, urban utforming. Så på Kråkerøy får du det beste av to verdener sentrum og natur.



Standard

Leiligheten disponerer en egen forgang som ble pusset opp i 2024. Her kan man henge fra seg før man går inn. Vel inne i egen leilighet møter man en bolig som fremstår dempet, behagelig og svært velholdt. Boligen er fra 1981, men alle overflater ble pusset opp i 2021. Nå fremstår rommene som nye. Vi ser en renhet i utformingen som underbygger rommenes dimensjoner uten å tilføre masse tekstur, forskjellige materialer og ornamenter. Gangens vegger er slette, sandfargede og svale. Listverket er hvitmalt og enkelt, og på gulvet hviler en slitesterk, pen laminat - også fra 2021. Det er fint her.

Fra gangen ser du gjennom hele boligen og ut gjennom balkongskyvedørene. Slike siktlinjer er gull verdt. Gangen har forresten en liten nisje med plass nok til en innebygd løsning. Går du videre kommer du inn i den lange stuen, med god plass til både spisesone og en sofakrok. Hele stuens endevegg dekkes av balkongskyvedørene - som dessuten nesten rekker opp til taket. Dette åpner rommet ut mot terrassen. Optisk forsetter det langt ut i den majestetiske furuskogen! Ute på terrassen sitter man tørt i all slags vær. Det er gledelig å se både dekke og gjerde malt i den samme dype brunfargen som ytterveggene, noe som gir en følelse av kvalitet. I stuen fins et pipeløp, og ønsker man å sette inn en peisovn, er dette fullt mulig. Øvrig oppvarming skjer med Mill-ovner som styres gjennom en app.

Kjøkkenet ligger for enden av stuen med en skyvedør. Det viser bare hvor gjennomtenkt alt er her. Hvis åpningen ikke er dørfri, må det være skyvedør for tenk deg at du skal forsere en svingdør med varme gryter. Det blir bare trøbbel.

Innredningen er av ukjent alder, men de nylig sortmalte frontene fremstår pene og med elegante profiler og nye knotter. Benkeplaten er hvit, frisk og fin. Her står hvitevarene fritt. Legg forresten merke til den tøffe ventilatoren. Kjøkkenet har et fint vindu med skogsutsikt, som gir deilig naturlig lys til rommet. Langs veggen motsatt for kjøkkenbenken er det faktisk plass til å sette opp en spisebenk og et par krakker. Legger man godviljen til kan kjøkkenet faktisk flyttes ut i stuen, slik at man kan lage til et soverom nr. 2 hvor kjøkkenet ligger i dag.

Baderommet er flislagt fra topp til bunn hvite veggfliser med et blått bånd rundt midjen og sjakkrutete, skråstilte blå og hvite fliser på gulvet. Innredningen er enkel, men pen, og det er god plass til både vaskemaskin og trommel.













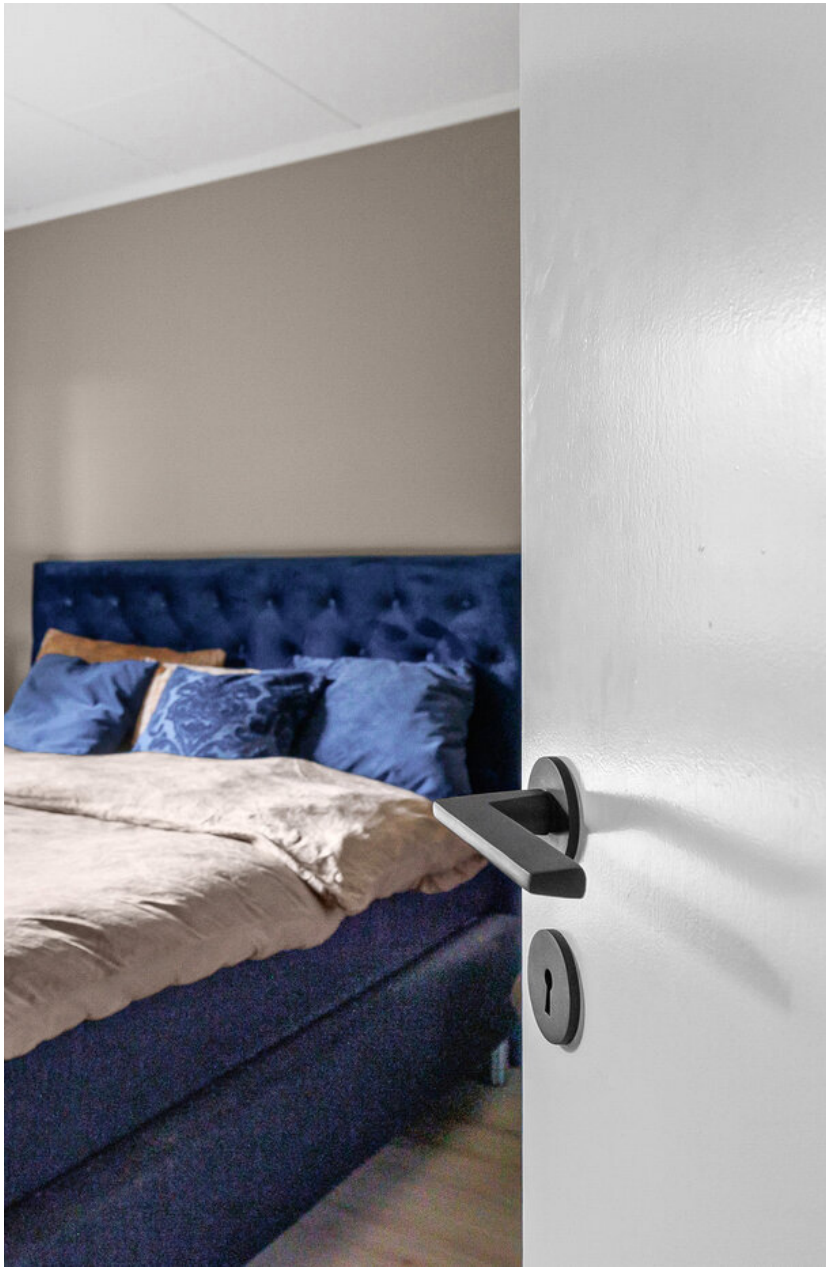


































Informasjon

Gaupefaret 31

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
30-0213/25

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Gaupefaret 31, 1671 KRÅKERØY
Gnr 422, bnr 210 (ideell andel 1/1) i Fredrikstad kommune
Andelsnr 1 i Gaupefaret Borettslag, org.nr. 950225742

Selger
Amine Victoria Fjeldberg

Kjøpesum og omkostninger
2 950 000,- (Prisantydning)
146 223,- (Andel av fellesgjeld)
---
3 096 223,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 650,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 097 573,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 106 873,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1981

Etasje
1

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 63 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 68 kvm
TBA: 9 kvm

Beskrivelse:
1. etasje:

BRA-i: 63 kvm. - Entre, kjøkken, bod, bad og soverom
BRA-e: 5 kvm. - Bod
Total BRA: 68 kvm.
TBA: 9 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
PLANAVVIK:
-Planavvik målt med laser på gulv i 1.etg viser høydeforskjell på opptil 5mm på strekker under 2 meter og opptil 10mm
over lengre strekker der måling kunne utføres.

TAKHØYDE:
- Takstrapporten opplyser at takhøyden i boligen er ca. 2,4 meter.

MÅLING:
Målingen er gjennomført med lasermåler på stedet og deretter skissert opp.
Tomtearealet er hentet fra PropCloud.no samt matrikkelopplysninger.
-Målte avvik anses ikke som unormalt, grunn fremstår stabilt

Solforhold

Leiligheten har gode uteplasser med sol gjennom dagen. På verandaen kan du nyte morgen- og formiddagssolen, mens hagen og området foran huset byr på ettermiddags- og kveldssol.

Standard

Leiligheten disponerer en egen forgang som ble pusset opp i 2024. Her kan man henge fra seg før man går inn. Vel inne i egen leilighet møter man en bolig som fremstår dempet, behagelig og svært velholdt. Boligen er fra 1981, men alle overflater ble pusset opp i 2021. Nå fremstår rommene som nye. Vi ser en renhet i utformingen som underbygger rommenes dimensjoner uten å tilføre masse tekstur, forskjellige materialer og ornamenter. Gangens vegger er slette, sandfargede og svale. Listverket er hvitmalt og enkelt, og på gulvet hviler en slitesterk, pen laminat - også fra 2021. Det er fint her.

Fra gangen ser du gjennom hele boligen og ut gjennom balkongskyvedørene. Slike siktlinjer er gull verdt. Gangen har forresten en liten nisje med plass nok til en innebygd løsning. Går du videre kommer du inn i den lange stuen, med god plass til både spisesone og en sofakrok. Hele stuens endevegg dekkes av balkongskyvedørene - som dessuten nesten rekker opp til taket. Dette åpner rommet ut mot terrassen. Optisk forsetter det langt ut i den majestetiske furuskogen! Ute på terrassen sitter man tørt i all slags vær. Det er gledelig å se både dekke og gjerde malt i den samme dype brunfargen som ytterveggene, noe som gir en følelse av kvalitet. I stuen fins et pipeløp, og ønsker man å sette inn en peisovn, er dette fullt mulig. Øvrig oppvarming skjer med Mill-ovner som styres gjennom en app.

Kjøkkenet ligger for enden av stuen med en skyvedør. Det viser bare hvor gjennomtenkt alt er her. Hvis åpningen ikke er dørfri, må det være skyvedør for tenk deg at du skal forsere en svingdør med varme gryter. Det blir bare trøbbel. Innredningen er av ukjent alder, men de nylig sortmalte frontene fremstår pene og med elegante profiler og nye knotter. Benkeplaten er hvit, frisk og fin. Her står hvitevarene fritt. Legg forresten merke til den tøffe ventilatoren. Kjøkkenet har et fint vindu med skogsutsikt, som gir deilig naturlig lys til rommet. Langs veggen motsatt for kjøkkenbenken er det faktisk plass til å sette opp en spisebenk og et par krakker. Legger man godviljen til kan kjøkkenet faktisk flyttes ut i stuen, slik at man kan lage til et soverom nr. 2 hvor kjøkkenet ligger i dag.

På soverommet spiller de garderobeskapenes mørkebrune finérfronter klangfullt

mot veggenes mellombrune farge. Vinduet peker mot det samme skogbrynet som terrassen, og her våkner man til morgensol og livlig fuglesang.

Baderommet er flislagt fra topp til bunn hvite veggfliser med et blått bånd rundt midjen og sjakkrutete, skråstilte blå og hvite fliser på gulvet. Innredningen er enkel, men pen, og det er god plass til både vaskemaskin og trommel. Boligen har dessuten en romslig innvendig bod/omkledningsrom, med kjærkommen plass til oppbevaring. Sportsutstyr og annet setter man i den fine uteboden. Alt i alt en svært tiltalende leilighet med nydelige uteområder.

Parkering

Boligen disponerer én fast parkeringsplass. I tillegg har borettslaget felles parkeringsareal med plass til bil nummer to eller gjester. Det er installert fem felles elbilladere. Andelseiere som ønsker å benytte lader må godkjenne månedlig trekk via Charge 365 (Zaptec).

Modernisering og påkostninger

Boligen har gjennomgått flere oppgraderinger de siste årene. Innvendige overflater ble pusset opp i 2021 med nye laminatgulv og malte vegger. Foran inngangspartiet ble det utført oppussing i 2024, og samme år ble ytterdør til leiligheten skiftet. Kjøkkenfrontene er malt i nyere tid, og borettslaget har blant annet skiftet panel i terrassehimlingen i 2023.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har lastet opp vedlegg til egenerklæringsskjemaet. Disse er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå disse nøye før bud inngis.

Samsvarserklæring:

Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen.

Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Bygningssakkyndig

Marcus Winther

Byggemåte

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Bygningssakkyndig opplyser følgende om byggemåte:

Grunnforhold er ukjent, det antas at bebyggelsen er oppført på stedlige og oppfylte masser med grunnmur av betong med etasjeskille i trekonstruksjon. Yttervegger oppført med isolert bindingsverk av tre, utvendig kledd med malt trepanel. Vinduer, hev- og skyvedør med 2/3-lags glass med malte karmer, vinduer er av type toppsving med datostempling fra 2011, ytterdør til leiligheten i brannklasse B30, skiftet i 2023. Saltakkonstruksjon antatt oppført med

prefabrikkerte sperrer i tre, utvendig tekket med takstein av betong. Boligen har terrasse mot øst på ca. 9 kvm. Terrassen er oppført i trekonstruksjon med behandlet terrassebord, rekkverk i stående malt format.

Bygningssakkyndig opplyser følgende om lovligheter/endringer:
-Det foreligger byggemeldte tegninger for boligen, datert 19.05.1993. Fremlagte tegninger stemmer ikke med dagens bruk. Rom definert som klær og matbod er i dag slått sammen slik at det fremstår som en større bod/garderobe.

Bygningsdeler som har fått TG2:

1.1.1 Bad Overflate vegger og himling
-Kun naturlig avtrekk via oppdrift, mekanisk avtrekk bør etableres om mulig. Ved manglende tilstrekkelig luftutveksling vil ikke fuktig luft trekkes tilstrekkelig ut og det vil kunne gi følgeskader på andre bygningsdeler

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk
-Det tolkes ut ifra forhold at det ble etablert ny membran på gulv i nyere tid, uten å skifte sluk. Eldre sluk kombinert med ny membran er en ugunstig løsning da slukmansjett skal klemmes under klemring. Risiko vil være at vann kan samle seg mellom tettesjikt og undergulv da mansjett ikke er klemt under klemring. Skadeomfanget vil kunne være minimalt da gulv er mot grunn, men risiko belyses allikevel dersom det oppstår lekkasje
-Over halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er forbigått, normal forventet brukstid på smøremembran er ca. 25 år. Eldre tettesjikt/membran har større risiko for skader ved direkte fuktpåkjenninger etter hvert som de blir sprø og mister fleksibilitet. Våtrommet er heller ikke dokumentert som gjør det vanskelig å fastslå om membranen er korrekt installert og om den fortsatt er i god stand

5.1 Balkonger, verandaer og lignende
-Det måles 2,5 cm høydeforskjell på 3,0 meter, terrassen har sukket ytterst ved rekkverk. Målte avvik anses som unormalt og det bør gjøres tiltak ved oppretting (ukjent om dette har gitt følgeskader på overliggende konstruksjon).

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør
-Eldre vannrør som ligger dels lukket i veggkonstruksjoner vil ved evt. lekkasje ikke kunne oppdages tidlig og utbedring i enkelte tilfeller vil kunne kreve destruktive tiltak før den antatte bruks- og levetid er forbigått. Deler av anlegget er i hovedsak fra byggeår, utskiftninger må kunne påregnes ved oppgradering av rom med

6.2 Varmtvannsbereder
-Det er påvist avdrypp fra sikkerhetsventilen til berederen da deler av slangen er fylt med litt vann. Avdrypp fra sikkerhetsventilen er normalt men om den kontinuerlig drypper er det et sikkert tegn til at berederen er modent for utskiftning
-Eldre beredere vil kunne ha nedsatt funksjon, ved at effekt kan være redusert samt bruke mer energi ved oppvarming. Berederen er moden for utskiftning

6.3 Ventilasjon
-Naturlig oppdrift på bad, mekanisk avtrekk anbefales. Ved manglende tilstrekkelig luftutveksling vil ikke fuktig luft trekkes tilstrekkelig ut og det vil kunne gi følgeskader på andre bygningsdeler
-Ventilator med kullfilter/omluft skal gis TG-2 i en godkjent tilstandsrapport. Optimal luftutveksling oppnås med avkast til det fri og omluft skal ikke slippes ut i rom der personer oppholder seg, da dette reduserer kvaliteten på inneluften

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger, vaskemaskin og oppvaskmaskin følger ikke med.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking

G - rød

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
-Varmekabler på bad og panelovner på oppholdsrom
-Pipeløp er ikke i bruk

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 12 000. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 5 100,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer og fordeles slik:
Dugnad : 100,00
Kabel-tv : 492,00
Felleskostnader : 4 564,00

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 577 491,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 2 309 965,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Borettslaget

Om borettslaget

Gaupefaret Borettslag (org.nr. 950 225 742) ligger på Kråkerøy og består av leiligheter med tilhørende uteområder, garasjer og parkeringsplasser. Borettslaget har en fellestomt på totalt 7 533 kvm, hvorav deler er festetomt med avtale til 2029 og rett til forlengelse. Det er etablert infrastruktur for elbillading i garasjeanlegg og ved uteladere, og styret organiserer ventelister for garasje og parkeringsplasser. Borettslaget er tilknyttet OBOS, har forkjøpsrett og styregodkjenning ved eierskifte, og er forsikret i Tryg Forsikring. Felleskostnadene dekker blant annet drift, kabel-TV og vedlikehold. Laget har fokus på å ivareta et ryddig, trygt og trivelig bomiljø, med ordensregler som regulerer blant annet parkering, dyrehold og bruk av fellesarealer

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

Borettslaget og boligbyggelagets medlemmer har forkjøpsrett. Disse har en frist på 20 dager til å gjøre forkjøpsrett gjeldende. Kontakt megler for mer informasjon.

Styregodkjennelse

Overdragelse av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret i borettslaget. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eiendomsmegler bistår med innsending av søknad om styregodkjennelse. Kjøper bærer risikoen for å bli godkjent som ny andelseier i borettslaget, og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke kan tas i bruk før styrets godkjenning foreligger. Dersom styregodkjennelse ikke gis må kjøper videreselge boligen for egen regning og risiko.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 146 223,-pr. 31.12.2024

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98208160737
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,74%
Restsaldo 2 997 461,00
Innfrielsesdato: 30.06.2041

Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98208160745
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,74%
Restsaldo 654 832,00
Innfrielsesdato: 30.10.2044
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

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

Borettslaget er per i dag tilknyttet en sikringsordning som beskytter mot økonomisk tap dersom en andelseier ikke betaler sine felleskostnader.

Sikkerhetsstiller er: GBF. Avtalen løper til den blir sagt opp av en av partene.

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank: Obos-Banken AS
Lånenummer: 98208160737
Restsaldo: 115 386,47
Kapitalkostnader: 924,87

Bank: Obos-Banken AS
Lånenummer: 98208160745
Restsaldo: 25 237,09
Kapitalkostnader: 182,72

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 140 623,56,-, pr. dags dato.

