



aktiv.

Dronningens gate 4D, 1606 FREDRIKSTAD

**Pen selveierleilighet med
gangavstand til sentrum,
Gamlebyen og togstasjon!**



Daglig leder / Eiendomsmegler

Jens August Larsen

Mobil 997 17 879

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

Aktiv Fredrikstad og Hvaler

Arne Stangebyes gate 11, 1601 FREDRIKSTAD.

TLF. 69 36 69 40

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 800 000,-
Fellesgjeld: Kr 110 885,-
Omkostn.: Kr 72 772,-
Total ink omk.: Kr 2 983 657,-
Felleskostn.: Kr 4 292,-
Selger: Florence Førde
Frank Ringstad

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1940
BRA-i/BRA Total: 66/66 m²
Tomtstr.: 1368.7 m²
Soverom: 1
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 300, bnr. 369
Snr. 30

Oppdragsnr.: 1111240005

Pen selveierleilighet med gangavstand til sentrum, Gamlebyen og togstasjon!

Dronningens gate 4D er en pen selveierleilighet i hjertet av Fredrikstad. Beliggenheten er ideell med rolig atmosfære, til tross for sin sentrale plassering på Cicignon. Her kan du nyte alle fordelene ved bylivet samtidig som du kan la bilen stå og utforske området til fots.

Leiligheten presenterer seg som moderne og velholdt, preget av et gjennomtenkt fargevalg som skaper en lys og innbydende atmosfære. Standarden er normalt godt ivaretatt, og boligen gir et generelt positivt inntrykk. Leiligheten inneholder en entré/gang med skyvedørgarderobe, stue/kjøkken i en velfungerende, delvis åpen løsning, bad/vaskerom som ble pusset opp i 2013, teknisk rom/bod og soverom i tilknytning til en romslig, innredet bod.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Bilder	20
Tilstandsrapport	31
Energiattest	52
Budskjema	164

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 66 m²

BRA totalt: 66 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 66 m² Entré/gang, soverom, stue/kjøkken, bad/vaskerom, innredet bod, teknisk rom/bod

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1368.7 m²

Tomtebeskrivelse

Eiet fellestomt.

Eiendommen tilfredsstillers ikke dagens krav til stedfesting av eiendomsgrenser.

Grensene er usikre og det vil ofte medføre arealavvik i forhold til eksisterende areal i marka. For å få nøyaktig grensebestemmelse anbefales det å rekvirere ny oppmåling.

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et attraktivt boligområde helt sentralt på Cicignon. Fra leiligheten er det gangavstand til alle byens fasiliteter, så her kan man fint bo uten bil.

Ved bruk av sykkel kan man enkelt komme seg til Helsehuset, Fredrikstad stadion og Høgskolen i Østfold som ligger på Værste-området. Togstasjonen ligger kun et steinkast fra leiligheten og gjør det enkelt å ta tog enten i forbindelse med jobbpendling, eller om man kun skal ut på reise. En weekend i Oslo er cirka 1 times togtur unna....

Ønsker man å ta seg en tur til Gamlebyen tar byferga deg gratis over Glomma. Fergeleie ligger kun en kort spasertur fra leiligheten.

Cicignon:

Cicignon er en bydel i Fredrikstad sentrum beliggende på vestsiden av Glomma. Bydelen er anlagt på området der Cicignon fort lå tidligere. Bydelen er oppkalt etter generalmajor Johan Caspar de Cicignon fra Luxembourg som var arkitekt og leder for byggingen av fortene Cicignon og Kongsten som begge var en del av Fredrikstad festning. I bydelen ligger blant annet Tollbodplassen, Cicignon skole, Phøenix, Fredrikstad jernbanestasjon, Fredrikstad metodistkirke og Sykehuset Østfold Fredrikstad. Her finnes en rik blanding av byggestiler, fra tre- og murvillaer fra 1860-årene til funkis-villaer og arkitektene Arntsen og Solheims St. Birgitta kirke som ble ferdigstilt i 1990.

Adkomst

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

Bygningssakkyndig

Erik Pedersen

Type tekst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Antatt fundamentert på fjell-/leiregrunn. Grunnmur av plasstøpt og støpt betonggulv. Bærende konstruksjon av betong med utvendig pusset og malte overflater. Fasadene mot sør er kledd med fasadeplater i aluminium. Etasjeskille av plasstøpt betong. Vinduer i tre med isolerglass. Ytterdør i tre.

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

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt Erik Pedersen av 02.02.2024 for teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

- Har du bodd i boligen siste 12 måneder? Nei.

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader? Ja. Tilbakeslag gjennom sluk i 2024 januar pga fryste rør. forsikringssak gjennom Sameiet. Bad er desinfisert tørket opp og utbedret gjennom forsikringen.

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende? Ja. Bad som beskrevet over i 2024.

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)? Ja. Har vært

kondens på vegg/vindu pga kald yttervegg og dårlig ventilering. ventiler bør byttes i stue og soverom da den ene er defekt.

Tilleggs kommentar: Det var tilbakeslag i avløp nå i vinter pga frost. > Dette er utbedret og desinfisert/kontrollert av forsikringsselskapet til Sameiet. Dusjholder bør byttes Låsekasse til sikringsskapet er defekt og bør byttes Det er et hakk i benkeplata på kjøkkenet Vi har ikke bebodd leiligheten, så vi er ikke kjent om det er noen andre problemer

Se vedlagt egenerklæring i salgsoppgave for mer informasjon.

Innhold

Entré/gang, soverom, stue/kjøkken, bad/vaskerom, innredet bod, teknisk rom/bod

Standard

Velkommen til Dronningens gate 4, en pen selveierleilighet i hjertet av Fredrikstad. Beliggenheten er ideell, med rolig atmosfære og minimal biltrafikk, til tross for sin sentrale plassering på Cicignon. Her kan du nyte alle fordelene ved bylivet samtidig som du kan la bilen stå og utforske området til fots.

Leiligheten presenterer seg som moderne og velholdt, preget av et gjennomtenkt fargevalg som skaper en lys og innbydende atmosfære. Standarden er normalt godt ivaretatt, og boligen gir et generelt positivt inntrykk. Dette er en leilighet med en gjennomtenkt og funksjonell planløsning. Det kan også være muligheter for å tilpasse rommene etter behov, for eksempel ved å dele av stuen for å skape et ekstra soverom, som vist i den alternative plantegningen som selger har fått utarbeidet. (Det presiseres dog at eventuelle endringer av rom og rom som ikke er godkjent for varig opphold er søknads pliktig. Det er ikke søkt kommunen eller sameiet om disse alternative endringene. Kjøper overtar risiko og eventuelle kostnader ved om alternativ planløsning lar seg godkjenne).

Når du kommer inn i leiligheten, møtes du av en innbydende entré med praktisk plass for yttertøy og sko i en skyvedørsgarderobe. Videre kommer du inn i hovedrommet, som består av en velfungerende og delvis åpen løsning mellom kjøkkenet og stue/spisestue. Stuen er romslig og gir god plass til både spisebord og sofa seksjon med tilhørende møbler.

Kjøkkenet ble pusset opp i 2013 og har pen innredning med glatte, lyse fronter og laminat benkeplate. Kjøkkenet har integrerte hvitevarer som komfyr, platetopp og oppvaskmaskin. Innenfor kjøkkenet finner du det flislagte badet, som har tilrettelagt plass for vaskemaskin. Vegg i vegg med badet ligger en praktisk bod/teknisk rom. På den motsatte siden av boligen finner du soverommet, som grenser til et innredet rom/bod.

Ved å kjøpe seg en leilighet i sentrum kjøper man seg mer enn bare et nytt hjem. Med

på kjøpet får man en livsstil og en enklere hverdag med mindre bilkjøring og parkeringsproblemer når lørdagens bybesøk skal tas. Gamlebyen med den rolige atmosfæren hvor man kan rusle rundt blant cafeer og restauranter ligger kun en liten fergetur unna. Parker og uteområder langs bryggen og i sentrum ligger i behagelige gangavstander.

Bad/vaskerom opprinnelig fra 2013. Rommet har innredning med nedfelt servant, gulvfestet toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Det er ikke lagt opp strøm til vaskemaskin.

Kjøkkeninnredning fra 2013. Kjøkkenet har slette fronter og laminat benkeplate. Integrert komfyr, platetopp og oppvaskmaskin.

Tekniske installasjoner: Vannrør av forniklet kobber og flexislange. Avløpsrør av plast. Varmtvannsbereder på 200 liter fra antatt 2013. Sikringsskap med automatsikringer.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

- Utvendig > Dører: Ytterdør i tre med ukjent alder. Noe riper/merker på ytterdør. Andre tiltak: Lokal utbedring. Det noteres at dette er vedlikehold som borettslaget normalt sett har ansvaret for.
- Innvendig > Overflater: På gulv er det overflater av parkett, fliser og vinyl fliser. Vegoverflater av malte plater, slett malte flater, fliser og malt miljøstrie. I tak er det slett malte flater og himlings plater. Vurdering av avvik: Stort sett pene velholdte overflater, dog stedvis noe avvik utover normal slitasjegrad. Parketten har stedvis riper og hakk på soverom. Vinyl fliser i entré/gang har stedvis glipper. Konsekvens/tiltak: Parketten kan med fordel slipes.
- Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tetsjikt: Plast sluk. Fukt måler viser normale verdier. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membran løsningen. Et våtrom har begrenset med levetid og i henhold til dagens forskrift er det begynnende høy alder på membran. Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tetsjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning: Kjøkkeninnredning fra 2013. Kjøkkenet har slette fronter og laminat benkeplate. Integrert komfyr, platetopp og oppvaskmaskin. Vurdering av avvik: Det er påvist at overflater har noe skader. Konsekvens/tiltak: Det må foretas lokal utbedring.
- Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk: Det er kjøkken ventilator med avtrekk ut. Vurdering av avvik: Det er påvist andre avvik: Begynnende høy alder på ventilator. Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak. Ikke nødvendig med tiltak da den fungerer i dag, men grunnet alder kan skader plutselig oppstå. Avvik og tiltak er

kun satt ut i fra at forskriften tilsier dette opp mot forventet levetid.

- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank: Varmtvannsbereder på 200 liter fra antatt 2013. Montert i teknisk rom/bod. Vurdering av avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank. Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift. I 2010 kom et lovpålagt krav om at varmtvannsberedere på 2000 watt eller mer skal være tilkoblet egen koblingsboks. Det er ikke et krav til utbedring, men det anbefales at dette etableres.

- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg: Takstmannen observerer ingen avvik. Kursfortegnelse er dog ikke fullstendig og enkelte komponenter er eldre. På et generelt grunnlag anbefales det en el-kontroll.

- Innvendig > Radon: Det er ikke foretatt radon målinger og bygget er heller ikke utført med radon sperre. I egen bolig er det ikke pålagt å måle radon verdier eller gjøre tiltak, men det anbefales. Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres radon målinger. Boligen ligger dog i et område med moderat til lavt radonnivå. Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.

- Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv: Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fall forhold til sluk er målt til ca. 15 mm fra topp membran til topp av slukrist. Vurdering av avvik: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Konsekvens/tiltak: Våtrommet fungerer med dette avviket. Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.

Forhold som har fått TG IU Konstruksjoner som ikke er undersøkt: Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom:

Se vedlagt tilstandsrapport i salgsoppgave for utfyllende informasjon om tilstand og standard.

Innbo og løsøre

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

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

Hvitevarer

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

Parkering

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Forsikringsselskap

IF

Polisenummer

SP 13266062

Diverse

Dør til sikringsskap er defekt.

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

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

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

Energi**Oppvarming**

Varmekabler på bad/vaskerom. Forøvrig elektrisk oppvarming.

Energikarakter

G

Energifarge

Rød

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 2 800 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene til sameiet.

Formuesverdi primær

Kr 687 953

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 2 614 220

Formuesverdi sekundær år

2022

Andre utgifter

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

Boenheten

Eierbrøk

67/2797

Felleskostnader inkluderer

Felles strøm i fellesareal, forretningsfører, revisor, matteleie, standard vedlikehold, felles forsikring, kommunale avgifter, eiendomsskatt etc.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4 292

Andel Fellesgjeld

Kr 110 885

Andel fellesgjeld år
2022

Fellesgjeld pr. dato
31.12.2022

Andel fellesformue
Kr 13 958

Andel fellesformue dato
31.12.2022

Sameiet

Sameienavn
Sameiet Dronningensgate 4

Organisasjonsnummer
883431502

Om sameiet

Sameiet omfatter eiendommen gnr.300 bnr.369, Dronningensgate 4 i Fredrikstad. Gnr. 300 bnr. 369 er seksjonert, tinglyst den 17.februar 1976 og delt i 30 boligseksjoner. Ved salg og bortleie av seksjon skal det gis melding til styret eller til forretningsfører om til hvem salg eller bortleie har skjedd. Ingen kan erverve mer enn to boligseksjoner. Den enkelte sameier skal betale månedlig à konto beløp, fastsatt av sameierne på sameiermøtet eller av styret, til dekning av sin andel av felleskostnadene.

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånets restløpetid: mars 2041
Långiver: DNB
Rentebetingelser: 9%
Total restgjeld kr. 4.395.324,-

Regnskap/budsjett

Sameiet hadde i 2022 et årsresultat på kr. 432.202

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

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Det er tillatt å holde husdyr. Styret orienteres om husdyrholdet. Det er en forutsetning at husdyret ikke er til sjenanse eller ulempe for andre sameier. Se vedlagte husordensregler §9 som gjelder reglene rundt dyrehold for flere bestemmelser.

Forretningsfører

Forretningsfører

Abakus Regnskap & Rådgivning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 300, bruksnummer 369, seksjonsnummer 30 i Fredrikstad kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3107/300/369/30:

03.09.1940 - Dokumentnr: 750 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:3107 Gnr:300 Bnr:367

Bestemmelser om gjenmuring av vindu

Overført fra: Knr:3107 Gnr:300 Bnr:369 Snr:27

Gjelder denne registerenheten med flere

03.09.1940 - Dokumentnr: 751 - Erklæring/avtale

Bestemmelser om avståelse av grunn i h.h.t. bygningsloven
paragraf 38

Overført fra: Knr:3107 Gnr:300 Bnr:369 Snr:27

Gjelder denne registerenheten med flere

17.02.1976 - Dokumentnr: 585 - Erklæring/avtale

PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET

FOR: NOK 10,000

MED PRIORITET ETTER 80% AV SEKSJONENS VERDI

Overført fra: Knr:3107 Gnr:300 Bnr:369 Snr:27
Gjelder denne registerenheten med flere

14.12.2012 - Dokumentnr: 1068030 - Resek/deling av seksjon

Seksjon som deles:

Snr: 27

Formål: Næring

Sameiebrøk: 183/2797

Ny seksjon:

Snr: 30

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 67/2797

Kjøper forplikter seg til å orientere sin bankforbindelse om at ovennevnte heftelser ikke vil bli slettet, men følge eiendommen, og at banken derfor må samtykke til å få prioritet etter ovennevnte heftelser.

Ferdigattest/brukstillatelse

Eiendommen ble re seksjonert i 2012. Denne leiligheten ble da utdelt fra en større leilighet.

Det er mottatt tegning fra kommunen datert 21. februar 2002 og seksjoneringstegninger datert 16. februar 1998 men disse viser ikke leiligheten som ble en egen seksjon i 2012. I plantegninger som er mottatt av den opprinnelig leiligheten før reseksjonering, er rommene ikke spesifiserte. Megler har derfor ikke kunnet kontrollere hvorvidt dagens bygninger og planløsning (herunder formål/bruk) er godkjent eller er i samsvar med eventuelle godkjente tegninger og tiltak. Dette betyr videre at det kan være rom som er inntatt som primærrom/-areal i tilstandsrapport, men som ikke er godkjent for varig opphold.

Ovennevnte medfører at man ikke vet hvor vidt eiendommen har lovlighetsmangler eller ikke. Konsekvenser av lovlighetsmangler er at kommunen for eksempel kan gi pålegg om tilbakeføring. Kommunen kan også innkreve tvangsmulkt frem til manglene er brakt i orden. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

Leiligheten fremstår relativ lik som i tegninger fra reseksjonering som er tinglyst 14.12.2012.

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

Vei, vann og avløp

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

Regulerings og arealplaner

Eiendommen omfattes av reguleringsplan 220 Cicignon med gjeldende bestemmelser. Formål: 110- boliger. Godkjent/vedtatt 13. mars 1986.

Eiendommen omfattes av Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035 med formål/ hensyns sone: 310 - Ras- og skredfare, H310, 570 - Hensyn kulturmiljø, H570, 1001 - Bebyggelse og anlegg. Godkjent/vedtatt 15. juni 2023.

Arealplaner under arbeid i området på naboeiendom: St.Croix forretning og næring. Planident: 1214. Eiendom (gnr./bnr.): 300/1543, 300/593, 300/591, 506/5, 506/3 og 300/5.

Fra oppstartsmøte regulering - referat.Dato for godkjent referat: 03.01.2022:

Kort presentasjon av prosjekt: Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for etablering av en dagligvareforretning og vegserviceanlegg innenfor eiendommen. Det kan også være aktuelt å tilrettelegge for mindre lagerseksjoner for utleie. Det ønskes også vurdert om det kan ligge til rette for andre egnede formål innenfor planområdet, f.eks tjenesteyting eller kontorer. Det aktuelle arealet inngår i reguleringsplan for St.Croix-krysset og vil erstatte delfeltet T1, området inngår også i kommunedelplan for Intercity, som er nyeste plan. Det foreløpige planområde er cirka 5,8 daa stort og arealet som ønskes utviklet er cirka 3,8 daa. All eksisterende bebyggelse innenfor planområdet vil rives og erstattes med nytt. Planområdet ligger i Fredrikstad sentrum og har en sentral beliggenhet med tanke overordnet infrastruktur og tilgjengelighet til beboere, innbyggere og forbipasserende.

Kommune planområde i nærområdet: Kommunedelplan for dobbeltspor Seut-Rolvsvøy og rv. 110 Simo-St.Croix. Se Fredrikstad kommune sin hjemmeside, planID: 908 for mer informasjon.

Eiendommen ligger i et radon utsatt område med usikker aktsomhets grad.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Adgang til utleie

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

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

Ved bortleie av seksjon skal det gis melding til styret eller til forretningsfører om til hvem salg eller bortleie har skjedd.

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

3-3 (2).

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en

akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 800 000,- (Prisantydning)

110 885,- (Andel av fellesgjeld)

Omkostninger:

10 400,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)

72 772,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 2 800 000,00))

87 212,- (Omkostninger totalt)

2 998 097,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 72 772

Betalingsbetingelser

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 500/5 100/5 700 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 3% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke kostnad/inntekt til tilretteleggingsgebyr kr 14.900,- oppgjørshonorar kr 5.950,-, visninger kr 2.800 per visning,- garantipremie/inneståelse kr 2.750,- kommunale opplysninger kr 4.500,-, markedspakke kr 24.950,-, opplysninger forretningsfører kr 3.950,- og søk eiendomsregister og elektronisk signering kr 1.500,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 42.500,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 240,-. Utleggene omfatter utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 10.900,- samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsanvarlig

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

Ansvarlig megler

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

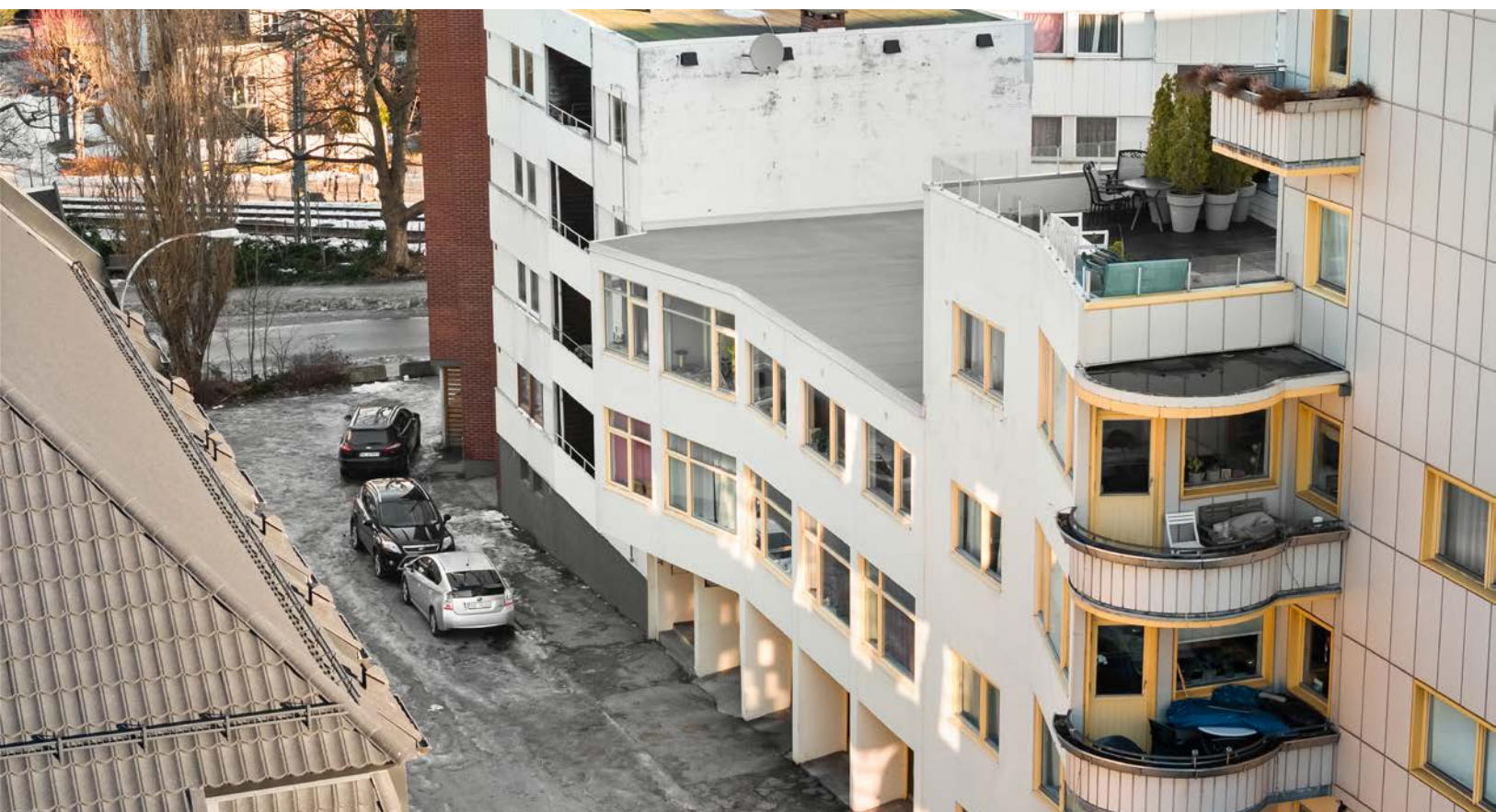
JAL Eiendomsmegling AS, Arne Stangebyes gate 11
1607 FREDRIKSTAD

Tlf: 693 66 940

Salgsoppgavedato
06.02.2024



Velkommen til Dronningens gate 4D!



Fasade



Dette er en pen selveierleilighet i hjertet av Fredrikstad



Leiligheten har et gjennomtenkt fargevalg som skaper en lys og innbydende atmosfære





Stuen er romslig og gir god plass til både spisebord og sofaseksjon med tilhørende møbler.