Fellesformue

Kr 16 259,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Fjorårets regnskap viser et overskudd på kr. 333 426,-

Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd på kr. 105 000,-

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Beboerne deltar på felles dugnader, hvor innbetalt dugnadstillegg refunderes ved oppmøte. Alle har ansvar for å holde fellesområdene ryddige og bidra til et godt bomiljø. Borettslaget legger vekt på ro og trivsel, med egne regler for orden, vedlikehold og respekt for helgedagsfreden.

Dyrehold

Husdyr er tillatt etter søknad til styret. For hundehold gjelder at hunden alltid skal være under kontroll og at eier plikter å rydde opp etter den

Borettslagets forsikring

Tryg Forsikring
Polisenr. 6599011

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 5 543 kvm (Eiertomt)
Gaupefaret 31 er et OBOS-driftet borettslag bestående av 16 rekkehus med 31 leiligheter liggende på en av Kråkerøy Nord's høyder. Man ankommer borettslaget og blir ønsket velkommen av et sentrert postkassestativ formet som en husgavl. Veien er formet som en rundkjøring rundt en åpen hageflekk med sitteplasser og noen prydbusker. Det er pent her. Leiligheten disponerer en egen parkeringsplass, men har man to biler er det alltid ledig plass. På borettslagets opparbeidede parkeringsarealer finner du dessuten 5 stk elbilladere. Garasjeplass er også mulig å få tak - dette går på en intern venteliste i borettslaget.

Husene i den tjærebrun-malte rekka er horisontaldelt, altså med en leilighet i hver av de to etasjene. De ligger forskjøvet i forhold til hverandre. Dette er svært gunstig når man ser på sørøstsidens balkonger og terrasser som grenser til naboens endevegg og dermed ligger helt privat uten innsyn. Boligenes liggende panel er malt i en flott, mørk brunfarge med hvite dører og hvite vindusrammer. De fremstår sobre, dempede og skikkelig trivelige i takt med de vakre naturomgivelsene du finner her oppe.

En asfaltert vei løper foran rekkehuset. Forskyvningen gir hver leilighet en egen gårdsplass som er gruset og har mulighet for av- og pålessing av matvarer i hverdagen. Husene har hvert sitt saltak og et lite tak over inngangsdøren. Til side for den har man plass til et lite kafebord og noen stoler et fint sted å nyte kveldssolen. Som langt tilbygg stikker en romslig og takhøy redskapsbod ut og definerer ytterligere den private gårdsplassen. Nummer 31 er den nordre endeleiligheten i første etasje. Den grenser mot lite skogholt og vinner dessuten et ekstra vindu sammenliknet med de indre leilighetene. Her på nordsiden har man en hageflekk med rom for beplantning. På østsiden finner man den overbygde terrassen der solen skinner frem til ca. kl 16. Her er rom for en god sittegruppe og grill. På denne uteplassen kommer man virkelig til å tilbringe mange timer. Å sitte her og lytte til naturens lyder, og den livlige fuglesangen er helt ubetalelig.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Kråkerøys frodige og varierte skjærgårds-natur kombinert med nærhet til sentrum, gjør dette til et attraktivt bosted. Byen ligger på den andre siden av Vesterelven. Å sykle dit tar kun 8 minutter, og Hvaler ligger en biltur unna. Men, man behøver ikke å forlate Kråkerøy, for her fins rikelig med naturopplevelser. Fra eiendommen tar sykkelen deg raskt til Enhuskilen for bading, eller for gylne svaberg og sjøluft er det bare å fortsette litt videre ut til Glufsa. Populære gåturer er Kråkerøy rundt langs kyststien, søndagstur rundt Smertudammen, en historisk vandring på Isegran, eller du kan gå inn i skogen nedenfor boligen og se Oldtids-bygdeborgen.

Du finner boligen høyt oppe i fremste rekke mot skogen som grenser til Smertudammen, hvor det ellers er anlagt en fin rasteplass med oppmurt grill for sammenkomster. Dette er rett og slett et vakkert og praktisk sted å bo. Nabolaget er stille og familievennlig, og avstandene er korte. Barneskolen med lekeplass og ballbinge venter kun 250 meter bortenfor, ungdomsskole 1,4 km og barnehage 1

km, og hvis man ikke vil inn til sentrum for å handle, fins det mest nødvendige på Kråkerøy ved Glommen brygge 1 km unna. En 7 min sykkeltur tar deg til byens største utviklingsprosjekter; Byhaven og Værstetorvet, der det vokser frem moderne leiligheter, handlesenter og mathall i flott, urban utforming. Så på Kråkerøy får du det beste av to verdener sentrum og natur.

Offentlig kommunikasjon

Eiendommen har gangavstand til bussforbindelse, med nærmeste bussholdeplass ca. 800 meter fra boligen. Det er omtrent 3,1 km til Fredrikstad stasjon.

Skoler og barnehager

Rødsmyra skole.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 3.2.1981. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

-Det foreligger byggemeldte tegninger for boligen, datert 19.05.1993. Fremlagte tegninger stemmer ikke med dagens bruk. Rom definert som klær og matbod er i dag slått sammen slik at det fremstår som en større bod/garderobe.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen omfattes av kommuneplanen for Fredrikstad 2023-2035, hvor området er avsatt til «bebyggelse og anlegg» med hensynssone for friluftsliv. Gjeldende reguleringsplan er Ulvedalsåsen (vedtatt 16.08.1977), med formål konsentrert småhusbebyggelse, offentlig friområde, felles lekeareal, kjørevei og felles parkeringsplass.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3107/422/210:
08.08.1979 - Dokumentnr: 304604 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3107 Gnr:422 Bnr:28

01.01.2020 - Dokumentnr: 410535 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0106 Gnr:422 Bnr:210

01.01.2024 - Dokumentnr: 860392 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3004 Gnr:422 Bnr:210

Legalpant

Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som

forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og

signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentligrettslig pålegg

Det foreligger ingen offentligrettslige pålegg.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

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 anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,50% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 47 193,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 11 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 13 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 2 900,-

Utlegg:
Fotograf kr. 8 000,-
Infoland - Informasjon forretningsfører OBOS ca. kr. 4 038,-
Tilstandsrapport kr. 8 000,-

Samlet skal selger betale kr. 128 421,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle

utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 3. november 2025

Ansvarlig megler

Steffen Eng Johansen, Salgsleder / Eiendomsmegler MNEF
Tlf. 99770744

Meglerforetaket

Nordvik Fredrikstad og Hvaler
Storgata 22
1607 FREDRIKSTAD
Juridisk navn: Fredrikstad Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 927652633

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Vedlegg

Gaupefaret 31

Gaupefaret 31

Nabolaget Bjølstad/Ulvedalsåsen - vurdert av 78 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Rødsmyra skole (1-7 kl.) 300 elever, 17 klasser	4 min 0.3 km
Rød skole Kråkerøy (1-7 kl.) 264 elever, 14 klasser	19 min 1.7 km
Kråkerøy ungdomsskole (8-10 kl... 335 elever, 21 klasser	15 min 1.4 km
WANG Toppidrett Fredrikstad 180 elever, 6 klasser	20 min 1.7 km
Hans Nielsen Hauge vgs	23 min

Offentlig transport

Rød gård Linje 102, 112	9 min 0.8 km
Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	7 min 3.1 km
Oslo Gardermoen	1 t 42 min

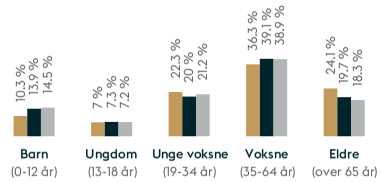
Barnehager

Smertulia barnehage (1-5 år) 49 barn	11 min 1 km
Tørkopp Fus barnehage (0-5 år) 70 barn	17 min 1.5 km
Kråkeby barnehage (1-5 år) 90 barn	19 min 1.7 km

Dagligvare

Coop Extra Glommen Brygge	13 min
Kiwi Kråkerøybrua	13 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Bjølstad/Ulvedalsåsen	2 519	1 458
Fredrikstad/Sarpsborg	117 819	55 660
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 81/100

Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Gående
- Sykkel

Sport

Rødsmyra barneskole	4 min
Smertuparken	11 min
SATS Fredrikstad	12 min
SKY Fitness Fredrikstad	21 min

«God atmosfære og trivsel :)»

Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 91/100

Støynivået

Lite støynivå 88/100

Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 84/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

EIERSKIFTERAPPORT™

Borettslagsleilighet (i rekkehus)
Gaupefaret 31
1671 Kråkerøy



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
4	TG 1	Ingen vesentlige avvik
6	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Marcus Winther
Dato: 22/08/2025

Jernbanegata 13B
Sarpsborg 1706
92825503
marcus@dinboligbistand.no

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eigedom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no

www.bmtf.no

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:422, Bnr: 210
Hjemmelshaver:	Amine Victoria Fjeldberg
Seksjonsnummer:	
Festenummer:	
Andelsnummer:	1
Byggeår:	1981
Tomt:	5 543 m²
Kommune:	3107-Fredrikstad

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Amine Victoria Fjeldberg
Befaringsdato:	15.08.2026
Fuktmåler benyttet:	Protimeter
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

OM TOMTEN:
Tomten er felles for borettslaget, opparbeidet med asfalterte internveier og parkeringsarealer, diverse beplantninger, gressarealer og naturtomt.

OM BYGGEMETODEN:
Grunnforhold er ukjent, det antas at bebyggelsen er oppført på stedlige og oppfylte masser med grunnmur av betong med etasjeskille i trekonstruksjon. Yttervegger oppført med isolert bindingsverk av tre, utvendig kledd med malt trepanel. Vinduer, hev- og skyvedør med 2/3-lags glass med malte karmer, vinduer er av type toppsving med datostempling fra 2011, ytterdør til leiligheten i brannklasse B30, skiftet i 2023. Saltakkonstruksjon antatt oppført med prefabrikkerte sperrer i tre, utvendig tekket med takstein av betong. Boligen har terrasse mot øst på ca. 9 kvm. Terrassen er oppført i trekonstruksjon med behandlet terrassebord, rekkverk i stående malt format.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Gjennomgående enderekkehus liggende i 1.etg. Boligen fremstår med normal standard innvendig og har periodisk gjennomgått oppgraderinger siden byggeår.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

ANNET:
OPPVARMING:
-Varmekabler på bad og panelovner på oppholdsrom
-Pipeløp er ikke i bruk

BOD OG PARKERING:
-Det medfølger 1 parkeringsplass til boligen, men med muligheter for parkering for bil nr 2 på felles parkering for borettslaget
-Boligen har redskapsbod tilknyttet boligen på utside

DOKUMENTKONTROLL:
KILDER:

-Selger
-Kommunale opplysninger i meglerpakka
-PropCloud.no
-Boligmappa.no
-Det er levert egenerklæring fra selger
-Det er ikke fylt ut tilsendt spørreskjema fra takstmann

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave. Ved evt. avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
1.ETASJE

Entre: Malte slette vegger, tak-ess i taket og laminat på gulvet
Kjøkken: Malte slette vegger, tak-ess i taket og laminat på gulv
Bad: Fliser på vegger, tak-ess i taket og flislagt gulv
Bod: Malte slette vegger, tak-ess i taket og laminat på gulv
Stue: Malte slette vegger, tak-ess i taket og laminat på gulv
Soverom: Malte slette vegger, tak-ess i taket og laminat på gulv

FORMÅL MED ANALYSEN:
Tilstandsvurdering ved salg av bolig

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
Selger har kun utført maling av innvendige overflater i enkelte rom, samt malt fliser på badet.

FELLESKOSTNADER:
Det opplyses om at Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 156,00

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

AREALER OG ANVENDELSE:
Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:
Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:
BRA-i =Internt bruksareal
BRA-e =Eksternt bruksareal
BRA-b =Innglasset balkong
TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:
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.

NB:
Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
1.etasje	63	5		9	57	11
SUM BYGNING	63	5		9	57	11
SUM BRA	68					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:
1.etasje:
-Entre, kjøkken, bod, bad og soverom

BRA-e:
1.etasje:
-Bod

MERKNADER OM AREAL:
TAKHØYDER:
-Takhøyden er ca. 2,4 meter

MÅLING:
-Måling er gjennomført med lasermåler på stedet og skissert opp

AREAL:
-Tomteareal er hentet fra PropCloud.no og matrikkelopplysninger

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

©mstr.no

www.bmtf.no

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):
Det gjøres oppmerksom på at det er kun gjort vurderinger av bygningsdeler som er direkte tilknyttet boenheten, grunnmur, terrengforhold, yttervegger, takets oppbygning, tekking og evt. loft er ikke vurdert da dette er felles for borettslaget. Boligen ble kontrollert i dagslys. Boligen er normalt møblert, og selger var til stede under besiktelsen.

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:
Ingen.

©mstr.no

www.bmtf.no

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Marcus Winther

Byggmester, Takstmann BMTF og Fagskoleingeniør

22/08/2025

Din BoligBistand
Rådgiver innen oppussing og bolig

Marcus Winther

BMTF TILSTANDSRAPPORT

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 2 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Eldre bad, eksakt alder er ukjent.

Fliser på vegger tak-ess i taket. Badet er utstyrt med servantinnredning med skuffer og speilskap, gulvmontert toalett, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin, naturlig ventilering via oppdrift og spalte under dør for tilførsel av tilluft.

-Normalt trykk og avrenning ved test av vanninstallasjon
-Selger har malt noen fliser på vegger

Merknader:
-Kun naturlig avtrekk via oppdrift, mekanisk avtrekk bør etableres om mulig. Ved manglende tilstrekkelig luftutveksling vil ikke fuktig luft trekkes tilstrekkelig ut og det vil kunne gi følgeskader på andre bygningsdeler

TG 1 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er ikke påvist knirk i gulvet.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv med varmekabler, sluk under kabinett.

-Det måles relativt flatt gulv på deler av gulvet, fall rundt sluk er ca. 1:50. Høydeforskjell fra topp sluk til topp flis ved dør er ca. 1,5 - 2,0 cm
-Ved kontroll bak feielist mot terskel, påvises det oppbrett slik at høydeforskjell på minst 25mm er oppfylt

Merknader:

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra Ukjent
Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring. Se under.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Type membran som er brukt på badet er ukjent.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser eller andre bygningsdeler. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

-Det ble gjennomført fuktmåling fra tidligere hulltaking fra tilstøtende rom (garderobe) og kontrollert for fukt i veggkonstruksjon, normale verdier ved måling

BMTF TILSTANDSRAPPORT

Merknader:
-Det tolkes ut ifra forhold at det ble etablert ny membran på gulv i nyere tid, uten å skifte sluk. Eldre sluk kombinert med ny membran er en ugunstig løsning da slukmansjett skal klemmes under klemring. Risiko vil være at vann kan samle seg mellom tettesjikt og undergulv da mansjett ikke er klemt under klemring. Skadeomfanget vil kunne være minimalt da gulv er mot grunn, men risiko belyses allikevel dersom det oppstår lekkasje
-Over halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er forbigått, normal forventet brukstid på smøremembran er ca. 25 år. Eldre tettesjikt/membran har større risiko for skader ved direkte fuktpåkjenninger etter hvert som de blir sprø og mister fleksibilitet. Våtrommet er heller ikke dokumentert som gjør det vanskelig å fastslå om membranen er korrekt installert og om den fortsatt er i god stand

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra Byggeår

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Profilert heltre kjøkken, malt sort i nyere tid

Malte slette vegger med plater over benk, tak-ess i tak og laminatgulv. Kjøkkenet har over og underskap, laminert benkeplate med nedfelt kum i stål. Frittstående komfyr, kjøleskap og oppvaskmaskin, vegghengt ventilator med kullfilter.

-Kjøkkenet fremstår helt og pent, tross alder
-Bereder plassert i underskap
-Normalt vanntrykk og avrenning ved test av vanninstallasjon
-Ventilator trekker bra ved funksjonstest

Merknader:
-Ventilator med kullfilter/omluft skal gis TG-2 i en godkjent tilstandsrapport. Optimal luftutveksling oppnås med avkast til det fri og omluft skal ikke slippes ut i rom der personer oppholder seg, da dette reduserer kvaliteten på inneluften. Vurdert i pkt 6.1 (ventilasjon)

-Det er ikke montert komfyrvakt eller automatisk lekkasjesikring, dette var ikke et krav ved oppføringstidspunktet men anbefales alltid

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

PLANAVVIK:
-Planavvik målt med laser på gulv i 1.etg viser høydeforskjell på opptil 5mm på strekker under 2 meter og opptil 10mm over lengre strekker der måling kunne utføres.
-Målte avvik anses ikke som unormalt, grunn fremstår stabilt

GULV:
-Gulver med normal til lite slitasje

VEGG/HIMLING:
-Vegger og himling med lite slitasje, eventuelle skruehull/merker etter tak- og veggoppheng kan fremkomme

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer, hev- og skyvedør med 2/3-lags glass med malte karmer, vinduer er av type toppsving med datostempling fra 2011, ytterdør til leiligheten i brannklasse B30, skiftet i 2023.

-Vinduer er funksjonstestet og visuelt kontrollert uten funn av feil eller mangler på befaringsdagen

Merknader:

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er påvist svekkelser i forankring eller understøtting, se under.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Boligen har terrasse mot øst på ca. 9 kvm. Terrassen er oppført i trekonstruksjon med behandlet terrassebord, rekkverk i stående malt format.

-Trepanel i taket ble skiftet i 2023 i regi av borettslaget
-Høyde på rekkverk måles til ca. 0,9 meter, høyde er tilstrekkelig etter hva som gjaldt ved oppføringstidspunktet

Merknader:
-Det måles 2,5 cm høydeforskjell på 3,0 meter, terrassen har sukket ytterst ved rekkverk. Målte avvik anses som unormalt og det bør gjøres tiltak ved oppretting (ukjent om dette har gitt følgeskader på overliggende konstruksjon).

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra Byggeår

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

VVS anlegg bestående av kobber, sluk og avløpsrør i plast. Anlegget er i hovedsak fra byggeår.

-Stoppekran og stakepunkt i inspeksjonsluke i bod/garderoberom
-Nyere tilkobling og vannrør til utekran
-Normalt vanntrykk og avrenning ved test av vanninstallasjoner

Merknader:
-Eldre vannrør som ligger dels lukket i veggkonstruksjoner vil ved evt. lekkasje ikke kunne oppdages tidlig og utbedring i enkelte tilfeller vil kunne kreve destruktive tiltak før den antatte bruks- og levetid er forbigått. Deler av anlegget er i hovedsak fra byggeår, utskiftninger må kunne påregnes ved oppgradering av rom med

TG 2 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra Byggeår

Det er påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder. Se under.

Berederen er lekkasjesikret.