Velfungerende og delvis åpen løsning mellom kjøkkenet og stue/spisestue



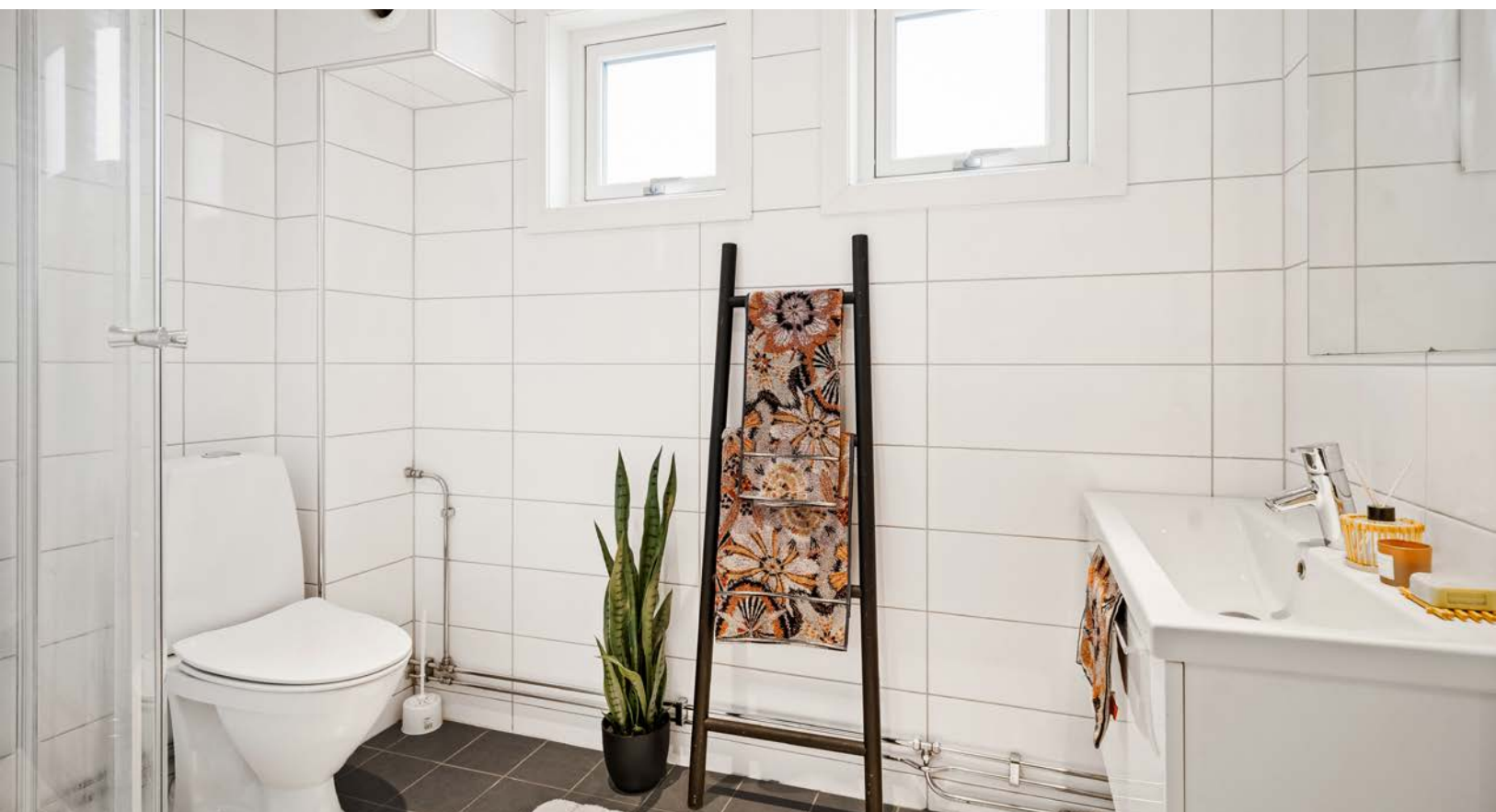
Kjøkkenet ble pusset opp i 2013



Kjøkkenet har integrerte hvitevarer som komfyr, platetopp og oppvaskmaskin



Kjøkken



Innenfor kjøkkenet finner du det flislagte badet



Badet har opplegg for vaskemaskin



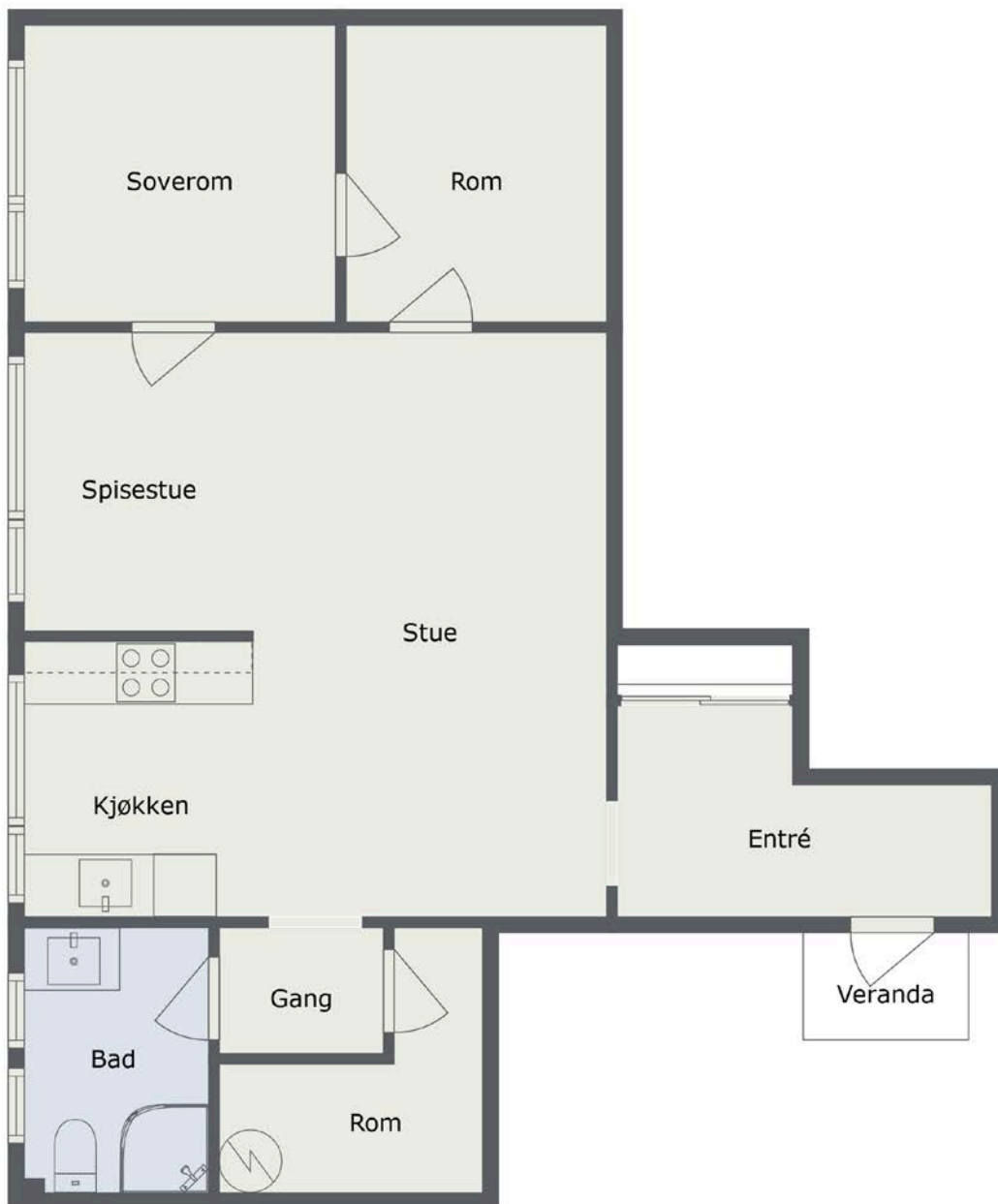
Soverom



Soverommet grenser til et innredet rom/bod



Når du kommer inn i leiligheten, møtes du av en innbydende entré med skyvedørgarderobe



Plantegninger Er Ikke Målbar, Og Kun For Illustrasjonsbruk. Avvik Kan Forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



Plantegninger Er Ikke Målbar, Og Kun For Illustrasjonsbruk. Avvik Kan Forekomme.

Alternativ plantegning. Det påpekes at alternative endringer ikke er søkt om og godkjent hos kommunen og sameiet

Vedlegg

Tilstandsrapport

📍 Dronningens gate 4 D, 1606 FREDRIKSTAD

📖 FREDRIKSTAD kommune

gnr. 300, bnr. 369, snr. 30

Areal (BRA): Selveierleilighet 66 m²



Befaringsdato: 01.02.2024

Rapportdato: 02.02.2024

Oppdragsnr.: 13784-2765

Referansenummer: SC5945

Autorisert foretak: Norsk Boligtakst AS



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

Norsk takst

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



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

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

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



Rapportansvarlig

Erik Pedersen

Uavhengig Takstingeniør

erik@norskboligtakst.no

976 57 931



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

3-roms selveierleilighet opprinnelig oppført i 1940.
God og innholdsrik planløsning, beliggende i 1. etasje i boligblokk.

Standarden er normalt god og leiligheten gir et godt inntrykk.

Takstmannen har grundig undersøkt de ulike rom, konstruksjoner og bygningsdeler. Der det er avdekket avvik er det også angitt anbefalte tiltak.

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

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

Oppsummert:

- Selveierleilighet med innholdsrik og god planløsning.
- Normal god standard.
- Pen tomt med gode sol og lysforhold.
- Sentral beliggenhet.

Boligen anses som et godt panteobjekt.

Selveierleilighet - Byggeår: 1940

INNENDIG

[Gå til side](#)

På gulv er det overflater av parkett, fliser og vinylfliser.

Veggoverflater av malte plater, slettmalte flater, fliser og malt miljøstrie.

I tak er det slettmalte flater og himlingsplater.

VARMEKILDER

Varmekabler på bad/vaskerom.

Forøvrig elektrisk oppvarming.

[Gå til side](#)

VÅTROM

Bad/vaskerom fra 2013. Rommet har innredning med nedfelt servant, gulvfestet toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra 2013. Kjøkkenet har slette fronter og laminat benkeplate. Integrert komfyr, platetopp og oppvaskmaskin.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør av forniklet kobber og flexislange.
Avløpsrør av plast.
Varmtvannsbereder på 200 liter fra antatt 2013.
Sikringskap med automatsikringer.

Arealer

[Gå til side](#)

Oversikt over totalt bruksareal (BRA m²)

Selveierleilighet

	Internt bruksareal	Eksternt bruksareal	Innglasset balkong	
ETASJE	BRA-i	BRA-e	BRA-b	SUM
1. etasje	66	0	0	66
Sum	66	0	0	
Sum BRA	66			

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Selveierleilighet

- Det foreligger ikke tegninger

Det er usikkert om dagens planløsning stemmer med byggetegninger. Det er uansett alltid bruken av et rom som avgjør rommets betegnelse. Det understrekes at alle forhold knyttet til bruk, lovlighet, tilbygg m.m må undersøkes hos PBE i Fredrikstad kommune.

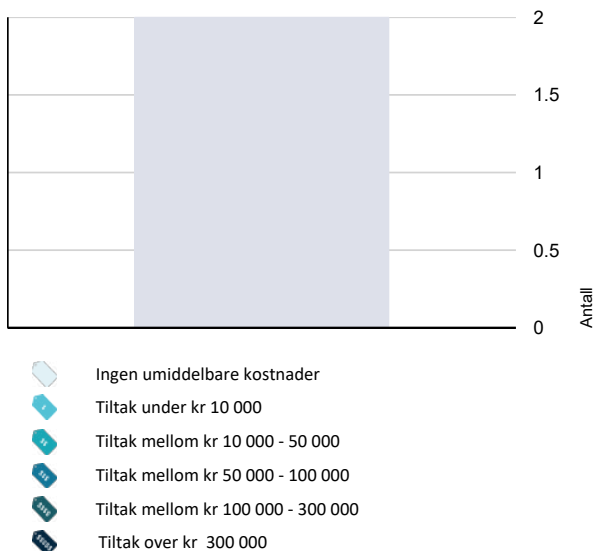
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET

Byggeår
1940

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Tatt i bruk.

UTVENDIG

TG 0 Vinduer

Vinduer med rammer og karmen i tre med isolerglass fra 2020.



TG 2 Dører

Ytterdør i tre med ukjent alder.

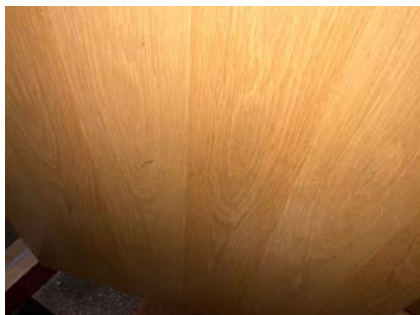
Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
Noe riper/merker på ytterdør.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Lokal utbedring. Det noteres at dette er vedlikehold som borettslaget normalt sett har ansvaret for.



INNENDIG

TG 2 Overflater

På gulv er det overflater av parkett, fliser og vinylfliser. Veggoverflater av malte plater, slettmalte flater, fliser og malt miljøstri. I tak er det slettmalte flater og himlingsplater.

Vurdering av avvik:

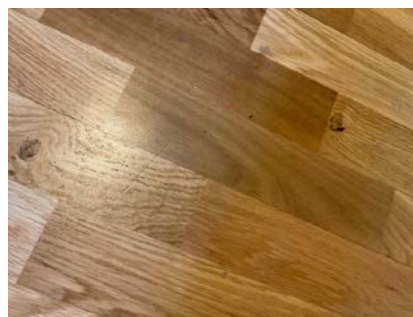
- Det er påvist andre avvik:

Stort sett pene velholdte overflater, dog stedvis noe avvik utover normal slitasjegrad. Parketten har stedvis riper og hakk på soverom. Vinylfliser i entré/gang har stedvis glipper.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Parketten kan med fordel slipes.



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av betong.

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

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

I egen bolig er det ikke pålagt å måle radonverdier eller gjøre tiltak, men det anbefales.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Boligen ligger dog i et område med moderat til lavt radonnivå.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerom fra 2013.