Eldre benkebereder trolig fra byggeår, plassert i kjøkkenskap. Fast tilkoblet strøm og lekkasjesikret mot avløpssystemet til kjøkkenet.

-En varmtvannsbereder har en teknisk levetid på 15 - 30 år, mens den anbefalte brukstiden er på 20 år

Merknader:
-Det er påvist avdrypp fra sikkerhetsventilen til berederen da deler av slangen er fylt med litt vann. Avdrypp fra sikkerhetsventilen er normalt men om den kontinuerlig drypper er det et sikkert tegn til at berederen er modent for utskiftning
-Eldre beredere vil kunne ha nedsatt funksjon, ved at effekt kan være redusert samt bruke mer energi ved oppvarming. Berederen er moden for utskiftning

TG 2 6.3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Boligen har naturlig ventilering via lufteventiler i yttervegger, naturlig oppdrift på bad og kullfilter på kjøkkenet.

-Ventilator på kjøkken indikerer normalt drift ved test med papirark

Merknader:
-Naturlig oppdrift på bad, mekanisk avtrekk anbefales. Ved manglende tilstrekkelig luftutveksling vil ikke fuktig luft trekkes tilstrekkelig ut og det vil kunne gi følgeskader på andre bygningsdeler
-Ventilator med kullfilter/omluft skal gis TG-2 i en godkjent tilstandsrapport. Optimal luftutveksling oppnås med avkast til det fri og omluft skal ikke slippes ut i rom der personer oppholder seg, da dette reduserer kvaliteten på inneluften

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 16.11.2018

Resultatet var tilfredsstillende.

Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert i Byggeår

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Sikringsskap med automatsikringer lokalisert i felles trappegang i 1.etg. Anlegget er i hovedsak skjult.

-Det foreligger dokumentasjon på boligens boligmappe hvorav 2 er samsvarserklæringer, utført av Riis Elektro AS og Slevik Elektriske AS

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget i henhold til forskrift til avhendingsloven. Det gjøres allikevel oppmerksom på at kontroll utført fra det lokale el-tilsynet er kun en stikkprøvekontroll og friskmelder ikke anlegget. Anlegget er kun visuelt besiktiget. EL. anlegget er ikke videre vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Det anbefales alltid eltakst ved tvil om funksjonalitet og kapasitet

Tilbakemelding fra ELVIA/DLE:
-Det siste tilsynet på målernummer 5706567269239135 ble gjennomført 16.11.2018. Rapporten er godkjent og avsluttet hos oss

Merknader:
-Det er ikke komplette fremvist samsvarserklæringer for arbeider/endringer utført på anlegget. Samsvarserklæring skal foreligge for alt som er utført etter 1.1.1999 som verifikasjon på at dette er utført av godkjent el-installatør og i henhold til gjeldene norm/regelverk. Anleggets komplette historikk er ukjent, men boligen er bygget før 1999

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Tilleggsopplysninger:

LOVLIGHETER/ENDRINGER:
-Det foreligger byggemeldte tegninger for boligen, datert 19.05.1993. Fremlagte tegninger stemmer ikke med dagens bruk. Rom definert som klær og matbod er i dag slått sammen slik at det fremstår som en større bod/garderobe.

FERDIGATTEST:
-Det foreligger brukstillatelse, datert 03.02.1981
-Det gis ikke ferdigattest i dag for tiltak som ble søkt om før 1.1.1998 og disse sakene anses som avsluttede hos bygningsmyndighetene

BRANN OG SIKKERHET:
-2 stk røykvarslere og 1 stk håndholdt slukkeapparat. Røykvarslere er ikke testet på befaringsdagen

PIPE/ILDSTEDER:
-Siste tilsyn og feiing av ildsteder utført 12.12.2024. Det er ikke registrert noen anmerkninger på bruksenheten

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1 Bad Overflate vegger og himling

-Kun naturlig avtrekk via oppdrift, mekanisk avtrekk bør etableres om mulig. Ved manglende tilstrekkelig luftutveksling vil ikke fuktig luft trekkes tilstrekkelig ut og det vil kunne gi følgeskader på andre bygningsdeler

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

-Det tolkes ut ifra forhold at det ble etablert ny membran på gulv i nyere tid, uten å skifte sluk. Eldre sluk kombinert med ny membran er en ugunstig løsning da slukmansjett skal klemmes under klemring. Risiko vil være at vann kan samle seg mellom tettesjikt og undergulv da mansjett ikke er klemt under klemring. Skadeomfanget vil kunne være minimalt da gulv er mot grunn, men risiko belyses allikevel dersom det oppstår lekkasje
-Over halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er forbigått, normal forventet brukstid på smøremembran er ca. 25 år. Eldre tettesjikt/membran har større risiko for skader ved direkte fuktpåkjenninger etter hvert som de blir sprø og mister fleksibilitet. Våtrommet er heller ikke dokumentert som gjør det vanskelig å fastslå om membranen er korrekt installert og om den fortsatt er i god stand

5.1 Balkonger, verandaer og lignende

-Det måles 2,5 cm høydeforskjell på 3,0 meter, terrassen har sukket ytterst ved rekkverk. Målte avvik anses som unormalt og det bør gjøres tiltak ved oppretting (ukjent om dette har gitt følgeskader på overliggende konstruksjon).

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

-Eldre vannrør som ligger dels lukket i veggkonstruksjoner vil ved evt. lekkasje ikke kunne oppdages tidlig og utbedring i enkelte tilfeller vil kunne kreve destruktive tiltak før den antatte bruks- og levetid er forbigått. Deler av anlegget er i hovedsak fra byggeår, utskiftninger må kunne påregnes ved oppgradering av rom med

6.2 Varmtvannsbereder

-Det er påvist avdrypp fra sikkerhetsventilen til berederen da deler av slangen er fylt med litt vann. Avdrypp fra sikkerhetsventilen er normalt men om den kontinuerlig drypper er det et sikkert tegn til at berederen er modent for utskiftning
-Eldre beredere vil kunne ha nedsatt funksjon, ved at effekt kan være redusert samt bruke mer energi ved oppvarming. Berederen er moden for utskiftning

6.3 Ventilasjon

-Naturlig oppdrift på bad, mekanisk avtrekk anbefales. Ved manglende tilstrekkelig luftutveksling vil ikke fuktig luft trekkes tilstrekkelig ut og det vil kunne gi følgeskader på andre bygningsdeler
-Ventilator med kullfilter/omluft skal gis TG-2 i en godkjent tilstandsrapport. Optimal luftutveksling oppnås med avkast til det fri og omluft skal ikke slippes ut i rom der personer oppholder seg, da dette reduserer kvaliteten på inneluften

Takstmannens vurdering ved TG3:

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
7. aug. 2025

Oppdragsnummer
30-0213/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Gaupefaret 31, 1671 KRÅKERØY

Meglerfirma
Nordvik Fredrikstad og Hvaler

Selgere
Amine Victoria Fjeldberg

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. september 2024

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 21498875
Forsikret i: Nsf

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Eventuell kommentar: Usikker

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Eventuell kommentar: Usikker

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Eventuell kommentar: Usikker

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Eventuell kommentar: Usikker

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Nei

Eventuell kommentar: Usikker

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Nei

Eventuell kommentar: Usikker

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Nei

Eventuell kommentar: Usikker

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja

Beskriv: Ikke noe feil

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Ja

Beskriv: Ikke problemer

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Ja

Beskriv: Ingen problem

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja

Beskriv: Ingen skade

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Ja

Beskriv: Ingen feil

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja

Beskriv: Ingen skade

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Nei

Eventuell kommentar: Nei tror ikke det

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Nei

Eventuell kommentar: Ikke hørt noe om dette

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Nei

Eventuell kommentar: Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Nei

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?
Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
Ja

Beskriv: Ingen plager

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
Nei

Eventuell kommentar: Ikke hørt om noe

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 30-0213/25

FREDRIKSTAD EIENDOMSMEGLING AS
Nordvik Fredrikstad og Hvaler v/Mats Bremseth Kvernland
Storgata 22, 1607 FREDRIKSTAD
E-post: m.kvernland@nordvikbolig.no

Deres ref.: 30-0213/25 . Vår ref.: 3557-1-01 Dato: 05.08.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	GAUPEFARET BORETTSLAG
Organisasjonsnr:	950225742
Andelseier:	Fjeldberg, Amine Victoria
Medeier:	
Leilighetsnummer:	01
Adresse:	Gaupefaret 31, 1671 KRÅKERØY
Andelsnummer:	1
Gnr.	422
Bnr.	210

Borettsinnskudd: Kr. 76 000,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 6599011.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: GBF
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Garasje følger leiligheten: Nei. Borettslaget disponerer 10 garasjer for utleie samt 15 (tidl. 12) plasser ute. Styret organiserer ventelister og tildeling av garasjer. Ved overtagelse av garasje påløper det gebyr etter gjeldende satser. Lagets ordning for lading og fakturering videreføres i 2021. Bemerkning: Fellestomt på 7533 kvm som består av 2 tomter hvorav den ene er eiertomt (tomteareal 5547 kvm) og 1986 kvm festetetomt. Grunneier: Sameiet Bjølstad. Festeavtalen utløper 28/5-29 med rett til å fornye kontrakten med ytterligere 20 år. Festeavgiften inngår i fellesutgiftene og reguleres hvert 10. år og ble sist regulert -13 Grunneier har pantsikret festeavgift, og leien reguleres etter konsumprisindeksen. Borettslaget har forsikringsavtale nr. 6599011 i TRYG Andelseiere som veil benytte elbil lading, må godkjenne månedlig trekk fra Charge365, som er del av Zaptec. Borettslaget refunderer dugnadstillegg innbetalt gjennem året, såfremt andelseier har deltatt på annonserte og avholdte dugnader i året. Det foreligger ingen planer om økning av felleskostnader.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98208160737
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,74%
Restsaldo	2 997 461,00
Innfrielsesdato:	30.06.2041
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98208160745
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,74%
Restsaldo	654 832,00
Innfrielsesdato:	30.10.2044
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 156,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Dugnad	100,00	
Kabel-tv	492,00	
Felleskostnader	4 564,00	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	102,-
Fradragsberettigede kostnader:	9 128,-
Annen formue:	16 259,-
Gjeld:	145 049,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98208160737
Restsaldo:	115 386,47
Kapitalkostnader:	924,87

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98208160745
Restsaldo:	25 237,09
Kapitalkostnader:	182,72

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 140 623,56,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode

forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Jan Edvin Blomkvist pr. e-post: jan.edvin.blomkvist@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.
Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:
Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: forkjop@obos.no

Melding om forkjøpsrett må inneholde:
Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Christina Madshaven Wehler, e-post: christina_madshaven@hotmail.com

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.
Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

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

Noen viktige punkter:

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

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

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

1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

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

- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om
  salget. Dette gjøres til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre
  vilkår, som overtakelse og betalingstid. Dersom boligen har vært annonsert på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

Styregodkjenning

Megler er ansvarlig for å sende søknad til styret i borettslaget om godkjenning av ny andelseier. Ved salg der det ikke benyttes megler sender Avdeling Forkjøp søknad til borettslaget, og ber styret sende svar på søknad til salgsansvarlig. Dersom boligen blir tatt på forkjøp sender også Avdeling Forkjøp søknaden om godkjenning til styret.
Borettslaget har en frist på 20 dager fra søknaden kom frem til laget. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. lov om brl § 4-5.

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

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

Oversikt over gebyrer fra 01.01.25

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 8212,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8212,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6570,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. (innen et år etter 1. gangs utlysning av forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

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

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

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

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

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 3557
GAUPEFARET BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i GAUPEFARET BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:
14. mai 2025 kl. 17:00, Rødsmyra skole .

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Annen informasjon
Vi håper flest mulig av andelseierne kan komme på årsmøtet. Det vil bli servering.

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

Med vennlig hilsen,
Styret i GAUPEFARET BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Jan Edvin Blomkvist er valgt.

Sak 2

Godkjennelse av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Jan Edvin Blomkvist foreslått. Protokollvitne velges blant de fremmøtte andelseierne

Sak 4

Godkjennelse av møteinnkallelsen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallelsen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjennelse av årsrapport og årsregnskap for 2024.

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Gaupefaret Borettslag Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 52.000 for perioden 2024/ 2025.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 52.000.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

På valg: Christina Madshaven (leder) og Hanne Holm. I tillegg har Steffen Eng Johansen trukket seg grunnet flytting fra borettslaget.

Arve Mikaelsen ble valgt i 2023 for 2 år og er således ikke på valg.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- ingen kandidat

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Hanne Holm

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

Sak 8

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som delegat:

- ingen kandidat

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Hanne Holm

Styrets årsrapport

Styret har i 2024 bl.a. arbeidet med:

Trefelling inn mot Rødsmyra skole

Arbeidet med grunnmur ved Gaupefaret 11

Forbedringer rundt sluk ute

Satt opp brannvarslere i leilighetsbygget

-

Styret minner om at andelseiere som skaffer seg hun/kaffe, må søke styret før anskaffelsen. Man er selv pliktig til å sette seg inn i husordensreglene og etterleve disse.

Vi minner ellers om at alle i borettslaget plikter å overholde helgedagsfreden, d.v.s. ikke drive støyende aktiviteter på søndager og helligdager.

Styret ber om at henvendelser til styret gjøres skriftlig på epost (gaupefaret@styrerommet.no) eller melding på Vibbo.

Styret må få dokumentasjon på saker som beboere melder om.

Til generalforsamlingen i Gaupefaret Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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, 28. april 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Linda Kristin Arvesen
Statsautorisert revisor

GAUPEFARET BORETTSLAG
ORG.NR. 950 225 742, KUNDENR. 3557

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2 024	Regnskap 2 023	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**145 294**	**158 405**	**158 405**	**145 294**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		333 426	83 376	83 376	119 000
Tilbakeføring av avskrivning	13	29 973	29 973	29 973	17 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-121 007	-125 807	-125 807	-31 000
Innsk. øremerk. bankkto		-1 165	-652	-652	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**241 227**	**-13 110**	**-13 110**	**105 000**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**386 522**	**145 295**	**145 294**	**250 294**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	396 488	186 602
Kortsiktig gjeld	-9 966	-41 307
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**386 522**	**145 295**

GAUPEFARET BORETTSLAG
ORG.NR. 950 225 742, KUNDENR. 3557

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 540 992	1 374 456	1 541 000	1 609 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 540 992**	**1 374 456**	**1 541 000**	**1 609 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-34 042	-34 302	-32 000	-35 000
Styrehonorar	4	-52 000	-52 000	-52 000	-52 000
Avskrivninger	13	-29 973	-29 973	-17 000	-30 000
Revisjonshonorar	5	-6 625	-5 625	-6 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-72 285	-68 650	-73 000	-77 000
Konsulenthonorar	6	-14 316	-15 281	-13 000	-14 000
Kontingenter		-4 000	-4 000	-4 000	-4 000
Drift og vedlikehold	7	-82 584	-249 210	-262 000	-255 000
Forsikringer		-143 415	-116 328	-128 000	-160 000
Festeavgift		-4 035	-4 035	-4 000	-4 000
Kommunale avgifter	8	-340 093	-287 168	-340 000	-394 000
Energi/fyring		-8 177	-11 197	-30 000	-20 000
TV-anlegg/bredbånd		-139 544	-128 423	-137 000	-142 000
Andre driftskostnader	9	-42 140	-78 828	-86 000	-84 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-973 229**	**-1 085 020**	**-1 184 000**	**-1 278 000**
DRIFTSRESULTAT		**567 763**	**289 436**	**357 000**	**331 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	2 622	989	0	0
Finanskostnader	11	-236 959	-207 049	-238 000	-226 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-234 337**	**-206 060**	**-238 000**	**-226 000**
ÅRSRESULTAT		**333 426**	**83 376**	**119 000**	**105 000**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		333 426	83 376		

GAUPEFARET BORETTSLAG
ORG.NR. 950 225 742, KUNDENR. 3557

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	6 407 039	6 407 039
Tomt		49 923	49 923
Andre varige driftsmidler	13	46 777	76 750
Miljøbankkonto, øremerket		36 204	30 777
SUM ANLEGGSMIDLER		**6 539 943**	**6 564 488**
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		46 318	33 416
Andre kortsiktige fordringer	14	4 920	7 397
Driftskonto OBOS-banken		244 522	145 781
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	8
Sparekonto OBOS-banken		100 727	0
SUM OMLØPSMIDLER		**396 487**	**186 602**
SUM EIENDELER		**6 936 430**	**6 751 090**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 20 * 100		2 000	2 000
Opptjent egenkapital		1 033 539	700 113
SUM EGENKAPITAL		**1 035 539**	**702 113**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	3 726 645	3 847 652
Borettsinnskudd	16	2 130 000	2 130 000
Avsetning bomiljøtiltak	17	34 280	30 018
SUM LANGSIKTIG GJELD		**5 890 925**	**6 007 670**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		6 244	8 399
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 200 000)		0	0
Skyldige offentlige avgifter	18	305	308
Påløpte renter		1 250	20 256
Påløpte avdrag		0	10 156
Annen kortsiktig gjeld	19	2 167	2 188
SUM KORTSIKTIG GJELD		**9 966**	**41 307**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**6 936 430**	**6 751 090**

Pantstillelse	20	15 529 300	15 529 300
Garantiansvar		0	0

Fredrikstad, 23.4.2025
Styret i Gaupefaret Borettslag

Christina Madshaven Wehler /s/ Hanne Holm /s/

Arve Helge Michaelsen /s/ Steffen Eng Johansen /s/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 354 752
Kabel-TV	118 080
Garasjeleie	44 160
Dugnad	24 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 540 992**

NOTE: 3
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-21 242
Påløpte feriepenger	-2 167
Arbeidsgiveravgift	-10 633
SUM PERSONALKOSTNADER	**-34 042**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.
Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjeneste-pensjon.

NOTE: 4
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 52 000.

NOTE: 5
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 625.

NOTE: 6
KONSULENTHONORAR

OBOS Prosjekt AS	-10 225
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 091
SUM KONSULENTHONORAR	**-14 316**

NOTE: 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-40 560
Drift/vedlikehold elektro	-3 192
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-10 304
Drift/vedlikehold brannsikring	-9 980
Kostnader dugnader	-18 549
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-82 584**

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

NOTE: 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-72 640
Kommunale avgifter	-267 453
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-340 093**

NOTE: 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-12 327
Snørydding	-21 875
Andre fremmede tjenester	-503
Kontor- og datarekvisita	-1 528
Trykksaker	-1 040
Andre kontorkostnader	-1 973
Bank- og kortgebyr	-2 081
Velferdskostnader	-814
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-42 140**

NOTE: 10
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	730
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 892
SUM FINANSINNTEKTER	**2 622**

NOTE: 11
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-191 688
Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-41 955
Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-1 000
Renter og provisjon på kassekreditt	-2 316
SUM FINANSKOSTNADER	**-236 959**

NOTE: 12
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 1981	5 959 743
Gatebelysning 2008	19 021
Rehabilitering 2005	428 275
SUM BYGNINGER	**6 407 039**

Gnr.422/bnr.1 og 210.
Tomten er festet til 28.05.29 fra Sameiet Bjølstad og Smertu vedr. b.nr. 1.
Tomten vedr. b.nr. 210 er kjøpt i 1981.
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 13
VARIGE DRIFTSMIDLER

Garasjeanlegg		
Tilgang 1982	71 506	
Avskrevet tidligere	-59 348	
Avskrevet i år	-1 430	
		10 728
Ladestasjon for el bil nr 2		
Tilgang 2022	75 000	
Avskrevet tidligere	-37 500	
Avskrevet i år	-25 000	
		12 500
Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2015	35 436	
Avskrevet tidligere	-28 344	
Avskrevet i år	-3 543	
		3 549
Parkeringsplasser		
Tilgang 2020	20 000	
		20 000
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**46 777**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-29 973**

NOTE: 14
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Charge Desember	4 920
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**4 920**

NOTE: 15
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Obosbanken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,14 %. Løpetiden er 27 år.		
Opprinnelig 2014	-4 274 020	
Nedbetalt tidligere	1 108 187	
Nedbetalt i år	104 292	
		-3 061 541
Obosbanken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,14 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2014	-870 000	
Nedbetalt tidligere	188 181	
Nedbetalt i år	16 715	
		-665 104
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-3 726 645**

NOTE: 16
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1981	-2 130 000
SUM BORETTSINNSKUDD	**-2 130 000**

NOTE: 17
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-34 280
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-34 280**

NOTE: 18
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Skyldig arbeidsgiveravgift	-305
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-305**

NOTE: 19
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-2 167
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-2 167**

NOTE: 20
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	2 130 000
Pantelån	3 726 645
Påløpte avdrag	0
TOTALT	**5 856 645**
Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:	
Bygninger	6 407 039
Tomt	49 923
TOTALT	**6 456 962**

Resultatanalyse 2024
Gaupefaret Borettslag

	Regnskap	Budsjett	Differanse kr	Differanse %
Driftsinntekter				
Innkrevde felleskostnader	1 540 992	1 541 000	8	0 %
Sum driftsinntekter	**1 540 992**	**1 541 000**	**8**	**0 %**
Driftskostnader				
Personalkostnader	-34 042	-32 000	2 042	-6 %
Styrehonorar	-52 000	-52 000	0	0 %
Avskrivninger	-29 973	-17 000	12 973	-76 %
Revisjonshonorar	-6 625	-6 000	625	-10 %
Forretningsførerhonorar	-72 285	-73 000	-715	1 %
Konsulenthonorar	-14 316	-13 000	1 316	-10 %
Kontingenter	-4 000	-4 000	0	0 %
Drift og vedlikehold	-82 584	-262 000	-179 416	68 %
Forsikringer	-143 415	-128 000	15 415	-12 %
Festeavgift	-4 035	-4 000	35	-1 %
Kommunale avgifter	-340 093	-340 000	93	0 %
Energi/fyring	-8 177	-30 000	-21 823	73 %
TV-anlegg/bredbånd	-139 544	-137 000	2 544	-2 %
Andre driftskostnader	-42 140	-86 000	-43 860	51 %
Sum driftskostnader	**-973 229**	**-1 184 000**	**-210 771**	**18 %**
Driftsresultat	**567 763**	**357 000**	**-210 763**	**-59 %**
Finansinntekter/-kostnader				
Finansinntekter	2 622	0	-2 622	100 %
Finanskostnader	-236 959	-238 000	-1 041	0 %
Res. finansinnt./-kostnader	**-234 337**	**-238 000**	**-3 663**	**2 %**
Årsresultat	**333 426**	**119 000**	**-214 426**	**-180 %**

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 14.05.25
Selskapsnummer: 3557 **Selskapsnavn:** GAUPEFARET BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

ORDENSREGLER FOR GAUPEFARET BORETTSLAG

1. Det henstilles til alle å kjøre spesielt varsomt i området

2. Bilene skal stå parkert på parkeringsplassen. De som disponerer garasje benytter denne. Parkering utenfor husrekkene er kun tillatt ved av- og påstigning og av- og pålessing. Bilvask utenfor husrekkene kan tillates dersom det ikke er til sjenanse for øvrige borettshavere.

3. Garasjedør skal være låst og lyset i garasjen skal være avslått når garasjen forlates.

4. Borettshavere plikter å påse at gjester benytter parkeringsplassen.

5. På søn.- og helligdager bør tørking av tøy ute unngås. Risting og banking av tøy må ikke skje på en slik måte at det sjenerer naboer.

6. Henvendelser til Styret skal skje skriftlig.

7. Etter søknad kan det gis tillatelse til dyrehold. For hundehold gjelder følgende regler:
   - Hunden skal være ledsaget av ansvarlig person
   - Skitt som hunden legger fra seg skal straks plukkes opp.

8. Avskiltede biler eller andre gjenstander skal ikke plasseres på parkeringsplassen eller området forøvrig, uten styrets godkjenning. Tilhengere må parkeres på anvist plass.

9. Musikkøvelser og bruk av musikkanlegg må ikke skje på slik måte at det sjenerer naboene.

10. Andelseiere som ønsker å montere varmepumpe må følge borettslagets retningslinjer og søle styret på eget skjema. Retningslinjer og søknadsskjema er vedlegg til husordensreglene

11. Det er ikke adgang til å mate fuglene, verken på fellesareal eller verandaer, dette for å forhindre skadedyr.

12. Alle beboere har ansvar for at området holdes ryddig og pent. For 2- roms leiligheter med felles inngang gjelder følgende regler:
   - Gangen nede tilhører 1.etg. Beboere i 1.etg. vasker gangen nede. Beboerne i 2.etg. vasker trappene.
   - Snømåking og rydding utenfor baseres på 2. hver gang prinsippet.
   - Utgangsdøren bør holdes avlåst.

13. **Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider i garasjeanlegg og ved utelader**
   - Det er etablert infrastruktur for Zaptec ladere i garasjeanlegget i borettslaget, andelseiere må benytte disse ladepunktene og den type ladere. Styret har opprettet kontrakt med Zaptec for automatisk avlesning av strømforbruk. Strømforbruket registreres via et sim kort (Com 4) og lagres i en nett-sky. Beløpet som belastes beboer justeres i takt med strømprisen. Det påløper i tillegg 15 % til firmaets (Zaptec) omkostninger, samt fast beløp i måneden for skytjenesten Com 4. Det innbetalte beløpet går tilbake til borettslagets konto som betaler strømforbruket totalt sett.

   - Kostnader til innkjøp av lader, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte andelseier.

   - I garasje nr. 10 var det opprettet egen kontrakt med beboer da dette ladepunktet ble opprettet i 2015 og er utenom Zaptec systemet. Strømforbruket leses av årlig og forbruket belastes beboer via OBOS.

Sist endret på ordinær generalforsamling 11.5.2022

vedlegg

Vedlegg til ordensregler for Gaupefaret Borettslag

Retningslinjer for varmepumpe

Retningslinjer for styrets vurdering av søknaden for montering av varmepumpe:

Styret vil foreta en individuell vurdering av hver enkelt søknad basert på følgende kriterier/retningslinjer:

- Installasjonen skal kun foretas av kvalifisert personell med nødvendig opplæring innen installasjon og service på produktet som leveres.

• Det må velges en varmepumpe så stillegående som mulig

• Utedelen må plasseres slik at naboer ikke blir forstyrret av støy eller vibrasjoner. Utvendig lydnivå skal maks være 50 db.

• Utedelen skal ikke festes mot yttervegg av tre som deles med naboleilighet. Dette for å unngå vibrasjonsproblemer og støy.

• Utedelen må plasseres slik at den ikke hindrer snørydding og lignende.

• Utedelen må plasseres slik at det ikke oppstår problemer i forbindelse med avrenning av kondensvann.

• Hvis utedelen plasseres slik at kondensvann ikke kan renne fritt fra utedelen må dette ledes vekk på en forsvarlig måte slik at man unngår problemer med fukt, vannsøl, issvuller, frostsprengning og lignende.

• Avløpsrør må frostsikres med selvregulerende varmekabel hvis det er fare for de tettes ved ising.

• Kondensvann fra innedelen må ledes ut av leiligheten på en slik måte at det ikke oppstår problemer med vannsøl når varmepumpen brukes som aircondition om sommeren.

- Styret kan kreve at det skal monteres et overbygg for å skjule utedelen. Dette skal males i husets farve.
- Alle kostnader vedrørende vedlikehold bæres av andelseier. Borettslaget kan pålegge vedlikehold eller fjerning hvis pumpen fortsatt er til sjenanse.
- Ved fjerning av varmepumpen skal evt. skader på bygning utbedres av andelseier.
- Ved salg av boligen er andelseier forpliktet til å videreformidle informasjon til ny andelseier.
- **Opplysninger som skal vedlegges søknaden:**
  - Varmepumpens spesifikasjoner
  - Merke
  - Leverandør
  - Utvendige mål
  - Utvendig lydnivå
  - Skisse av huset/tomt påtegnet forslag til montering

Søknad og avtale om installering av varmepumpe i Gaupefaret Borettslag

Undertegnede andelseier: ……..

adr……

søker herved om å få installere varmepumpe.

Innstalleringen skal skje på nedenstående vilkår som aksepteres av andelseier.

1. Søknad om installering med forslag til plassering og angivelse av type varmepumpe/støynivå skal være godkjent av styret, se vedlagte retningslinjer.

2. Plassering av varmepumpen skal godkjennes av styret.

3. **Andelseier er ansvarlig for at varmepumpen ikke er til sjenanse for naboer og er skjemmende på bygningen**. Dette gjelder ved plassering, utseendemessig og ved støy. SFT's krav er at støyen hos naboen ikke skal overstige 35 desibel.

4. **Alle kostnader vedrørende vedlikehold bæres av andelseier.** Borettslaget kan **pålegge** vedlikehold eller fjerning hvis pumpen etter pålegg fortsatt er til sjenanse.

5. Ved fjerning av varmepumpen skal eventuelle **skader på bygning utbedres av andelseier.**

6. Hvis pålegg fra borettslaget ikke etterkommes, kan borettslaget fjerne pumpen for andelseiers regning.

7. Ved salg av boligen er andelseier forpliktet til å videreformidle informasjonen i denne avtale til ny andelseier.

Kråkerøy, ……./……20__.

_____

Andelseier

Søknaden godkjennes.

Eventuelle betingelser:……

……..

Kråkerøy, ……../……20__.

_____

for Gaupefaret Borettslag

Protokoll til årsmøte 2025 for GAUPEFARET BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 950225742
Møtet ble avholdt 14. mai kl. 17:00, Rødsmyra skole .

Antall stemmeberettigede som deltok: 7
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Jan Edvin Blomkvist er valgt.

✓ **Vedtatt.**

2. Godkjennelse av de stemmeberettigede

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

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

✓ **Vedtatt.**

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

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

Forslag til vedtak:
Som fører av protokollen ble Jan Edvin Blomkvist foreslått. Lars Abrahamsen er protokollvitne.

✓ **Vedtatt.**

4. Godkjennelse av møteinnkallelsen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallelsen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjennelse av årsrapport og årsregnskap for 2024.

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 52.000 for perioden 2024/ 2025.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr. 52.000.

✓ **Vedtatt.**

7. Valg av tillitsvalgte

På valg: Christina Madshaven (leder) og Hanne Holm. I tillegg har Steffen Eng Johansen trukket seg grunnet flytting fra borettslaget.

Arve Mikaelsen ble valgt i 2023 for 2 år og er således ikke på valg.

Styreleder (2 år)
Ingen ble valgt

Følgende stilte til valg:
ingen kandidat

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Hanne Holm

Følgende stilte til valg:
Hanne Holm

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Ole Jørgen Iversen

Følgende stilte til valg:
Ole Jørgen Iversen

8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS' generalforsamling. Delegat og varadelegat sitter i ett år og må være andelseiere.

Delegat (1 år)
Følgende ble valgt:
Hanne Holm

Følgende stilte til valg:
Hanne Holm
ingen kandidat

Varadelegat (1 år)
Ingen ble valgt

Følgende stilte til valg:
ingen kandidater

Protokollen signers av:

Jan Edvin Blomkvist /s/
møteleder/ protokollfører

Lars Abramsen /s/
protokollvitne

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557546788270

Dokument

3557 Gaupefaret Borettslag 14.05.2025 foreløbig protokoll
Hoveddokument
3 sider
Initiert på 2025-05-14 17:46:29 CEST (+0200) av Jan Edvin Blomkvist (JEB)
Ferdigstilt den 2025-05-14 17:48:23 CEST (+0200)

Underskriverne

Jan Edvin Blomkvist (JEB)
OBOS Eiendomsforvaltning AS
Organisasjonsnr. 934 261 585
jan.edvin.blomkvist@obos.no
+4793462224
Signert 2025-05-14 17:46:30 CEST (+0200)

Lars Abrahamsen (LA)
+4794269220
Signert 2025-05-14 17:48:23 CEST (+0200)

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: https://scrive.com/verify

Vedtekter

for GAUPEFARET BORETTSLAG org nr 950 225 742

tilknyttet
FREDRIKSTAD & OMEGN BOLIGBYGGELAG

vedtatt på generalforsamling den 26. april 2005, sist endret 25.mai 2021

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

Borettslaget ligger i Fredrikstad kommune og har forretningskontor i Fredrikstad kommune.

Borettslaget er tilknyttet Fredrikstad & Omegn Boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

Andelene skal være på kroner 100.-

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

Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2. Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel
Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten
Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

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

Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating
Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

Leilighetene 2, 4, 6 og 8 har disposisjonsrett og vedlikeholdsplikt til overliggende loft.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg
Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst to, høyst seks, andre medlemmer med minst ett varamedlem.

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

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

8-2 Styrets oppgaver
Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

8-3 Styrets vedtak
Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

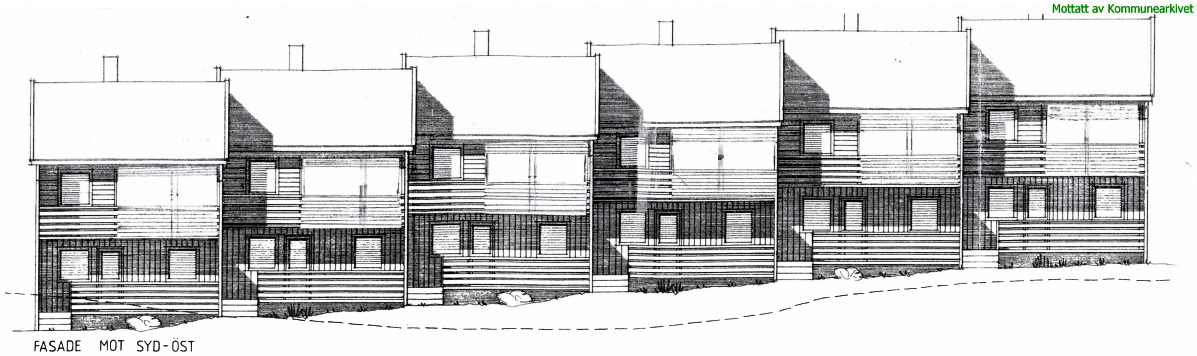
Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

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

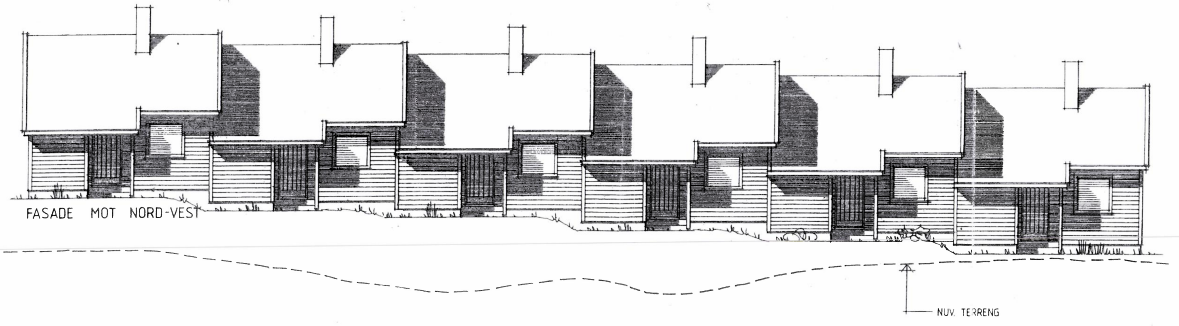
11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