Varmekabler ble utbedret i 2015/2016.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Flis på vegger og himlingsplater i taket.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fallforhold til sluk er målt til ca. 15 mm fra topp membran til topp av slukrist.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.

Fuktmåler viser normale verdier.

Vurdering av avvik:

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

Et våtrom har begrenset med levetid og i henhold til dagens forskrift er det begynnende høy alder på membran.

Konsekvens/tiltak

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



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

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

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er utenpåliggende røropplegg og hulltaking med fuktsøk er derfor ikke fysisk mulig.



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra 2013.
Kjøkkenet har slette fronter og laminat benkeplate. Integrert komfyr, platetopp og oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at overflater har noe skader.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Begynnende høy alder på ventilator.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Ikke nødvendig med tiltak da den fungerer i dag, men grunnet alder kan skader plutselig oppstå.
Avvik og tiltak er kun satt ut i fra at forskriften tilsier dette opp mot forventet levetid.



Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Vannrør av forniklet kobber og flexislange.

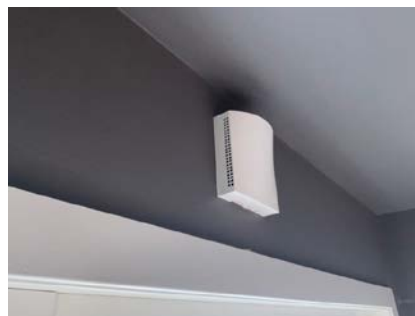


! TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

! TG 1 Ventilasjon

Boligen ventileres naturlig.
Tilluft via ventiler i yttervegger.



! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 200 liter fra antatt 2013.
Montert i teknisk rom/bod.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

I 2010 kom et lovpålagt krav om at varmtvannsberedere på 2000 watt eller mer skal være tilkoblet egen koblingsboks. Det er ikke et krav til utbedring, men det anbefales at dette etableres.



! TG 2 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Sikringsskap med automatsikringer. 6 fordelerkurser på hhv. 10, 13, 16 og 25 ampere. Hovedkurs på 63 ampere.

Inntak og sikringsskap

1. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja

Takstmannen observerer ingen avvik. Kursfortegnelse er dog ikke fullstendig og enkelte komponenter er eldre. På et generelt grunnlag anbefales det en el-kontroll



Branntekniske forhold

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

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

Brannslukningsapparat og røykvarslere er montert iht. forskrifter.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Eksempler: Arealer som har adgang til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA-i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensninger som rekkverk ol.



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV)$.

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



Hva er måleverdig areal?

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Arealer

Selveierleilighet

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)			
1. etasje	66			66		
SUM	66					
SUM BRA	66					

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré/gang, Soverom 1 , Soverom 2, Stue/kjøkken, Bad/vaskerom, Teknisk rom/bod		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er usikkert om dagens planløsning stemmer med byggetegninger. Det er uansett alltid bruken av et rom som avgjør rommets betegnelse. Det understrekes at alle forhold knyttet til bruk, lovlighet, tilbygg m.m må undersøkes hos PBE i Fredrikstad kommune.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det ene soverommet har ikke rømningsvindu (kun via tilstøtende soverom). Takstmannen er usikker om rommet er ansøkt med rømning i annethvert rom. Forholdet må undersøkes i kommunen.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Selveierleilighet	62	4

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.2.2024	Erik Pedersen	Takstingenør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3107 FREDRIKSTAD	300	369		30	1369 m ²	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Eiet

Adresse

Dronningens gate 4 D

Hjemmelshaver

Florence Førde, Frank Ringstad

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten har en sentral beliggenhet i Fredrikstad sentrum, Cicignon. Cicignon ligger på vestsiden av Glomma og blir regnet som en av Fredrikstad bydels mest ettertraktede boligområder. Herfra er handleturen, kafebesøket, kinoturen eller bryggepromenaden kun få minutters gange. Fergeleiet for en tur over til sjarmerende Gamlebyen (Nordens best bevarte festningsby), Isegran eller Kirkeparken det samme. Jernbanestasjon og offentlig kommunikasjon ligger også i kort spaseravstand.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med asfaltert gårdsplass, beplantning og gressplen.

Byggemåte

Antatt fundamentert på fjell-/leiregrunn. Grunnmur av plastøpt og støpt betonggulv. Bærende konstruksjon av betong med utvendig pusset og malte overflater. Fasadene mot sør er kledd med fasadeplater i aluminium. Etasjeskille av plastøpt betong. Vinduer i tre med isolerglass. Ytterdør i tre.

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/SC5945>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Fredrikstad/Hvaler	
Oppdragsnr.	
1111240005	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Frank Ringstad	Florence Førde
Gateadresse	
Dronningens gate 4D	
Poststed	Postnr
FREDRIKSTAD	1606
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2021
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	2
Antall måneder	4
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☒ Nei ☐ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1111240005

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Tilbakeslag gjennom sluk i 2024 januar pga fryste rør. forsikringssak gjennom Sameiet. Bad er desinfisert tørket opp og utbedret gjennom forsikringen
- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar

Nei
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse

Bad som beskrevet over i 2024
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar

Nei
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar

Nei
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar

Nei
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1111240005

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Har vært kondens på vegg/vindu pga kald yttervegg og dårlig ventilering. ventiler bør byttes i stue og soverom da den ene er defekt

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Tilleggs kommentar

Det var tilbakeslag i avløp nå i vinter pga frost. >Dette er utbedret og desinfisert/kontrollert av forsikringsselskapet til Sameiet. Dusjholder bør byttes Låsekasse til sikringsskapet er defekt og bør byttes Det er et hakk i benkeplata på kjøkkenet Vi har ikke bebodd leiligheten, så vi er ikke kjent om det er noen andre problemer

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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



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



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



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1111240005

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
frank ringstad	e10e532c26226a5fc83834f aad158b7ae36104af	06.02.2024 13:50:32 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

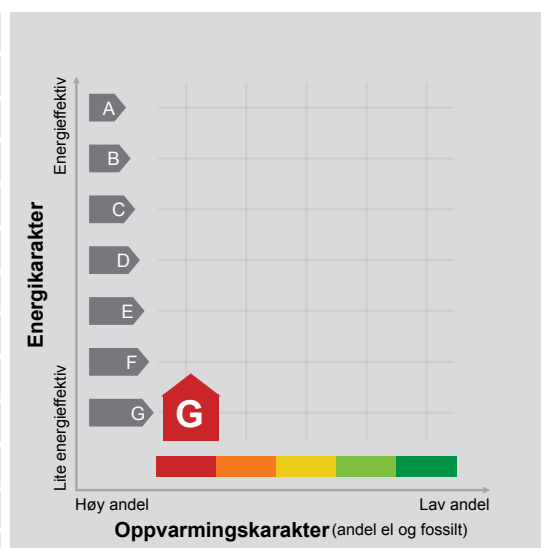
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Florence Førde	b169cff081a293872dcc1956 8d44ecf5be3d6457	06.02.2024 13:59:42 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1111240005

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

ENERGIATTEST

Adresse	Dronningens gate 4D
Postnummer	1606
Sted	FREDRIKSTAD
Kommunenavn	Fredrikstad
Gårdsnummer	300
Bruksnummer	369
Seksjonsnummer	30
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	13415579
Bruksenhetsnummer	H0102
Merkenummer	6fe60793-3cbb-4453-b41d-175e15a84518
Dato	02.02.2024



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Skifte til sparepærer på utebelysning

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

- Spar strøm på kjøkkenet
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1940
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	66
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **800 49 003**.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Dronningens gate 4D
Postnummer: 1606
Sted: FREDRIKSTAD
Kommune: Fredrikstad
Bolignummer: H0102
Dato: 02.02.2024 12:29:35
Energimerkenummer: 6fe60793-3cbb-4453-b41d-175e15a84518

Kommunennummer: 3107
Gårdsnummer: 300
Bruksnummer: 369
Seksjonsnummer: 30
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 13415579

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 3: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak utendørs

Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 5: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 6: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 7: Montere automatikk på utebelysning

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

Brukertiltak

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 11: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 12: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 13: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 14: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 15: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 16: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 17: Tiltak utendørs

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 19: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 20: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 21: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 22: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg**Tiltak 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 24: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Abakus Regnskap & Rådgivning AS
Vinjes vei 14 A
1605 Fredrikstad

Vår referanse:
1111240005

Vår saksbehandler:
Marius Martin Myren

Telefon:
476 45 774

Vår dato:
10.01.2024

Megleropplysninger på Dronningens gate 4D - gnr. 300, bnr. 369, snr. 30 (Ideell andel 1/1) i Fredrikstad kommune

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn
Florence Førde
Frank Ringstad

Adresse
Rødfaret 21, 1622 Gressvik

Fødselsdato
03.10.1990
26.08.1973

Under henvisning til eiendomsmeglingsloven § 6-7, ber vi om følgende opplysninger:

Navn på			
Styreleder	Navn <i>Bjørn Hexeberg</i>	Tlf. <i>48186246</i>	E-post <i>bjorn.hexeberg@gmail.com</i>
Informasjon om eiendommen			
Sameiets eiendommer:	Gnr. <i>300</i>	Bnr. <i>369</i>	Snr. <i>30</i>
	Kommune <i>Fredrikstad</i>		
Sameiets org.nr:	<i>883431502</i>		Tomten er ☒ eiet ☐ festet
Navn på bortfester:			Festekontrakten utløper:
Har sameiet mottatt nabovarsel?	☐ Ja ☐ Nei		Hvis ja, hvem har sendt varselet? <i>Kontaktet evt styreleder om dette</i>
Foreligger det ferdigattest? <i>Dette ser det selv</i>	☐ Ja ☐ Nei		Følger det særskilte forpliktelser med denne seksjonen? <i>Ingen meg bekjent</i>
Forsikring for sameiet	Forsikringsselskap og polisennr. <i>If SP 1326260.6.2</i>		
Har sameiet hussoppforsikring?	☐ Ja ☒ Nei		Hvis ja, oppgi forsikringsselskap og polisennr.