Mottatt av Kommunearkivet 02.03.2011

3



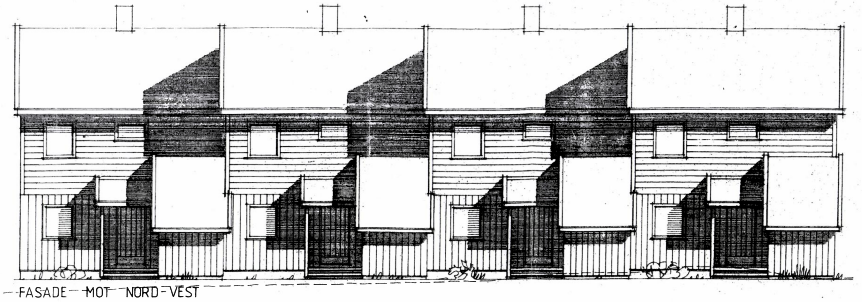
FASADE MOT SYD-ØST



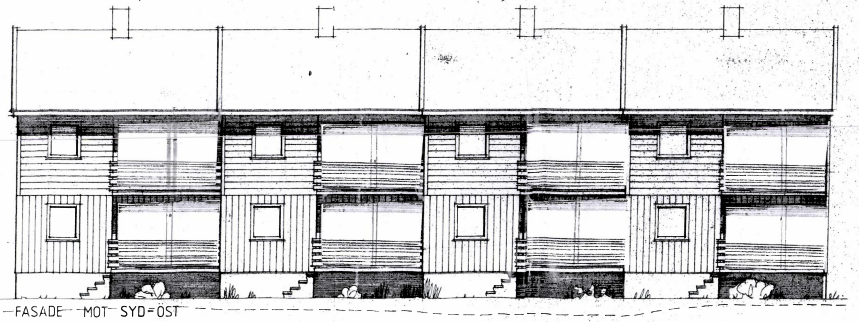
FASADE MOT NORD-VEST

Mottatt av Kommunearkivet 02.03.2011

4



FASADE MOT NORD-VEST

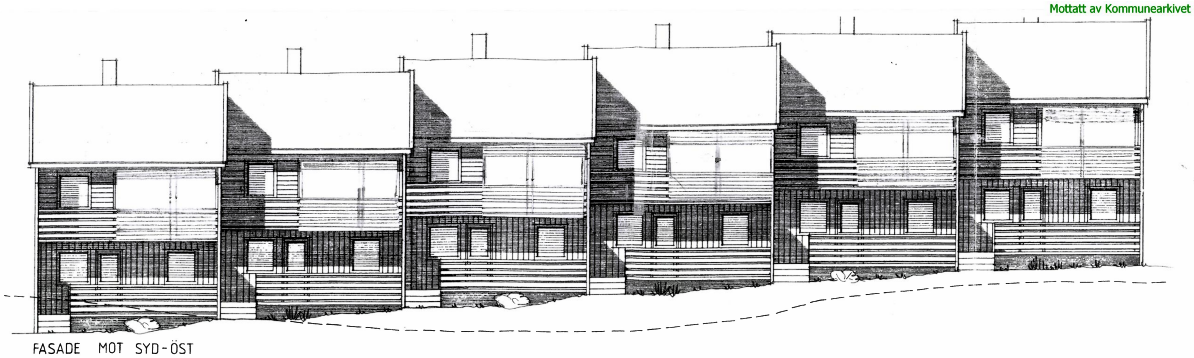


FASADE MOT SYD-ØST

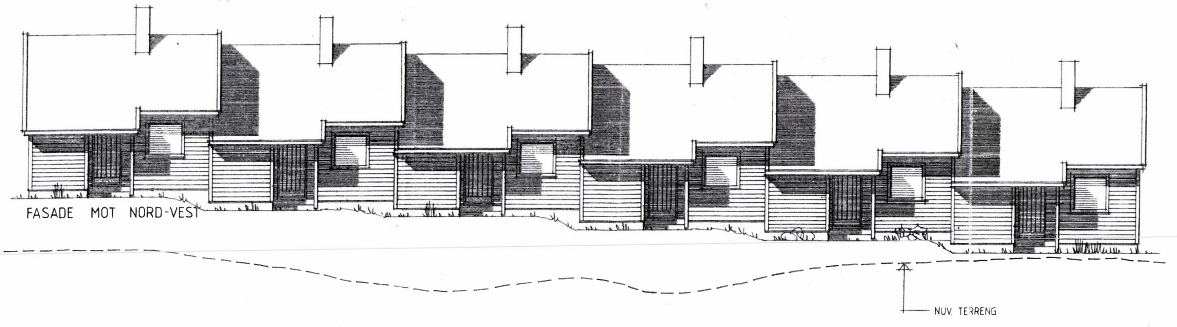
KRAKERØY BYGNINGSRÅD

Mottatt av Kommunearkivet 02.03.2011

5



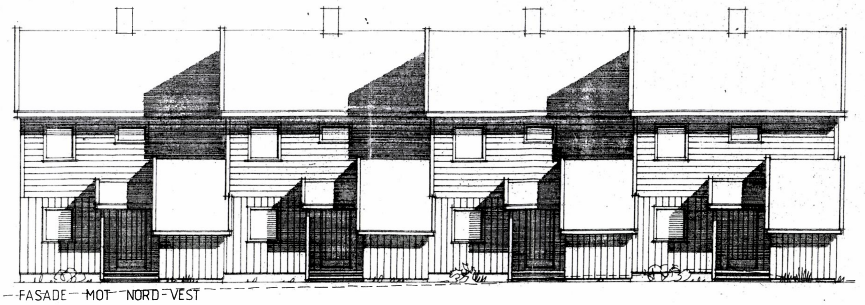
FASADE MOT SYD-ØST



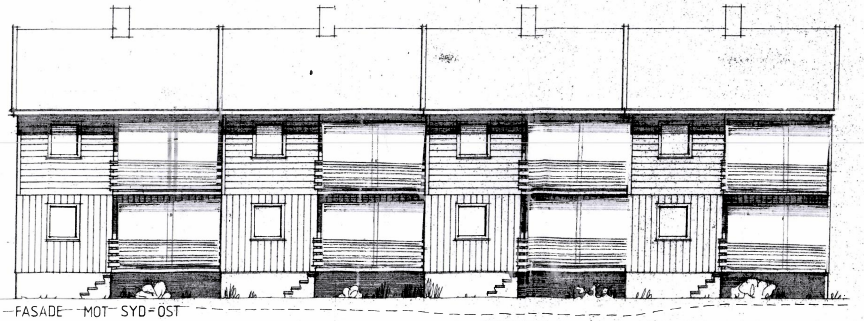
FASADE MOT NORD-VEST

Mottatt av Kommunearkivet 02.03.2011

6

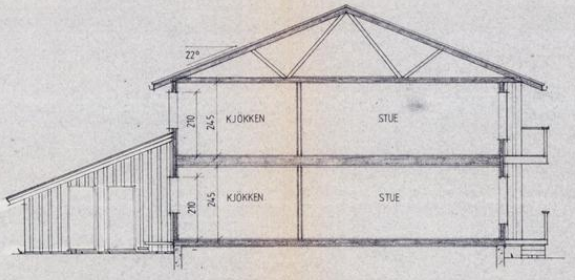


FASADE MOT NORD-VEST



FASADE MOT SYD-ØST

KRÅKERØY BYGNINGSRÅD



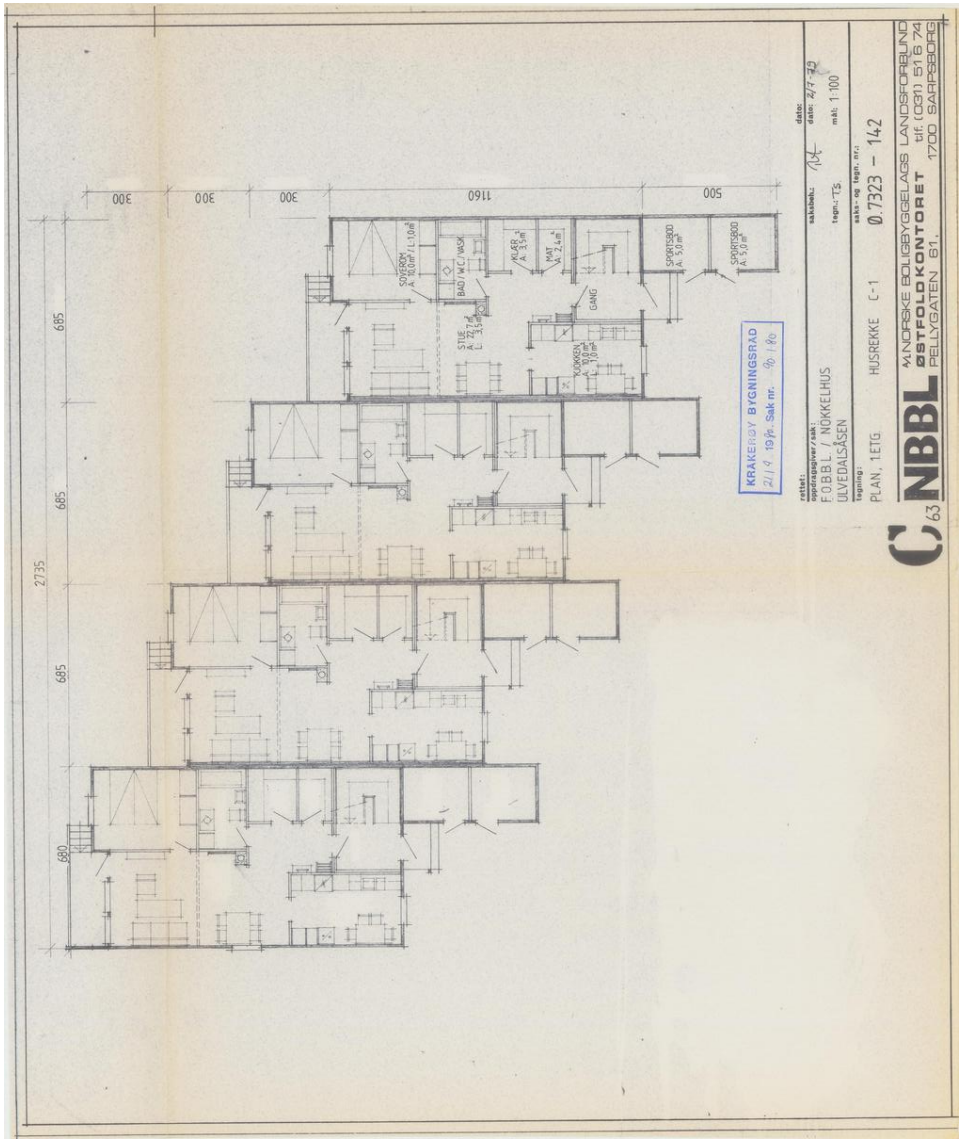
KRÅKERØY BYGNINGSRÅD
21/9 1980. Sak nr. 90/80

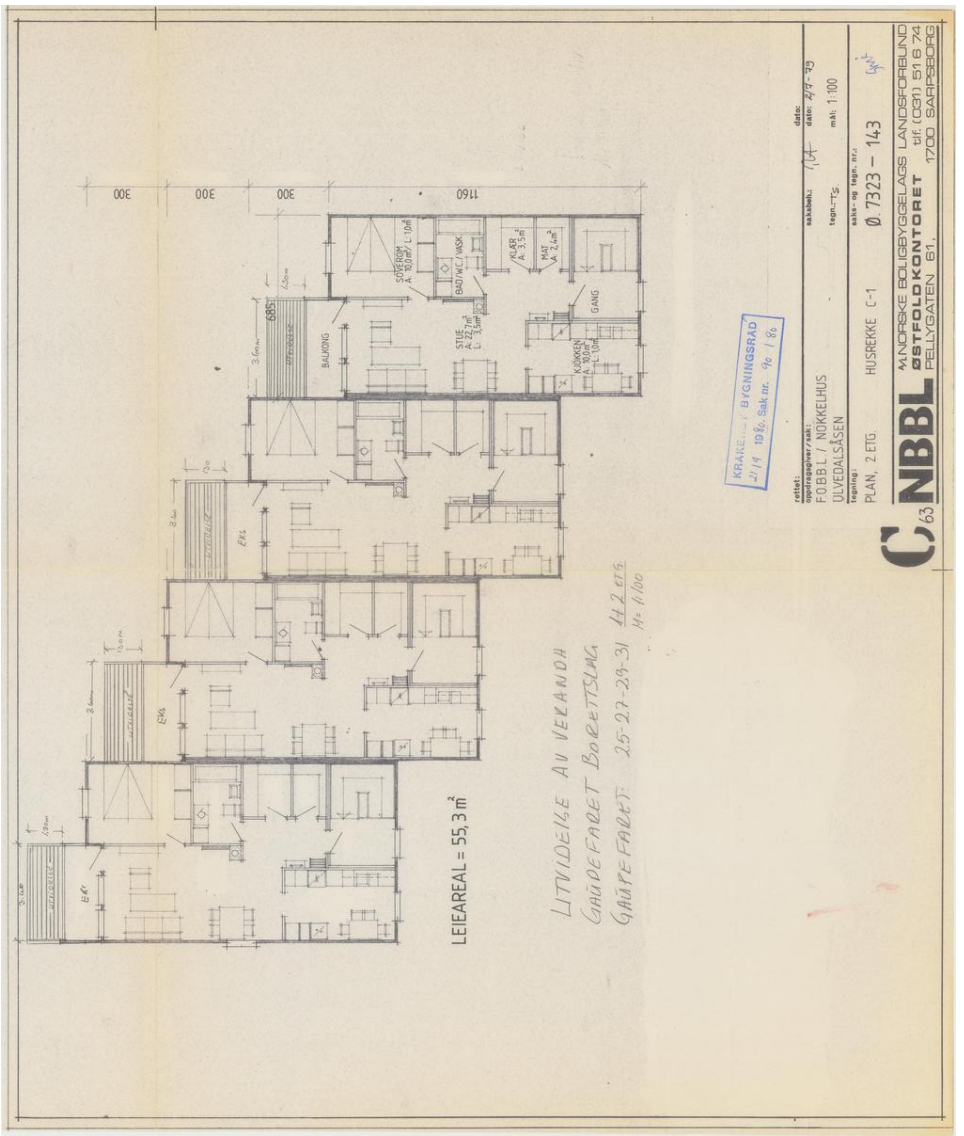
rettet: dato:

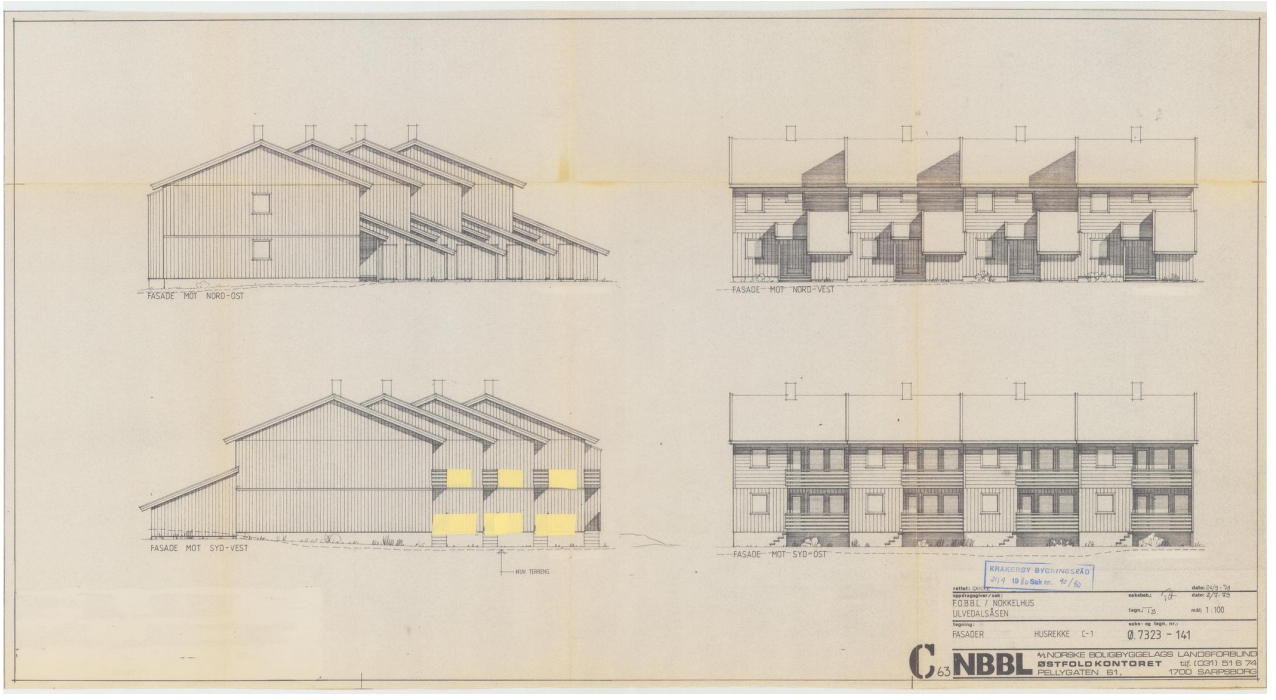
oppdragsgiver/sak: saksbeh.: dato: 2/9-79
F.O.B.B.L. / NØKKELHUS
ULVEDALSÅSEN tegn. TS. mål: 1:100

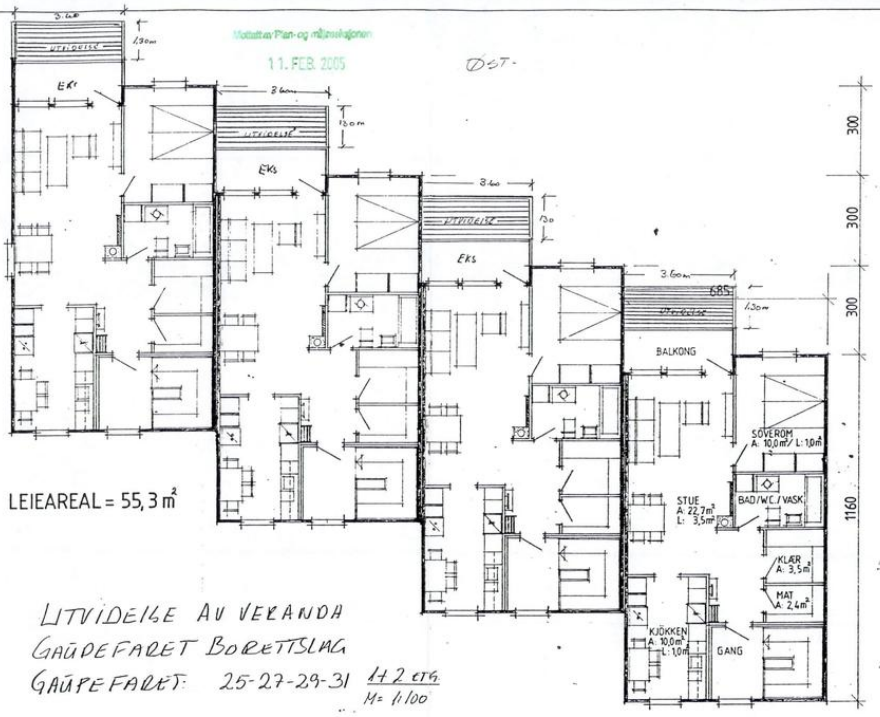
tegning: saks- og tegn. nr.:
SNITT HUSREKKE C-1 Ø.7323 - 144

C63 NBBL NORSKE BOLIGBYGGELAGS LANDSFORBUND
ØSTFOLDKONTORET tlf. (031) 51 6 74
PELLYGATEN 61, 1700 SARPSBORG


SOVEROM A: 10,0m² / L: 1,0m
BAD / WC / MASK
STUE A: 22,7m² L: 3,5m
KJELER A: 3,5m²
MAT A: 2,4m²
KJØKKEN A: 7,0m²
GANG
SPORTSBOD A: 5,0 m²
SPORTSBOD A: 5,0 m²
2735
685
685
685
680
300
300
300
1160
500
KRAKERØY BYGNINGSRÅD
2/1 19 86. Sak nr. 90 / 86
rettet:
oppdragsgiver / sak:
FOBBL / NOKKELHUS
ULVEDALSÅSEN
tegning:
PLAN, 1 ETG
HUSREKKE C-1
dato:
sakbehl.: dato: 4/9 - 85
tegn.: TS
mål: 1:100
saks- og tegn. nr.:
Ø.7323 – 142
C 63
NBBL
A/L NORSKE BOLIGBYGGELAGS LANDSFORBUND
ØSTFOLDKONTORET tlf. (031) 51 6 74
PELLYGATEN 61, 1700 SARPSBORG