Parkering og garasje					
Medfølger det p-/garasjeplass?		☐ Ja ☒ Nei		Plassens nummer:	
Hvordan blir kjøper eier av plassen?					
Er det mulig for el-bil lading i sameiet?		☐ Ja ☒ Nei		Evt. ekstra kostnad:	Beløp kr
Dyrehold					
Er dyrehold tillatt?		☒ Ja ☐ Nei		Hvis ja, hvordan praktiseres dyreholdet?	
Fremleie/godkjenning					
Er fremleie tillatt?		☒ Ja ☐ Nei		Evt. vilkår for fremleie?	
Kreves styregodkjenning av ny eier?		☐ Ja ☒ Nei		Hvis ja, hvor skal søknaden sendes?	
Lån, andel fellesgjeld og formue					
Sameiets långiver(e):		Saldo:	Nedbet. dato:	Rentesats:	Avdrag:
1 DNB		4395324	Mdlig	9%	9324 pr md
2					
Betaler sameiet avdrag på fellesgjelden?		☒ Ja ☐ Nei		Hvis ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden? Innfris mars 2041	
Hvis nei, når begynner det å løpe avdrag?		Hvis nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode?			
Hva er seksjonens andel fellesgjeld?		Kr 160 885 pr. 31.12.22			
Har sameiet formue?		☒ Ja ☐ Nei		Hvis ja: Hva er total formue?	Seksjonens andel formue?
				Kr 582710 pr 31.12.22	Kr 13958 pr 31.12.22
Fellesutgifter og andre kostnader					
Fellesutgifter pr. mnd.		Kr 4292	Er det restanse?		☒ Ja ☐ Nei
Hvis ja, restanse kr		4292			
Forfallsdato:		17 01 24			
Fellesutgiftene inkluderer: fellesstrøm, matkø, forfører, revisor, vedlikehold, kabul, bns etc					
Avregnes fellesutg.?		☒ Ja ☐ Nei		Er det planlagt endringer av fellesutg.?	
Hvis ja, ny fellesutgift:		kr		Dato	
Når trer eventuell endring i kraft?					
Poster til skattemeldingen					
Seksjonens renteinntekter kr:		18 pr 31.12.22		Seksjonens renteutgifter kr:	
				6324 pr 31.12.22	

Gebyr			
Tas det et gebyr for eierskiftet?	☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, kr	Kontonummer for betaling:
Tas det et gebyr for opplysningene?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, kr 3750-	Kontonummer for betaling: Følgende vedlegg
Eventuelle andre gebyrer:	Beskrivelse:	kr	Kontonummer for betaling:
Andre viktige opplysninger av interesse for ny eier			
Skriv her:			

For Abakus Regnskap & Rådgivning AS

Fr. Stad, 13.01.24
Sted, dato

Signatur

ABAKUS
REGNSKAP & RÅDGIVNING AS
Mosseveien 5, 1610 Fredrikstad
Tlf: 934 23 910 • Org.nr 928 684 189 MVA

I tillegg ber vi om å få tilsendt:

- ✓ • Kopi av siste års regnskap/budsjett/årsberetning
- Kopi av siste innkalling og referat fra siste årsmøte/generalforsamling
- ✓ • Kopi av vedtekter/husordensregler
- Kopi av nedbetalingsplanen for sameiets lån
- Kopi av styrevedtak som kan være av interesse for interessenter/ny eier

Opplysningene bes returnert til vårt kontor snarest mulig, gjerne på e-post marius.martin.myren@aktiv.no.

På forhånd takk!

Vennlig hilsen
for Aktiv Fredrikstad og Hvaler

Marius Martin Myren
Fagansvarlig
marius.martin.myren@aktiv.no

Sameiet

DRONNINGENSGATE 4



Vedtekter *)

for

Sameiet Dronningens gate 4

Fredrikstad, 7.mars 2017

Innledning

1 av 9

Foretaksnr.: NO 883 431 502 – Revisor: Lervik Revisjon AS – Forretningsfører: ABAKUS Regnskap & Rådgiving

DRONNINGENSGATE 4

Disse vedtektene er utformet i samsvar med lov om eierseksjoner av 23.5.1997 med tilpasninger som loven gir adgang til og vedtatt i sameiermøtet, 4. november 1999 med senere endringer. Se de avsluttende anmerkningene til disse vedtektene når det gjelder tidligere behandlinger.

§ 1. Sameiet Dronningensgate 4

1.1 Omfang.

Sameiet omfatter eiendommen gnr.300 bnr.369, Dronningensgate 4 i Fredrikstad. Gnr. 300 bnr. 369 er seksjonert, tinglyst den 17.februar 1976 og delt i 30 boligseksjoner.

1.) tidligere endringer, se anmerkninger til slutt.

Boder i eiendommen er fordelt og inngår i henhold til fordelingen i seksjonenes omfang.

Garasjer i eiendommen er fordelt og inngår i henhold til fordelingen i seksjonenes omfang,

Som vedlegg til vedtektene er vedheftet en fordelingsliste som angir:

A. Seksjonene med seksjonsnummer og sameierbrøk. Boder med nummer og i hvilken seksjon de er knyttet. Garasjer med nummer og til hvilken seksjon de er knyttet. Bilag nr. 1.

B. Situasjonsplan over eiendommen og plantegninger over bygningens etasjer medregnet kjeller med angitte grenser for seksjonene og for deler av eiendommen knyttet til seksjonene, boder og garasjer. Bilag nr.2

Eiendommens gårdsplass er fellesareal.

1.2 Betegnelse.

Sameiet betegnes Sameiet Dronningensgate 4

1.3 Foretaksregisteret.

Sameiet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 883 431 502.

1.4 Rettslig råderett.

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon i det omfang den har i henhold til vedtektenes § 1.1 - Omfang

Ved salg og bortleie av seksjon skal det gis melding til styret eller til forretningsfører om til hvem salg eller bortleie har skjedd.

Ingen kan erverve mer enn to boligseksjoner.

1.4.1 – Bruken av fellesareal jfr. § 4.1

Den enkelte sameier har rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom sameiermøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes.

Sameiet

DRONNINGENSGATE 4

Bruksenhetene og fellesarealene må ikke brukes slik at andre sameiere hindres i å bruke dem eller at bruken på en urimelig måte er til skade eller ulempe for andre sameiere.

Alle installasjoner på fellesarealene må på forhånd godkjennes av styret. Tiltak som er nødvendige på grunn av en sameiers eller et husstandsmedlems funksjonshemning kan ikke nektes godkjent uten saklig grunn.

Husordensreglene er å betrakte som en del av vedtektene. Sameiermøte kan vedta og endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Sameierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende husordensregler.

1.5 Endring av seksjonsdelingen (reseksjonering)

Sameiets seksjoner kan deles ved kommunalt reseksjoneringsvedtak etter seksjonsbegjæring satt fram av seksjonenes hjemmelshaver. To eller flere seksjoner kan på samme måte slås sammen til en eller flere seksjoner.

Reseksjonering etter denne bestemmelse endrer ikke sameierbrøkene for seksjoner som ikke omfattes av reseksjoneringen.

Reseksjonering etter denne bestemmelsen kan bare skje med samtykke fra alle som har tinglyst pant i den seksjonen det gjelder.

Endring av fordeling av boder kan gjennomføres når det er saklig begrunnet og når det foreligger samtykke fra de berørte.

Garasjer som er knyttet til enkelte seksjoner, kan overdras til annen seksjonseier og får tilknytning til denne eiers seksjon. Endring av fordeling av garasjer kan gjennomføres når det er saklig begrunnet og når det foreligger samtykke fra de berørte.

§ 2. Sameiets formål

Sameiets formål er å ivareta sameiernes felles interesser vedrørende drift og vedlikehold av eiendommen som sameiet omfatter.

§ 3. Sameiets organer

Sameiets organer er; sameiermøte, styre og forretningsfører.

3.1 Sameiermøte.

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøte.

3.1.1 Stemmerett - avstemming

Alle sameierne har rett til å delta i sameiermøtet. Sameiers ektefelle eller samboer har rett til å delta. Leier av boligseksjon har rett til å være tilstede og til å uttale seg. Sameier kan delta med fullmektig.

Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

Sameiet

DRONNINGENSGATE 4

Avgjørelser tas ved tilslutning fra alle/flertall av sameiere med mindre annet er bestemt.

Med vanlig flertall av avgitte stemmer i sameiermøte kan vedtak gjøres om vanlig forvaltning og vedlikehold av eiendommen.

Med 2/3 flertall av de avgitte stemmer i sameiermøte kan vedtak gjøres om:

- A. Ombygging, påbygging eller endring av eiendommen som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold når tiltaket ikke fører til vesentlige ulemper for noen sameier.
- B. Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter når det ikke fører til vesentlige ulemper for noen sameier.
- C. Kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet når det ikke fører til vesentlig ulempe for noen sameier.
- D. Rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning, og det ikke fører til vesentlig ulemper for noen sameier.
- E. Vedtektsbestemmelser.
- F. Samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter.