SOVEROM A: 10,0m² / L: 1,0m
BAD / WC / MASK
STUE A: 22,7m² L: 3,5m
KJELER A: 3,5m²
MAT A: 2,4m²
KJØKKEN A: 7,0m²
GANG
BALKONG
300
300
1160
LEIEAREAL = 55,3 m²
LITVIDEIGE AV VEKANDH
GÅDEFARET BORETTSLAG
GÅTEFARET: 25-27-29-31 4+2 ETG
H= 1:100
KRAKERØY BYGNINGSRÅD
2/1 19 86. Sak nr. 90 / 86
rettet:
oppdragsgiver / sak:
FOBBL / NOKKELHUS
ULVEDALSÅSEN
tegning:
PLAN, 2 ETG
HUSREKKE C-1
dato:
sakbehl.: dato: 4/9 - 85
tegn.: TS
mål: 1:100
saks- og tegn. nr.:
Ø.7323 – 143
C 63
NBBL
A/L NORSKE BOLIGBYGGELAGS LANDSFORBUND
ØSTFOLDKONTORET tlf. (031) 51 6 74
PELLYGATEN 61, 1700 SARPSBORG


FASADE MOT NORD-ØST
FASADE MOT NORD-VEST
FASADE MOT SYD-VEST
MIN. TERRENG
FASADE MOT SYD-ØST
KRAKERØY BYGNINGSRÅD
FOBBL / NØKKELHUS
ULVEDALSÅSEN
FASADER
HUSREKKE C-1
Ø.7323 - 141
NBBL
NORSKE BOLIGBYGGELAGS LANDSFORBUND
ØSTFOLDKONTORET
PELLYGATEN 81,
1700 SARPSBORG



LEIEAREAL = 55,3 m²

ØST

SYD

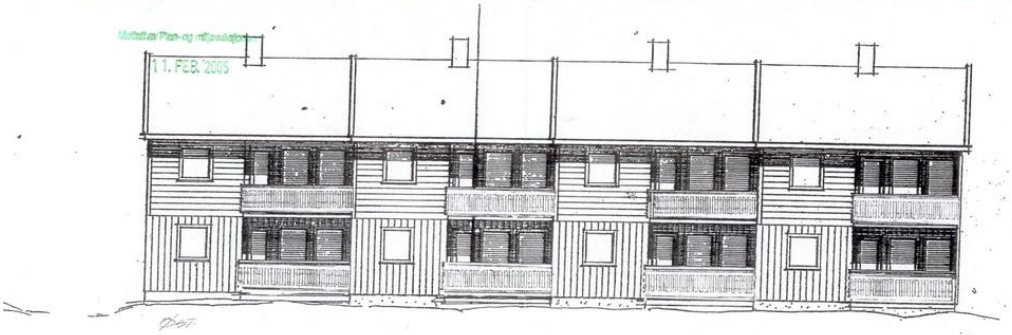
UTVIDELSE AV VERANDA
GAUPEFARET BORETTSLAG
GAUPEFARET: 25-27-29-31 1+2 ETG.
M= 1:100

Mottatt av Plan- og miljøetaten
11. FEB. 2005

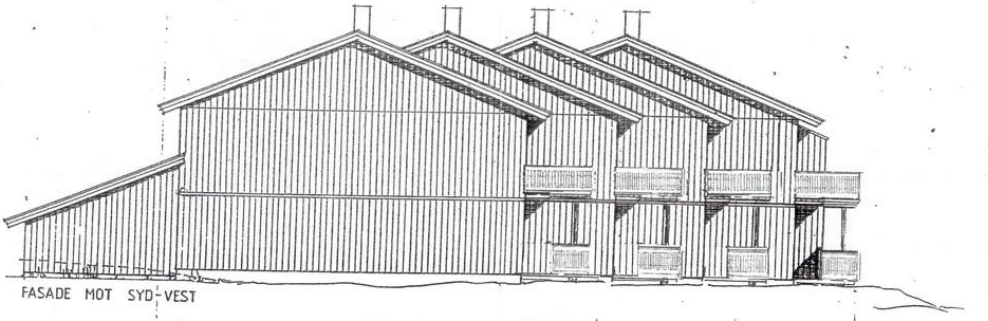
FREDRIKSTAD KOMMUNE
PLAN- OG MILJØ
BYGN.- OG REG. AVDELING
SAKSNR. 367/05 BEHANDL. DATO 11.03.05

BYGNINGSSJEFEN I KRÅKERØY, 19.5.93.

25-31



ØST



FASADE MOT SYD-VEST

UTVIDELSE AV VERANDA
GAUPEFARET BORETTSLAG
GAUPEFARET 25-27-29-31 - 1+2 ETG.
M= 1:100

Bygningssjefen i Kråkerøy
19.05.93.

Mottatt av Plan- og miljøetaten
11. FEB. 2005

FREDRIKSTAD KOMMUNE
PLAN- OG MILJØ
BYGN.- OG REG. AVDELING
SAKSNR. 367/05 BEHANDL. DATO 11.03.05

Eiendomsstatus, ordre 8667856

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 422	**Bnr:** 210	**Fnr:** 0	**Snr:** 0
Adresse:	Gaupefaret 31, 1671 KRÅKERØY		
Areal matrikkelenhet:	5543.2 m²		

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

Planopplysninger:

Kommuneplan: Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035 Plandokumenter på kommunens nettsider	**Vedtatt:** 15.06.2023	**Formål/hensynssone:** 1001 - Bebyggelse og anlegg **Hensynssoner:** 530 - Hensyn friluftsliv
Reguleringsplaner: 100 Ulvedalsåsen	**Vedtatt:** 16.08.1977	**Formål:** 112 - Konsentrert småhusbebyggelse 400 - Offentlig friområde 750 - Felles lekeareal 310 - Kjørevei 730 - Felles parkeringsplass **Hensynssoner:**
Plandokumenter reguleringsplan: Regbest100_130.pdf		

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelrapporten

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

Avdeling Geomatikk, Fredrikstad kommune 07.08.2025

422 - 210

Brukstillatelse.

Idet en viser til bygningslovens § 99, er det foretatt besiktigelse av rekkehus C1, Gaupefaret 25 - 31, gr.nr. 22 br.nr. 210.

Rekkehuset eies av Fredrikstad og Omegn Boligbyggelag.

Følgende arbeider gjenstår eller må rettes:

1. Pipevange på loft i nr. 31 må pusses helt oppunder vasstak. Om det blir installert ildsteder i leilighetene, må teppe fjernes under ildsted og under plate foran ildsted. Det må sørges for at feieluken er forsvarlig lukket.
2. Avkjørsel må settes i forskriftsmessig stand, og anlegges i henhold til situasjonsplan.
3. Stakekum i nr. 31 må rengjøres og støpen bunn i, avtagbar ters må monteres. Luftventiler for kloakkanlegget på loft i nr. 25, 27 og 29 må sikres mot frost.
   Utvendig stoppekran/kum må målsettes. Ferdigmelding må innleveres.
4. Det må dokumenteres ved statiske beregninger at de bærende konstruksjonsdeler for balkongene er tilfredsstillende dimensjonert.
5. Pipebeslag må utbedres.
6. Inngangsparti til hovedinngang er ikke ferdig.
7. Det gjenstår noe planering av tomten. Det må planeres slik at terrenget får fall fra huset.
8. Forøvrig gjenstår enkelte mindre vesentlige arbeider.

Ansvarshavende er ansvarlig for at også de gjenstående arbeider blir utført forskriftsmessig og innen rimelig tid, senest 1 år fra dato.

En gjenpart av denne brukstillatelse er sendt ansvarshavende, byggmester Knut Iversen, adr. Nøkkelhus A/S, postboks 293, 1601 Fredrikstad.

Kråkerøy bygningsvesen, 3.2.1981.

Leif Berg Andersen

Leif Berg Andersen
bygningssjef

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Fredrikstad brannvesen avd. Boligtilsyn
06. August 2025

Megleropplysninger

Opplysninger fra Fredrikstad brannvesen

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	**422**	Bnr.:	**210**	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:		**Gaupefaret 31**					

Beskrivelse av dette produktet:
WI01061700 Opplysninger fra brann- og feiervesen

Opplysninger om at bygg omfattes av bestemmelsene i brannvernlovens §13, og om det er foretatt branntilsyn og kontroll med piper/ildsteder som har resultert i rapport og eventuelt pålegg.
Kopi av rapporter og opplysninger om eventuelle pålegg vedlegges.

Fyringsanlegg, tilsyn	Ja:	***X***	Nei:		Sist tilsyn, dato: 12.12.2024	
Er det registrert pålegg / mangler vedrørende piper og ildsteder?	Ja:		Nei:	***X***	Ukjent:	
Røykløp feid/ sjekket	Ja:	***X***	Nei:		Sist feiet/sjekket, dato:12.12.2024	

Med vennlig hilsen

Cato Eriksen
Inspektør
Fredrikstad brannvesen, avd. Boligtilsyn
Telefon: 977 46 399

Fredrikstad kommune
Meglerinformasjon

Gaupefaret Borettslag

C/o Obos Postboks 6666

0129 Oslo

Adresse:	Gaupefaret 31 (H - 1 - 1)	**Dato:**	06.08.2025
Bygningsnr:	147830424	**Saksreferanse:**	
Eiendom:	422 / 210 / 0 / 0	(bes oppgitt ved svar)	
Antall røykløp:	1	**Vår referanse:**	Emil Lundblad Christiansen
Antall ildsted:	1	**Avtale nr:**	17255
Tilsyn:	Utført 12.12.2024		
Hyppighet:	Hvert 4.år		

Følgende avvik/ anmerkninger er registrert hos Hvaler/ Fredrikstad kommune på overnevnte eiendom. Brannvesenets kontroll er utført i forbindelse med lovpålagt tilsyn. Det opplyses om at tilsynet ikke er en godkjenning av brannsikkerheten.
Det er eier som er ansvarlig for brannsikkerheten i hele bygget.

OBS !

Opplysningene om kommunale pålegg i dette skjema er gitt ut fra dokumenter som forekommer i kommunens arkiv / datasystem.
Endringer av diverse art på eiendommen som det ikke er søkt eller meldt om, kan ikke kommunen svare for.

Skatteetaten

Dato
05.08.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3107 FREDRIKSTAD

Organisasjonsnr 950 225 742 Andelsnr 1

Eiendommens adresse:

Gaupefaret 31, 1671 KRÅKERØY

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 577 491
Som sekundærbolig:	kr 2 309 965

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 05. august 2025

EM § 6-7.8 Kommunale pålegg - offentlig vann- og avløpsnett Kilde: Vann- og avløpsavdelingen

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 422 **Bruksnr.:** 210 **Festenr.:** 0 **Seksjonsnr.:** 0
Adresse: Gaupefaret 31, 1671 KRÅKERØY

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

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 422/210/0/0

Eierrepresentant: Gaupefaret Borettslag

Regningsmottaker: Gaupefaret Borettslag

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Grunneiendom	Bruksnavn	GAUPEFARET BORETTSL.	Grunnforurensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	422	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	210	Oppgitt areal	5547 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	5543,2 m2		
Seksjonsnr	0				

ADRESSER

(Antall: 12)

Adresse	Gaupefaret 9	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Kråkerøy
	1671 KRÅKERØY	Grunnkrets	Ulvedalsåsen	Valgkrets	Kråkerøy
Adresse	Gaupefaret 11	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Kråkerøy
	1671 KRÅKERØY	Grunnkrets	Ulvedalsåsen	Valgkrets	Kråkerøy
Adresse	Gaupefaret 13	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Kråkerøy
	1671 KRÅKERØY	Grunnkrets	Ulvedalsåsen	Valgkrets	Kråkerøy
Adresse	Gaupefaret 15	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Kråkerøy
	1671 KRÅKERØY	Grunnkrets	Ulvedalsåsen	Valgkrets	Kråkerøy
Adresse	Gaupefaret 17	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Kråkerøy
	1671 KRÅKERØY	Grunnkrets	Ulvedalsåsen	Valgkrets	Kråkerøy
Adresse	Gaupefaret 19	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Kråkerøy
	1671 KRÅKERØY	Grunnkrets	Ulvedalsåsen	Valgkrets	Kråkerøy
Adresse	Gaupefaret 21	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Kråkerøy
	1671 KRÅKERØY	Grunnkrets	Ulvedalsåsen	Valgkrets	Kråkerøy
Adresse	Gaupefaret 23	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Kråkerøy
	1671 KRÅKERØY	Grunnkrets	Ulvedalsåsen	Valgkrets	Kråkerøy
Adresse	Gaupefaret 25	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Kråkerøy
	1671 KRÅKERØY	Grunnkrets	Ulvedalsåsen	Valgkrets	Kråkerøy
Adresse	Gaupefaret 27	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Kråkerøy
	1671 KRÅKERØY	Grunnkrets	Ulvedalsåsen	Valgkrets	Kråkerøy
Adresse	Gaupefaret 29	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Kråkerøy
	1671 KRÅKERØY	Grunnkrets	Ulvedalsåsen	Valgkrets	Kråkerøy
Adresse	Gaupefaret 31	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Kråkerøy
	1671 KRÅKERØY	Grunnkrets	Ulvedalsåsen	Valgkrets	Kråkerøy

BYGNINGER

(Antall: 9)

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
147830432	Rekkehus	Tatt i bruk	Bolig		110
147830440	Rekkehus	Tatt i bruk	Bolig		110
193991203	Rekkehus	Tatt i bruk	Bolig		110
193991262	Rekkehus	Tatt i bruk	Bolig		110
193991270	Rekkehus	Tatt i bruk	Bolig		110
193991289	Rekkehus	Tatt i bruk	Bolig		110
193991297	Rekkehus	Tatt i bruk	Bolig		110
193991300	Rekkehus	Tatt i bruk	Bolig		110
147830424	Rekkehus	Tatt i bruk	Bolig		58

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 1)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
Gaupefaret Borettslag	Postboks 6666		1/1	Hjemmelshaver

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare		Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
153	BRANNTILSYN 1 LØP	16,00 1 løp	kr 466,00	01.10.2025	1/1	0	kr 7 456,00
1106	RENOVASJON - 600 L	2,00 600 l	kr 9 403,00	01.10.2025	1/1	0	kr 23 508,00
60	ESkatt Bolig	22 700 000,00 0/00	kr 3,20	01.10.2025	1/1	0	kr 72 640,00
4260	VANN - BOLIG	2 960,00 M3	kr 16,80	01.10.2025	1/1	0	kr 57 187,00
4270	VANN FASTGEB. BOLIG	20,00 Boenh.	kr 1 279,00	01.10.2025	1/1	0	kr 29 417,00
4360	AVLØP - BOLIG	2 960,00 M3	kr 32,18	01.10.2025	1/1	0	kr 109 541,00
4370	AVLØP FASTGEB. BOLIG	20,00 Boenh.	kr 2 082,00	01.10.2025	1/1	0	kr 47 886,00
							kr 347 635,00

Kommuneplanens arealdel
Fredrikstad kommune
2020 - 2032

Nasjonal plan-ID: 3004 909

Saksbehandling ihht Plan- og bygningsloven	Saksnr	Dato	Sign.
Vedtak om oppstart av planarbeidet	PS 108/17	FSK 01.06.2017	MAAU
Varsel om oppstart og kunngjøring med høring og offentlig ettersyn av planprogramet	17/7665	09-06-19.09.2017	MAAU
Fastsetting av planprogrammet	PS 170/17	FSK 09.11.2017	MAAU
1.gangs behandling	PS 8/19	FSK 31.01.2019	MAAU
Høring og offentlig ettersyn	17/7665	til 01.04.2019	AKHE
2.gangs behandling	PS 171/19	BS 06.12.2019	AKHE
Ny høring og offentlig ettersyn	19/23074	til 17.02.2020	AKHE
Egengodkjent	PS 64/20	18.06.20	AKHE

Koordinatsystem: Euref89, sone 32N, høydegrunnlag NN2000
Kartgrunnlag: Geovekst FKB
Digital plan er utarbeidet av Fredrikstad kommune, virksomhet Geomatikk
Dato: 27.07.2020

TEGNFORKLARING
PBL § 11 Kommuneplanens arealdel

Nåværende Framtidig

BEBYGGELSE OG ANLEGG (pbl §11-7, nr 1)
- BA Bebyggelse og anlegg
- B Boligbebyggelse
- FR Fritidsbebyggelse
- S Sentrumsformål
- Forretninger
- OF Offentlig eller privat tjenesteyting
- FT Fritids- og turistformål
- Råstoffutvinning
- N Næringsbebyggelse
- IA Idrettsanlegg
- AA Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg
- Uteoppholdsareal
- G Grav og urnelund
- BFN Kombinert bebyggelse og anleggsformål

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (pbl §11-7, nr 2)
- V Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)
- H Havn
- P Parkering
- VKN Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastruktur

GRØNNSTRUKTUR (pbl §11-7, nr 3)
- GB Blågrønn struktur
- Naturområde
- Turdrag
- Friområde
- Park
- Kombinerte grønnstrukturformål

FORSVARET (pbl §11-7, nr 4)
- Forsvaret

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL (LNF) (pbl §11-7, nr 5)
- LNF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdsbaktivitet næringsvirksomhet basert på gårdens resursgrunnlag
- LNF-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (pbl §11-7, nr 6) (pbl §11-7, nr 3)
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- SHA Småbåthavn
- Naturområde
- FFA Friluftsområde

HENSYNSSONER (pbl §11-8)
a) Sikrings-, støy- og faresoner
- H570_1 Hensynssone ras- og skredfare
- H550 Hensynssone flomfare
- H370_1 Hensynssone høyspenningsanlegg
- H340 Hensynssone militært område
- H810 Krav vedrørende infrastruktur

c) Soner med angitt særlige hensyn
- H510_1 Hensynssone landbruk
- H530_1 Hensynssone friluftsliv
- H560_1 Hensynssone landskap
- H560_2 Hensynssone naturmiljø
- H570_2 Hensynssone kulturmiljø

d) Båndleggingsone
- H720_1 Båndlegging for regulering etter plan- og bygningsloven
- H720_2 Båndlegging etter lov om naturvern
- H720_3 Båndlegging etter lov om kulturminner

e) Gjennomføringsone
- H810_1 Krav om felles planlegging

SAMFERDSEL

	Nåværende Tunnel	Nåværende På bakken	Nåværende Bru	Framtidig Tunnel	Framtidig På bakken	Framtidig Bru
Fjernveg						
Hovedveg						
Samleveg						
Gang- og sykkelveg						
Sykkelveg						
Turveg/turdrag						
Kollektivtrasé						
Jernbane						
Farled						
Småbåtfeltet						
Kollektivknutepunkt						