Utgjør stemmene for et vedtak som krever 2/3 flertall (jfr. over, saker fra A til F) mindre enn halvparten av alle stemmene (30 stemmer) i sameiet, kreves nytt vedtak med minst 2/3 flertall av de avgitte stemmer i et nytt berammet sameiermøte, som skal avholdes seneste 1 måned etter første vedtak.

3.1.2 Innkalling til sameiermøte.

Ordinært sameiermøte holdes hvert år (årsmøte) innen utgangen av april. Møtet innkalles skriftlig med frist på minst 8 dager, høyst 20 dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet på årsmøte.

Forslagene må leveres skriftlig og inneha konkret forslag til vedtak som sameiermøte skal ta stilling til.

3.1.3 Saker til behandling.

I ordinært sameiermøte (årsmøte) skal behandles:

- A. Styrets beretning
- B. Regnskap for foregående år
- C. Budsjett for inneværende år
- D. Valg

Det kan bare treffes beslutning i saker, utover de ovennevnte, når de er angitt i innkallingen.

3.1.4 Ledelse av sameiermøte

Sameiermøte ledes av styreleder hvis ikke møtet velger annen møteleder.

Fra møtet føres protokoll som skal undertegnes av den valgte møtereferent og to, i møte, valgte sameiere.

3.2 Styret

3.2.1 Valg

Sameiet skal ha et styre med 5 deltagere inklusive styrets leder, etter sameiermøtets valg. Styrets leder velges særskilt. Til styret velges 2 vararepresentanter. Styrets medlemmer og varamedlemmer velges for en periode av 2 år.

3.2.2 Styrets medlemmer

Som medlem av styret kan velges sameier, sameiers ektefelle, sameiers samboer og person utpekt av selskap som er deltaker i sameiet.

3.2.3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltning av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøte.

Styret kan herunder i samsvar med § 31 i Lov om eierseksjoner, treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtekter er lagt til andre organer.

Styret har rett til å inngå oppsigelige avtaler om rett til bruk av parkeringsplass på gårdsplass. Bruksretten skal i et hvert enkelt tilfelle begrenses til maksimum 5 år. Sameier/leietaker som ønsker parkeringsplass kan meddele sitt behov til styret som ajourholder venteliste over søkere.

Ingen som leier parkeringsplass kan samtidig stå på ventelisten.

Når parkeringsplass blir ledig, inngås kontrakt med den som har stått lengst på ventelisten. Har to eller flere søkere stått like lenge på ventelisten avgjøres utleie etter loddtrekning.

Fremleie av sameiets parkeringsplasser er ikke tillatt uten styrets samtykke.

3.2.4 Regnskap - revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskap. Regnskap for foregående år skal fremlegges i ordinært sameiermøte.

Regnskap skal revideres av statsautorisert eller registrert revisor valgt i sameiermøte.

3.2.5. Representasjon

Styret eller styreleder sammen med ett styremedlem kan representere sameierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter.

3.2.6 Stemmetall.

Styrets beslutninger treffes ved vanlig flertallsvedtak. Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede.

3.2.7 Ugildhet.

Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i. Det samme gjelder forretningsføreren.

3.2.8 Styrets møter

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

Styremøte skal ledes av styreleder. Er ikke styreleder tilstede skal det velges en møteleder.

3.2.9 Protokoll

Styret skal føre protokoll over sine handlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

3.3 Forretningsfører

3.3.1 Ansettelse

SameiERMøtet beslutter om sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører. Avtalen om forretningsførsel kan ikke gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et tidsrom på mer enn 5 år.

3.3.2 Oppgaver

Forretningsføreren oppgave er å utøve sameiets virksomhet, føre regnskap for sameiet og ellers iverksette de beslutninger som er truffet i sameiERMøte og i styret. Forretningsføreren skal handle i samsvar med instruks fra sameiERMøte og styret.

3.3.3 Representasjon

I saker som gjelder forvaltning og vedlikehold kan forretningsfører representere sameierne på samme måte som styret.

§ 4. Forholdet mellom sameierne

4.1 Rett til bruk

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin seksjon og av den del av eiendommen som er knyttet til seksjonen. Bruken må ikke være til skade eller ulempe for andre sameiere og må bare være i samsvar med seksjonens formål.

SameiERMøtet kan med vanlig flertall fastsette ordensregler for eiendommen, jfr. Husordensreglene.

§4.1.1 Husdyrhold

Det er tillatt å holde husdyr. Styret orienteres om husdyrholdet. Det er en forutsetning at husdyret ikke er til sjenanse eller ulempe for andre sameier. Jfr. Husordensreglenes §9 som gjelder reglene rundt dyrehold.

4.2 Vedlikehold

Sameierne plikter å holde sine seksjoner forsvarlig vedlikeholdt, herunder inventar, utstyr, apparater, tapet, vegg-, gulv- og himlingsplater, sluk og vann- og fuktsperre i våtrom, skillevegger, listverk, skap, benker, ruter, innvendige dører og karmen samt inngangsdører.

Sameiet

DRONNINGENSGATE 4

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de ikke er bygget inn i etasjeskiller og andre bærende konstruksjoner, eller også betjenes andre bruksenheter.

Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameiere, fritar ikke sameier for vedlikeholdsplikt.

Påse at brannvernutstyr fungerer og at disse er i forskriftsmessig stand

4.2.1 Bygningsmessige arbeider

Sameiet svarer for forsvarlig ytre vedlikehold, vedlikehold av fellesareal og av installasjoner som er eiendommens tekniske hovedanlegg. Vedlikehold av fellesareal og fellesanlegg ute og inne, så som tomten, hele bygningskroppen med vegger, trapperom, ganger, rør og ledninger, påhviler sameierne i fellesskap (sameiet)

Dette omfatter ikke arealer som er underlagt en eller flere sameieres eksklusive bruksrett og derav følgende vedlikeholdsansvar.

Balkonger som en sameier har enerett til bruk av, skal vedlikeholdes av sameieren. Den del av balkongen som må anses som byggets konstruksjon svarer sameiet for.

Utskifting av hele vinduer i rammer og ytterdører, oppsetting av markiser endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. skal skje etter en samlet plan vedtatt av sameiermøte.

Skal noe slikt arbeid utføres av sameierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes §3.1.4 og eierseksjonsloven krever sameiermøtets godkjenning og må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettes før samtykke er gitt. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

4.3 Installasjon

Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren.

Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

4.4 Felles kostnader.

Kostnader med eiendommen som ikke er den enkeltes seksjonseiers skal fordeles mellom sameierne etter sameierbrøken.

Den enkelte sameier skal betale månedlig à konto beløp, fastsatt av sameierne på sameiermøtet eller av styret, til dekning av sin andel av felleskostnadene.

A konto beløpet vil også kunne dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen vedtatt av sameiermøtet.

DRONNINGENSGATE 4

4.5 Felles inntekter

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til enkelt seksjoner fordeles på sameierne etter sameierbrøk.

4.6 Felles ansvar og forpliktelser

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameierbrøk.

4.7 Panterett for sameiers forpliktelser

En sameiers forpliktelser overfor de øvrige sameiere er sikret ved lovbestemt legalpant i eierseksjonen. Pantekravet er begrenset til beløp som svarer til Folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttet gjennomført.

Panteretten faller bort hvis kravet ikke senest 2 år etter forfall begjæres dekket ved tvangsfullbyrdelse, eller hvis dekning ikke gjennomføres uten unødig opphold.

§ 4.7.1 Sameiers erstatningsansvar

Ved skader som skyldes en seksjonseiers uaktsomhet, eller en skade som en seksjonseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert egenandel, før sameiets forsikring benyttes.

Ved skade som skyldes seksjonseiers uaktsomhet og som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden.

Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i bruksenhet og gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Når erstatningsansvaret er en følge av sameierforholdet, kan sameiets legalpanterett etter eierseksjonslovens §25 punkt 5 anvendes

4.8 Mislighold

4.8.1 Pålegg om salg

Hvis en sameiers på tross av advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen.

Advarsel og pålegg skal gis skriftlig med informasjon om misligholdsvirkninger.

Hvis pålagt salg ikke er gjennomført innen fastsatt frist, kan det gjennomføres ved tvangssalg.

4.8.2 Fravikelse

Medfører sameiers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller hvis sameiers oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve eiendommen fraveket etter reglene i kapittel 13 i Tvangsfullbyrdsloven.

Sameiet

DRONNINGENSGATE 4

§ 5 Oppløsning

Sameiet kan bare oppløses ved enstemmig beslutning av alle eiere om salg av eiendommen.

1). Forøvrig gjelder bestemmelsene i lov av 23.05.97 om eierseksjoner ajourført med endringer, senest ved lov av 26.03.1999 nr.17 fra 01.01.2000.

2). Endring vedtatt i sameiermøte 13.juni 2005. Antall seksjoner i sameiet ble endret (fra 26 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner til 28 boligseksjoner og 1 næringsseksjon) etter begjæring fra hjemmelshaver til seksjon 28 om deling av seksjonen i egen seksjonsbegjæring. Gammel seksjon 28, en næringsseksjon, ble delt i to bolig seksjoner, ny nr. 28 og ny nr. 29 uten at dette endret sameierbrøkene for øvrige seksjoner.

3). Endring vedtatt i sameiermøte 8.november 2012. Antall seksjoner i sameiet ble endret (fra 28 boligseksjoner og 1 næringsseksjoner til 30 boligseksjoner) etter begjæring fra hjemmelshaver til seksjon 27 om deling av seksjonen i egen seksjonsbegjæring. Gammel seksjon 27, en næringsseksjon, ble delt i to bolig seksjoner, ny nr. 27 og ny nr. 30 uten at dette endret sameierbrøkene for øvrige seksjoner.