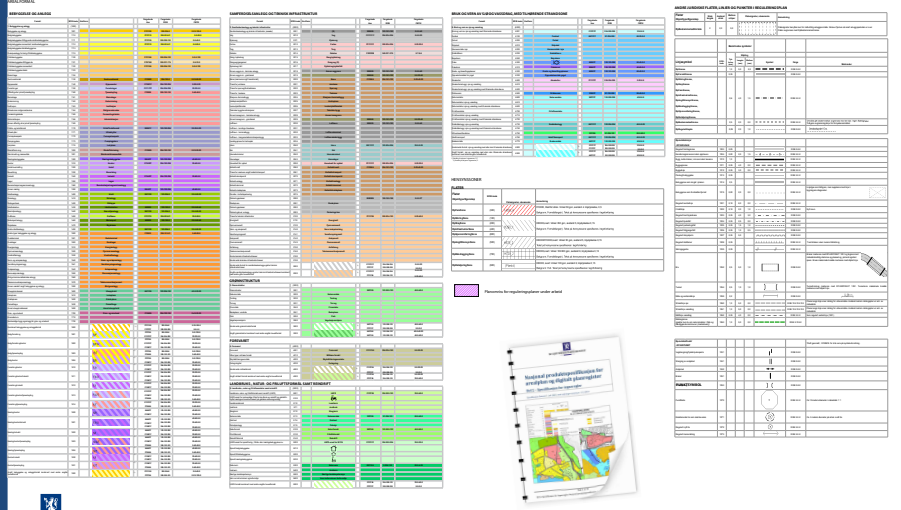
JURIDISK LINJE
- Byggegrense
- Forbudsgrense sjø (100 m-beltet)
- Strandlinje sjø
- Markagrense

Nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister

Reguleringsplan

Spesifikasjon for tegneregler

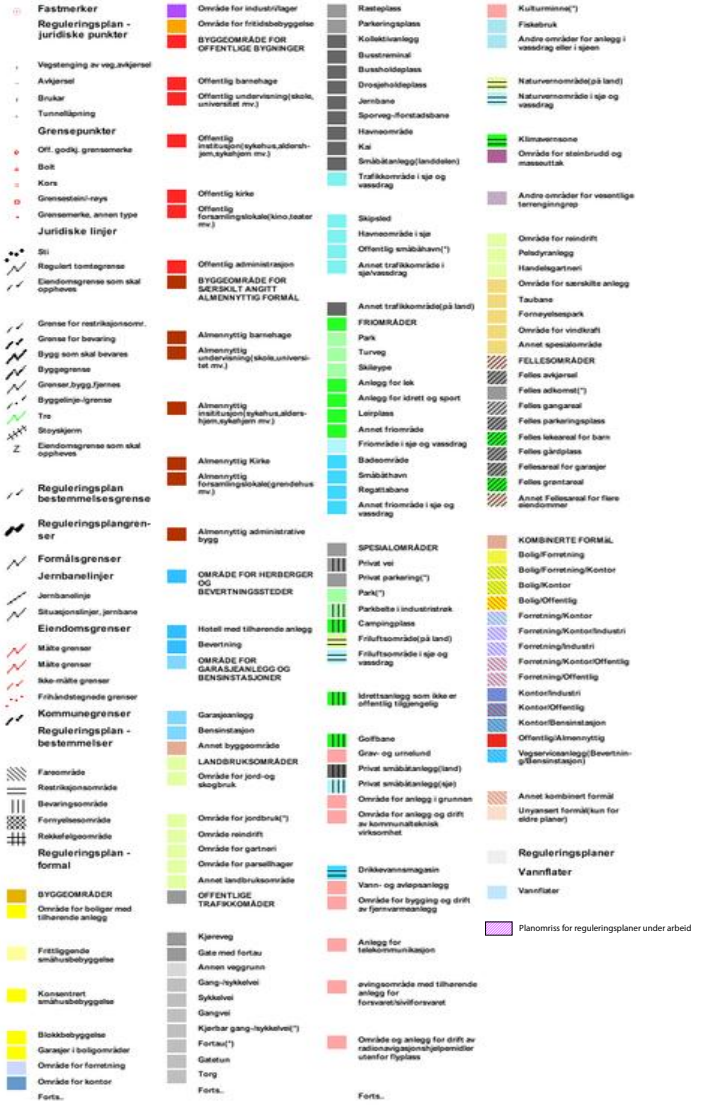
Mars 2010



MILJØVERNDEPARTEMENTET Myntgata 2 • Pb.8013 Dep, 0030 OSLO

www.planlegging.no

Generell tegnforklaring til reguleringsplaner fra det digitale planregistret i Fredrikstad kommune



Kommuneplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Gaupefaret 31, 1671 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 422/210/0/0

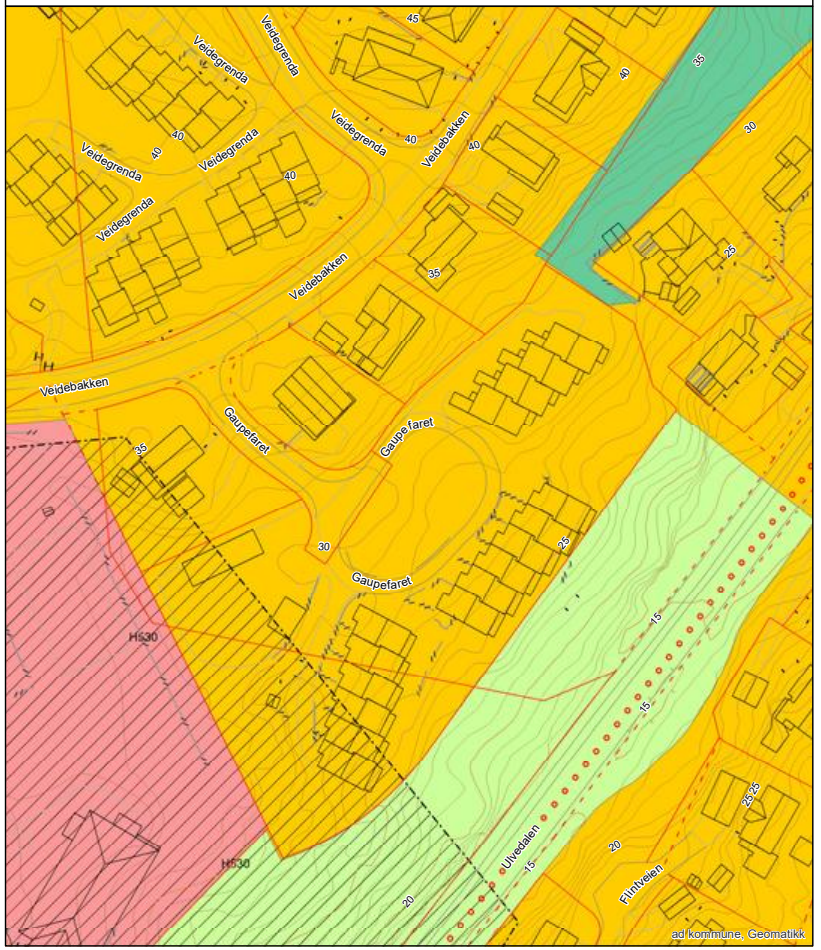
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-08-05

N

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

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

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



Plan nr.: 100

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR ULVEDALSÅSEN, KRÅKERØY KOMMUNE.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Før behandling av søknad om byggetillatelse skal det for feltene merket B og C foreligge en detaljert bebyggelsesplan for vedkommende kvartal eller husgruppe med kotert situasjonsplan, som viser avkjørsler, terrengbehandling, lekeplasser, søppelspann m.v.

§ 2. Byggeområder for kjede- og rekkehus.

a) I området skal det innenfor feltene B føres opp rekkehus i inntil 2 etasjer.

Der terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, kan det for 1 etasjes hus tillates innredet underetasje i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene.

Innenfor feltene C skal det føres opp kjedehus ikke over 1 etasje.

Boliggruppene skal ha enhetlig preg.

b) Garasjer og parkeringsplasser skal utføres som fellesanlegg hvor planen viser dette.

c) Rekke- og kjedehus skal ha felles antenneanlegg for radio og fjernsyn godkjent av bygningsrådet.

d) Bygninger innenfor feltene B og C skal ha saltak med takfall 22^0 - 27^0. Bygningsrådet kan avvike denne bestemmelse, men eventuell annen takvinkel må være ensartet for hvert felt.

§ 3. Byggeområde for frittliggende boliger.

a) I området skal det innenfor feltene A og D føres opp frittliggende bolighus i 1 etasje.

b) I området kan det innenfor felt E oppføres frittliggende bolighus i inntil 2 etasjer.

c) Der terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, kan det for 1 etasjes hus tillates innredet underetasje i samsvar med bestemmelsen i byggeforskriftene.

d) Gesimshøyde skal ikke overstige 3,5 m. for 1 etasje og 6,0 m. for 1 + underetasje.

Gesimshøyden for 2 etasjes hus må ikke overstige 6,5 m.

e) Bolighusene skal ha saltak med 22^0 - 27^0 takfall.

f) Garasjer skal oppføres som tilbygg til bolighuset og tilpasses dette m.h.t. materialvalg, form og farge.

Garasjer kan bare bygges i 1 etasje med grunnflate ikke over 36 m^2.

Takvinkelen fastsettes av bygningsrådet.

Garasjer kan innenfor bestemmelser i byggeforskrifter føres opp i nabogrenser.

Garasje skal være vist på situasjonsplan som følger byggemelding for bolighuset, selv om denne ikke skal bygges samtidig med bolighuset.

§ 4. Friområder.

a) I friområder kan bygningsrådet tillate oppført bygning og anlegg som har naturlig tilknytning til disse. Dette kan bare tillates når det etter rådets skjønn ikke er til hinder for områdenes bruk som friområde.

§ 5. Fellesbestemmelser.

a) Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggefelt får en enhetlig og harmonisk utførelse m.h.t. takfall og materiale. Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

b) Ingen tomt kan bebygges før det foreligger tomtedeling for vedkommende kvartal eller husgruppe godkjent av bygningsrådet.

c) Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet. For rekkehusbebyggelse kan bygningsrådet forby gjerder innenfor det areal som hører til vedkommende rekkehus.

d) Eksisterende vegetasjon må søkes bevart.

e) Avkjørsel til offentlig vei skal være oversiktlig og mest mulig trafikksikker.

f) Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan virke sjenerende for den offentlig ferdsel.

g) Unntak fra disse bestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivninger og bygningsvedtekter for Kråkerøy kommune.

Stadfestet 16.august 1977

Reguleringsplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Gaupefaret 31, 1671 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 422/210/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-08-05

N

Planident: 100
Ikrafttredelsesdato: 16.8.1977
Plannavn: Ulvedalsåsen

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

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



Arealplaner under arbeid

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Gaupefaret 31, 1671 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 422/210/0/0

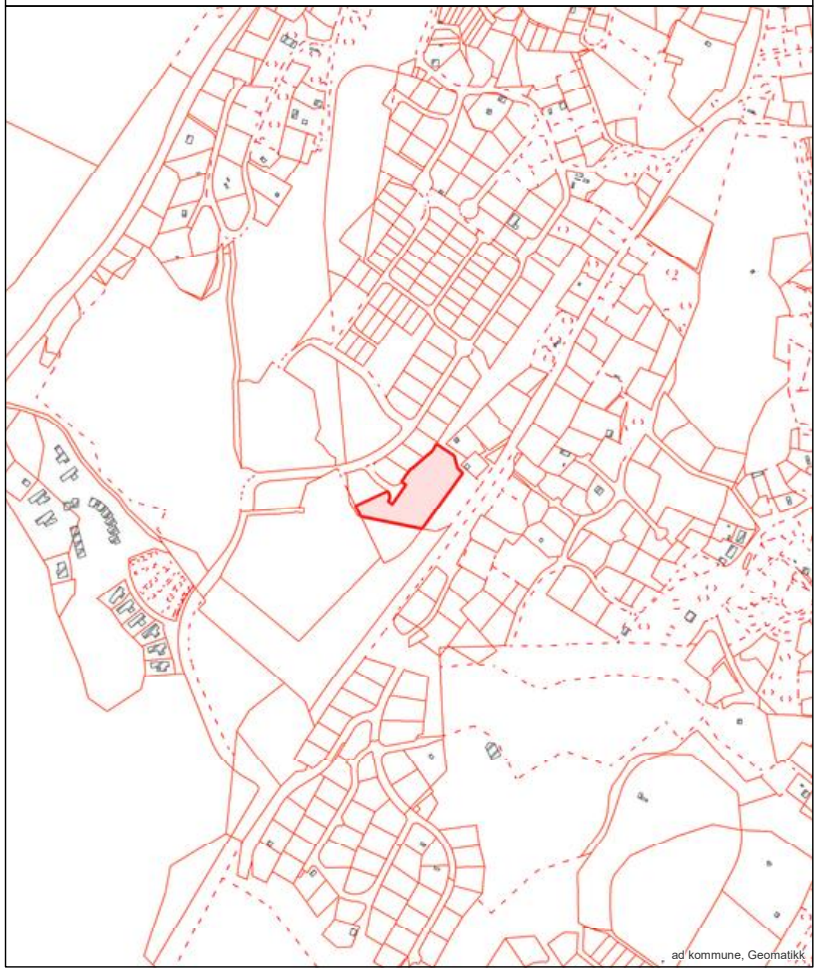
Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2025-08-05

N

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

Planident:
Plannavn:

Det er ikke registrert pågående planarbeid på eiendommen eller i nærheten av eiendommen



Grunnkart

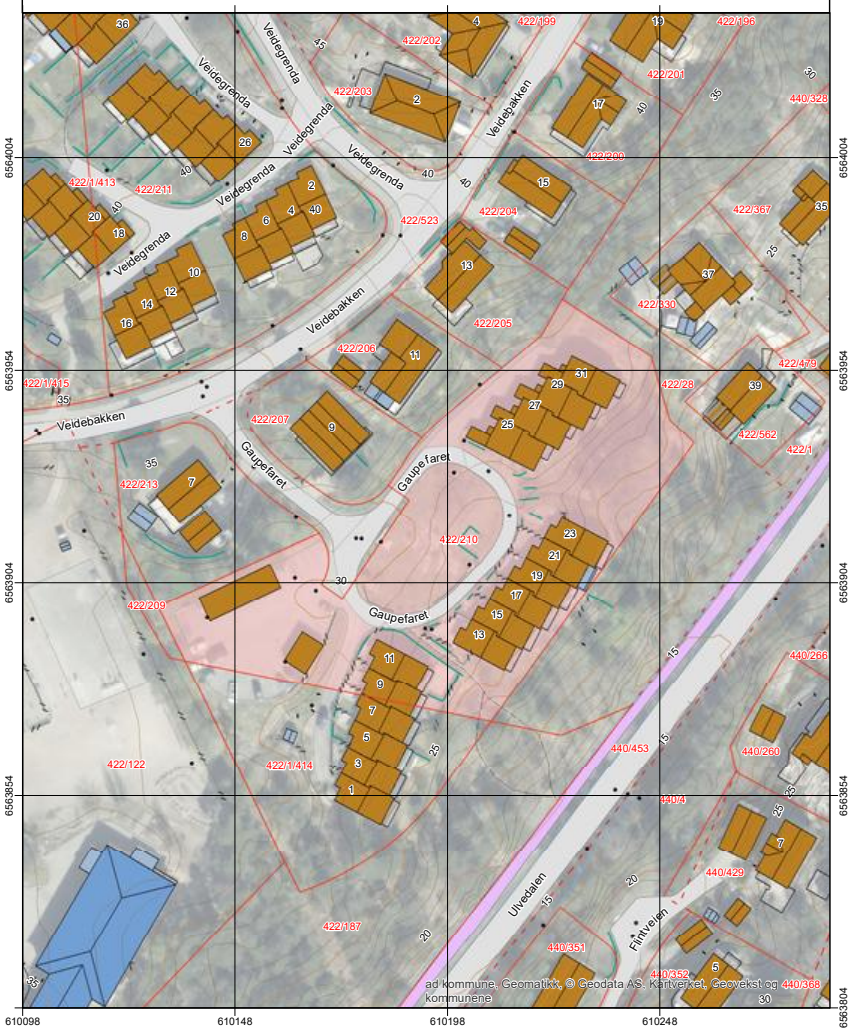
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Gaupefaret 31, 1671 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 422/210/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-08-05

N

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



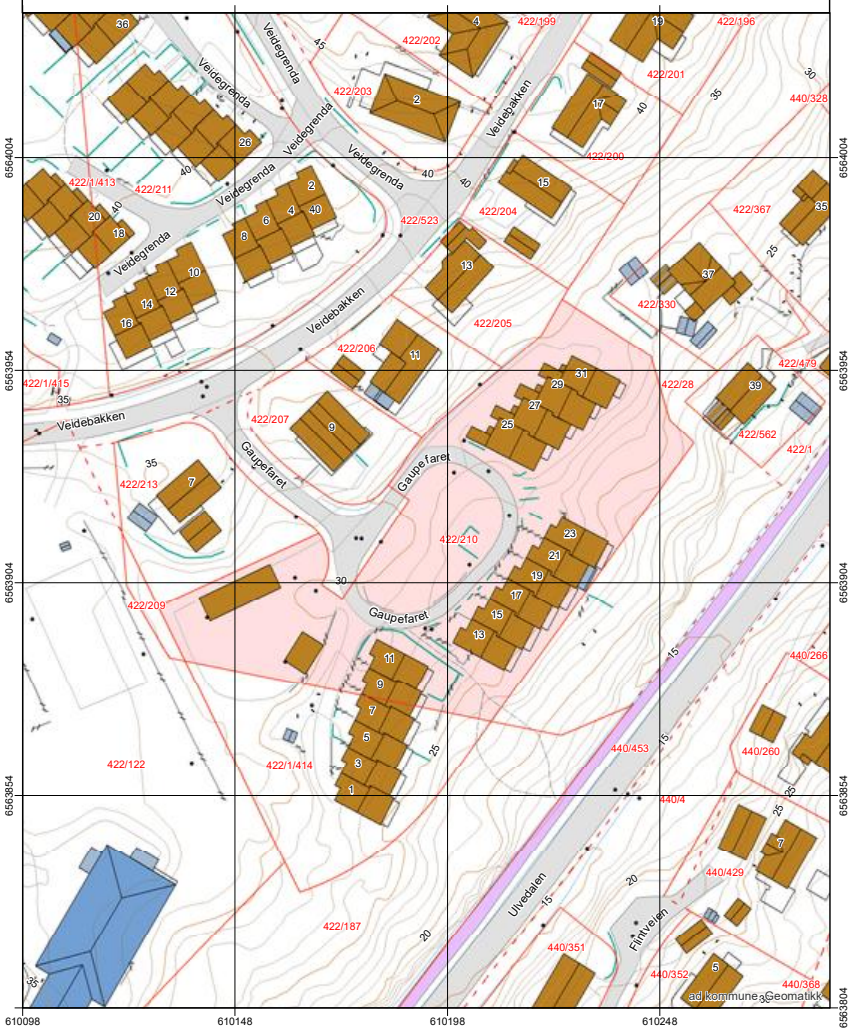
Grunnkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Gaupefaret 31, 1671 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 422/210/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-08-05

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



Matrikkelrapport for Grunneiendom 3107-422/210/0

Bruksnavn	GAUPEFARET BORETTSLAG	Beregnet areal	5 543.2
Etablert dato	08.08.1979	Historisk oppgitt areal	5 547.0
Oppdatert dato	01.01.2024	Historisk arealkilde	1 - Målebrev
Skyld	0	Antall teiger	1
Kommunenummer	3107	Kommunenavn	FREDRIKSTAD

- [x] Tinglyst
- [ ] Avklarte eiere
- [ ] Har festegrunn
- [ ] Bestående
- [ ] Har grunnforurensning
- [ ] Mangel matrikkelføring
- [ ] Seksjonert
- [ ] Har kulturminner
- [ ] Har anmerket klage

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
Gaupefaret Borettslag	950225742	H - Hjemmelshaver		c/o OBOS	1/1

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
AF - Annen forretningstype	24.10.2012	24.10.2012		
AF - Annen forretningstype	14.02.2012	14.02.2012		
ON - Omnummerering	07.01.1994			
DL - Kart- og delingsforretning	08.08.1979			

Grunnforurensing registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer

Krav om jordskifte

Jordskiftereferanse	Ført dato

Grunnerverv

Grunnervervreferanse	Ført dato

Klage

Klagereferanse	Gjelder	Ført dato

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangstdato	Ber.areal	Arealmerknad
[x]	[ ]	[ ]	[ ]	[ ]	19.03.1996	5 543.2	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
147830424	0	131 - Rekkehus	TB - Tatt i bruk
147830432	0	131 - Rekkehus	TB - Tatt i bruk
147830440	0	131 - Rekkehus	TB - Tatt i bruk
147830459	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	TB - Tatt i bruk
147830467	0	181 - Garasjeuthus anneks til bolig	TB - Tatt i bruk
193991203	0	131 - Rekkehus	TB - Tatt i bruk
193991262	0	131 - Rekkehus	TB - Tatt i bruk
193991270	0	131 - Rekkehus	TB - Tatt i bruk
193991289	0	131 - Rekkehus	TB - Tatt i bruk
193991297	0	131 - Rekkehus	TB - Tatt i bruk
193991300	0	131 - Rekkehus	TB - Tatt i bruk

Bygning 147830424: 131 - Rekkehus

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	464.0
Antall boenheter	8	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	2	BRA Totalt	464.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk	03.02.1981	25.11.2005
EB - Endre bygningsdata	03.05.2023	03.05.2023

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	58.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	58.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	58.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0101	58.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	58.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	58.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	58.0	0	0	1 - Kjøkken
B - Bolig	H0201	58.0	0	0	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H02	4	232.0	0.0	232.0	0.0
H01	4	232.0	0.0	232.0	0.0

Bygning 147830432: 131 - Rekkehus

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	110.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	110.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		15.05.2006
EB - Endre bygningsdata	03.05.2023	03.05.2023

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	110.0	0	0	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	110.0	0.0	110.0	0.0

Bygning 147830440: 131 - Rekkehus

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	110.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	110.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		15.05.2006
EB - Endre bygningsdata	03.05.2023	03.05.2023

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	110.0	0	0	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	110.0	0.0	110.0	0.0

Bygning 147830459: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	0	BRA Totalt	0.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		15.05.2006

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
U - Unummerert bruksenhet	0000	0.0	0	0	

Bygning 147830467: 181 - Garasjeuthus anneks til bolig

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	0	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	0	BRA Totalt	0.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		15.05.2006

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
U - Unummerert bruksenhet	0000	0.0	0	0	

Bygning 193991203: 131 - Rekkehus

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	110.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	110.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		15.05.2006

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	110.0	0	0	

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	110.0	0.0	110.0	0.0

Bygning 193991262: 131 - Rekkehus

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	110.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	110.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		15.05.2006

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	110.0	0	0	

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	110.0	0.0	110.0	0.0

Bygning 193991270: 131 - Rekkehus

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	110.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	110.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		15.05.2006

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	110.0	0	0	

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	110.0	0.0	110.0	0.0

Bygning 193991289: 131 - Rekkehus

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	110.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	110.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		15.05.2006

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	110.0	0	0	

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	110.0	0.0	110.0	0.0

Bygning 193991297: 131 - Rekkehus

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	110.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	110.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		15.05.2006

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	110.0	0	0	

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	110.0	0.0	110.0	0.0

Bygning 193991300: 131 - Rekkehus

Opprinnelseskode	M - Massivregistrering	BRA Bolig	110.0
Antall boenheter	1	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	1	BRA Totalt	110.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk		15.05.2006

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	110.0	0	0	

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	110.0	0.0	110.0	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Gaupefaret	9		1671 KRÅKERØY
Gaupefaret	11		1671 KRÅKERØY
Gaupefaret	13		1671 KRÅKERØY
Gaupefaret	15		1671 KRÅKERØY
Gaupefaret	17		1671 KRÅKERØY
Gaupefaret	19		1671 KRÅKERØY
Gaupefaret	21		1671 KRÅKERØY
Gaupefaret	23		1671 KRÅKERØY
Gaupefaret	25		1671 KRÅKERØY
Gaupefaret	27		1671 KRÅKERØY
Gaupefaret	29		1671 KRÅKERØY
Gaupefaret	31		1671 KRÅKERØY

Oversiktskart

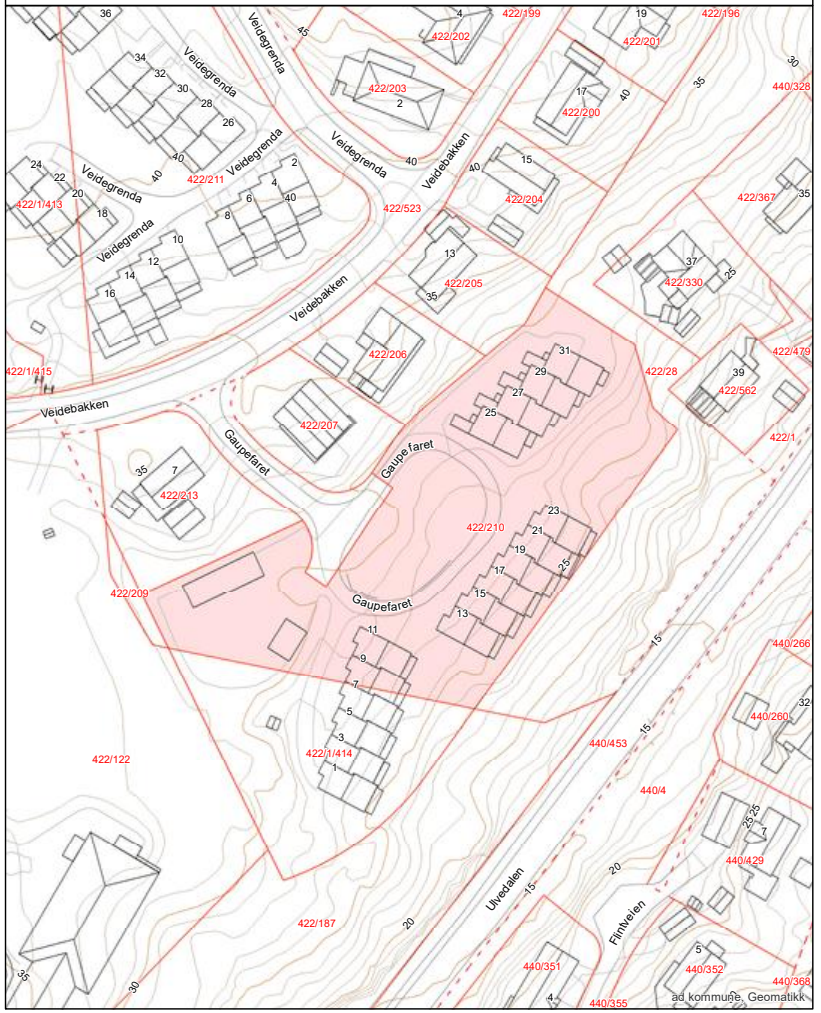
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Gaupefaret 31, 1671 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 422/210/0/0

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-08-05

N

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



Matrikkelkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Gaupefaret 31, 1671 KRÅKERØY
Gnr/Bnr: 422/210/0/0

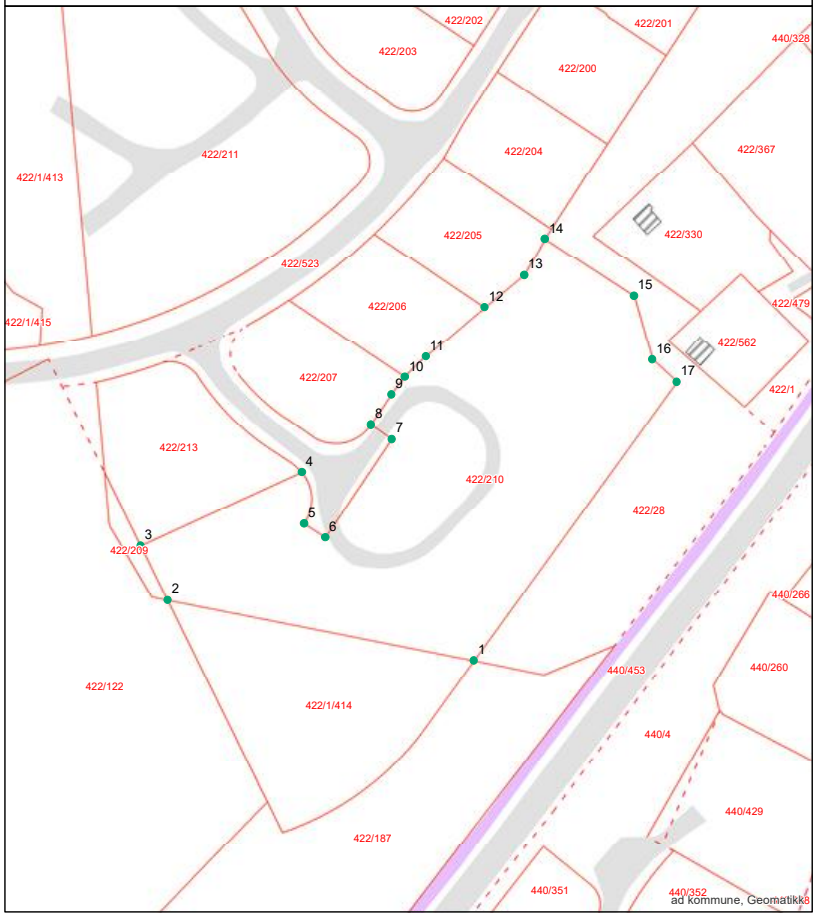
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-08-05

N

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 matrikkelloven §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.



Areal og koordinater:

Beregnet areal (kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
5543.1		EUREF89 UTM Sone 32

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6563871.9024	610207.903199	Ikke spesifisert	73.48	Umerket		Terrengmålt	14	0
2	6563886.17631	610135.865336	Ikke spesifisert	14.28	Umerket		Terrengmålt	14	0
3	6563898.96043	610129.51354	Ikke spesifisert	41.62	Umerket		Terrengmålt	14	0
4	6563916.17561	610167.379622	Ikke spesifisert	12.86	Umerket		Terrengmålt	14	9.99
5	6563904.21255	610167.927092	Ikke spesifisert	6	Umerket		Terrengmålt	14	0
6	6563900.83664	610172.888134	Ikke spesifisert	28.02	Umerket		Terrengmålt	14	0
7	6563924.02108	610188.599266	Ikke spesifisert	5.99	Umerket		Terrengmålt	14	0
8	6563927.38793	610183.649075	Ikke spesifisert	8.61	Umerket		Terrengmålt	14	0
9	6563934.50707	610188.476089	Ikke spesifisert	5.2	Geometrisk hjelpepunkt		Terrengmålt	14	45.091
10	6563938.61764	610191.657773	Ikke spesifisert	6.96	Umerket		Terrengmålt	14	42.743
11	6563943.48079	610196.618082	Ikke spesifisert	18	Umerket		Terrengmålt	14	0
12	6563954.96623	610210.464419	Ikke spesifisert	12.02	Umerket		Terrengmålt	14	0
13	6563962.63435	610219.707685	Ikke spesifisert	9.76	Umerket		Terrengmålt	14	0
14	6563971.05467	610224.607974	Ikke spesifisert	24.83	Umerket		Terrengmålt	14	0
15	6563957.70866	610245.531805	Ikke spesifisert	15.53	Umerket		Terrengmålt	14	0
16	6563942.81929	610249.905895	Ikke spesifisert	7.85	Umerket		Terrengmålt	14	0
17	6563937.46656	610255.647425	Ikke spesifisert	81.16	Umerket		Terrengmålt	14	0

Grensepunktrapport Rapportdato : 5.8.2025

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Eiendomsrapport

Rapportdato : 5.8.2025

Opplysningene i Eiendomsrapporten er registrerte opplysninger pr rapportdato. Pålitelighetene på opplysningene henger nøye sammen med kvalitet og nøyaktighet på datakildene. Det tas derfor forbehold om feil og mangler i datakildene og i opplysningene som oppgis i rapporten.

Eiendomsrapport for 422 / 210 / 0 / 0

Opplysningene under dekker de pålegg som er gitt av virksomheten Miljø og landbruk. I tillegg gis det informasjon om store eiketrær dersom slike er registrert på eiendommen. Nedgravde tanker som ikke er i bruk, skal tømmes og fjernes. Store og/eller hule eiker er vernet. Er du i tvil om hva du kan gjøre nær en slik eik, ta kontakt med kommunen eller fylkeskommunen.

BRENSELTANKER REGISTRERT PÅ EIENDOMMEN - Eventuelle pålegg knyttet til dette vil leveres separat fra kommunens saksbehandler

Avtalenummer	Type	Status	Plassering	Innhold	Volum

Ingen brenseltanker er registrert på eiendommen

TILSYNSGEBYR REGISTRERT PÅ EIENDOMMEN - Eventuelle pålegg knyttet til dette vil leveres separat fra kommunens saksbehandler

Avtalenummer	Varenummer	Varenavn

Ingen tilsynsgebyr er registrert på eiendommen

STORE/HULE EIKER REGISTRERT PÅ ELLER I NÆRHETEN AV EIENDOMMEN (inntil 5 m fra eiendomsgrensen)

ID	Lokalitet	Registreringsdato	Utforming	Omkrets

Ingen store eller hule eiker er registrert på eller i nærheten av eiendommen

GRUNNFORURENSNING REGISTRERT PÅ EIENDOMMEN - Eventuelle pålegg knyttet til dette vil leveres separat fra kommunens saksbehandler

Påvirkningsgrad

Ingen grunnforurensning er registrert på eiendommen

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Informasjon om meglerpakken

Vær oppmerksom på at man kun får informasjon om det gnr/bnr (eiendommen) man ber om. Tilleggstomter kommer ikke med. Dersom salget omfatter flere gnr/bnr, oppfordres selger til eventuelt å sammenslå eiendommene før salg.

Opplysningene i pakken er gitt i henholdt til informasjon som foreligger i kommunens arkiv og databaser. Kommunen er ikke ansvarlig for eventuelle feil eller mangler i produktinformasjonen, ref NLOD-lisens versjon 2.0

Følgende produkter produseres automatisk:

- Grunnkart
  - Standard grunnkart
  - grunnkart med VA
- Samle rapport for matrikkelenhet
  - Matrikkelkart
  - Matrikkelrapport
- Arealplaner med planbestemmelser
  - Kommuneplan
  - Reguleringsplan
  - Planbestemmelser
- Arealplaner under arbeid
  Opplysninger fra Miljø og landbruk

Kommuneplanens arealdel 2020-2032 ble vedtatt i bystyret den 18. juni 2020, sak PS 64/20. Enkelte områder er unntatt rettsvirkning og vil tas videre til mekling med innsigelsesmyndighetene. Disse områdene er tydelig markert i plankartet.

Planbestemmelser for kommuneplanen finner dere på kommunens hjemmeside:
https://www.fredrikstad.kommune.no/globalassets/dokumenter/planer/arealplan/planbeskrivelse-med-bestemmelser-og-retningslinjer-18062020.pdf

Følgende produkter tas ut av en saksbehandler:

- Midlertidig brukstillatelse/ferdigattest
- Pålegg vedrørende septikk/avløp – offentlige anlegg
- Eiendomsstatus
- Opplysninger fra Brann- og feiervesenet

Normal leveringstid er innen 7 virkedager

Kontaktinformasjon:
Har du spørsmål angående denne leveransen, så ta kontakt med kommunens servicetorg på tlf 69 30 60 00, eller mail servicetorget@fredrikstad.kommune.no

Kommunens digitale kartløsning finner dere her:
https://arcgis.fredrikstad.kommune.no/portal/apps/webappviewer/index.html?id=759e52aae83e4f9b9afb76c8f6eba324

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik
Fredrikstad og Hvaler

Storgata 22, 1607 FREDRIKSTAD

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Fredrikstad og Hvaler, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boligene vi har for salg.

https://www.nordvikbolig.no/kontorer/fredrikstad-og-hvaler

69 37 69 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet: **11 800,-**

Storebrand
Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP
Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand
Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP
HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og 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. AVTREKKSVIFTER 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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6.Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist.Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overforbudgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8.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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Oppdragsnummer: 30-0213/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Gaupefaret 31 1671 KRÅKERØY

Betegnelse: Gnr 422, bnr 210 (ideell andel 1/1) i Fredrikstad kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no