4). Endring/revisjon av vedtektene etter vedtak på sameiermøte 7.mars 2017- nye punkter 1.4.1, 1.6, 1.7, 4.3, 4.3.1, 4.4, 4.7.1, 4.7.2 For øvrig enkelte mindre endringer i ordlyden i noen av de øvrige punktene.

DRONNINGENSGATE 4

Husordensregler

§ 1. Formål

Husordensreglene skal tilrettelegge for og sikre eierne og beboerne av seksjonene og:

- regulere mulige forhold som kan være til sjenanse beboerne imellom
- være med å skape et godt bomiljø hvor alle kan trives og føle seg trygge
- sikre sameiets og beboernes verdier på best mulig måte

§ 2. Generelt

Beboerne og seksjonseierne plikter å følge bestemmelsene i husordensreglene.

Seksjonseierne er ansvarlig for at:

- reglene blir gjort kjent for husstanden/leietakere/seksjonsbrukere
- reglene blir overholdt av husstanden/leietakere/seksjonsbrukere som gis adgang til seksjonen

For eventuelle overtredelser av husordensreglene foretatt av leietaker eller andre beboere svarer seksjonseier som om overtredelsen var hans egen, jfr. § 14 i Husordensreglene.

Disse husordensreglene må sees i sammenheng med sameiets vedtekter og lover/regler gitt av myndighetene.

Utover det som er spesifisert i husordensreglene gjelder alminnelig folkeskikk.

§ 3. Fellesarealer

Fellesarealene skal være rene og ryddige. Sykler skal oppbevares i sykkelrom. Ski, kjelker og annet sportsutstyr samt materialer og lignende skal enten oppbevares inne i den enkeltes seksjon/leilighet eller i kjellerbod.

Oppføring av ønskede installasjoner i fellesarealet skal det på forhånd søkes styret om godkjenning. Ved eventuell godkjenning fra styret plikter beboeren å følge de retningslinjer og pålegg som styret setter.

All montering av utstyr som berører husets fasade slik som markiser, flaggstenger, parabolantennor og lignende må forhånds godkjennes av styret.

Trappeoppgangene skal ikke benyttes til lufting.

Sameiets 5 biloppstillingsplasser i bakgården leies ut, se vedtektene. Plassene skal bare brukes til oppstilling av bil som er i jevnlig bruk.

Det må ikke legges ut mat til fugler og dyr i fellesarealene. Dette vil bli påtalt.

Seksjonseiere må ikke forandre eiendommens preg.

§ 4. Veranda/balkong/terrasse

Det er ikke tillatt å plassere gjenstander på egen veranda/balkong/terrasse som virker skjemmende og er til sjenanse for naboene.

Bruk av grill hvor kullet tennes med el eller bruker gass er tillatt. Grill som bruker tennvæske for tenning av grillkullet er ikke tillatt da røyken/osen fra slike griller ved opptenning er plagsomt for andre beboere.

DRONNINGENSGATE 4

Husordensregler

Lufting av tepper og lignende kan skje på egen veranda/balkong/terrasse. Risting og banking er imidlertid ikke tillatt.

Vanning av blomsterkasser må foretas så forsiktig som mulig, da man må unngå at vann og jord renner ned og skjemmer husets utseende eller sjenerer andre beboere.

Balkonger skal av den enkelte sameier holdes rengjort og fri for snø.

§ 5. Ro

Leilighetene/seksjonene må ikke brukes slik at de sjenerer andre. Det skal som hovedregel være ro mellom kl.23.00 og 08.00

Bruk av radio, TV og musikkanlegg må avpasses slik at det ikke sjenerer naboene.

Musikkøvelser som kan være til irritasjon for andre er ikke tillatt mellom kl.18.00 – 08.00 på hverdager og overhode ikke tillatt på søndager og helligdager.

Skal man holde selskap/festlig sammenkomst som kan føre til sjenanse for andre, skal naboer som kan bli berørt, varsles i god tid.

Uansett plikter man å ta hensyn til at lyden bærer godt mellom leilighetene. Spesielt i den varme årstiden når man oppholder seg ute på verandaen eventuelt har vinduene oppe for lufting.

Beboere har felles plikt til å overholde og påse ro og orden i eiendommen.

§ 6. Oppussing

Oppussing som vil vare mer enn to uker eller medføre støy- og /eller støvplager for andre i sameiet, skal forhånds godkjennes av styret. Ved oppussing må øvrige beboere varsles i god tid av seksjonseier.

Banking og bruk av støyende verktøy er ikke tillatt mellom kl.18.00 – 08.00 på hverdager og på lørdager etter kl.18.00. Banking, boring og bruk av støyende verktøy tillates ikke på søndager og helligdager.

I oppussingsperioden må seksjonseier påse at fellesarealet som benyttes til og fra seksjonen (ganger og trappeoppgang) renholdes godt, om nødvendig med daglig vask. Dette for å unngå at øvrige beboere i størst mulig grad unngår å bli sjenert av støv og skitt. Organisering og kostnader ved et slikt ekstra renhold blir i sin helhet å dekke av seksjonseier.

Ekstra slitasje som av sameiet må utbedres i fellesarealet på grunn av oppussing eller inn/utflytting i seksjonene videre belaste aktuell seksjon som har påført slitasjen.

§ 7. Vannkraner og avløpsrør

Pakninger i klosett og kraner skal være tette slik at de ikke drypper og påfører sameiet unødige utgifter. Utgifter til dette dekkes av seksjonseier.

Beboerne må sørge for at avløpsrør for vasker, WC og lignende ikke tilstoppes.

Skader som er forårsaket av lekkende kraner, tilstoppede rør m.v. skal utbedres av den enkelte sameier.

Utgiftene til dette dekkes av sameieren. Dette kan også gjelde mulige følgeskader på annen leilighet på grunn av dette.

Ved skade eller lekkasje på VVS-anlegg m.v. som krever øyeblikkelig inngrep skaffes rørlegger umiddelbart, samtidig som vaktmester/styret varsles.

DRONNINGENSGATE 4

Husordensregler

§ 8. Vaskeri

Se eget reglement for vaske- og tørkerom. Reglementet er å anse som en del av husordensreglene.

§ 9. Dyrehold

Reglene for dyrehold gjelder for hele sameiets område

- Alminnelige hus- og kjæledyr tillates, dog skal styret informeres/uttale seg om dyreholdet før kjæledyret flytter inn. Eksotiske kjæledyr tillates ikke.
- Dyr må ikke være til sjenanse med hensyn til støy, lukt, urenslighet etc.
Eier av kjæledyr forplikter seg til omgående å fjerne eventuelle ekskrementer o.a. fra sameiets område
- Båndtvang gjelder uinnskrenket innenfor sameiets område.
- Barn må ikke ha ansvar for kjæledyr. Eier av kjæledyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade kjæledyret måtte påføre person eller eiendom.
Alle beboerne har rett og plikt til å følge opp at disse reglene overholdes.

Ved gjentatte overtredelser har styret myndighet til å forlange dyret fjernet fra Sameiets område, se for øvrig Vedtektenes punkt 4.1.1

§ 10. Renovasjon - søppel

Sameiet er tilknyttet den kommunale renovasjonsordning og plikter å følge de regler og krav ordningen pålegger sameiet. Herunder krav til kildesortering.

Vanlig husholdningsavfall legges i lukkede poser i plastcontainerne med grønt lokk i bakgården.

Papir legges i plastcontainere med blått lokk på samme sted.

Spesialavfall som elektriske artikler, batterier, ledninger, lyspærer o.a. legges i de røde boksene som står inne i kjellergangen.

Søppel som skal/må fjernes av den enkelte beboer:

Brannfarlig avfall og avfall i forbindelse med oppussing eller grovere emballasje etter nytt innkjøp må enhver beboer/seksjonseier selv besørge bortkjørt.

Juletreet skal også fjernes av den enkelte beboer sammen med alt annet avfall som ikke kan beskrives som rent husholdningsavfall.

Gjensetting av slikt "ikke husholdningsavfall" ved søppeldunkene i håp om at det blir fjernet av sameiet/vaktmester er ikke tillatt og vil bli påtalt. Kostnader ved bortkjøring av slikt avfall vil bli belastet den enkelte seksjonseier.

§ 11. Låsing av dører

Sameiets inngangsdører og kjellerdører skal alltid holdes låst.

§ 12. Skade, feil eller mangler

Sameieren må erstatte all skade på eiendommen som skyldes sameieren selv, husstandsmedlemmer, leietakere eller andre som sameieren har gitt adgang til leiligheten eller til eiendommen for øvrig.

Sameiet

DRONNINGENSGATE 4

Husordensregler

Oppdager beboer skade, feil eller mangler som han ikke mener seg berettiget til å utbedre, plikter han likevel straks å melde forholdet til styret/vaktmester.

§ 13. Endring av husordensreglene - forespørsler, forslag eller klager

Henvendelser til styret som gjelder husorden skal skje skriftlig. Anonyme henvendelser behandles ikke.

Informasjon fra styret vil bli gjort tilgjengelig på oppslagstavlene eller via rundskriv når det er hensiktsmessig.

Forslag til endringer eller supplement til husordensreglene vedtas av sameiermøtet ved alminnelig flertall.

Tolking av husordensreglene ved tvister, foretas av sameies styre. Uenighet om styrets tolking kan av den enkelte ankes inn for sameiermøtet for endelig vedtak.

Husordensreglene trer i kraft umiddelbart etter vedtak i sameiermøtet.

§ 14. Overtredelse av husordensreglene

Brudd på husordensreglene er å betrakte som et mislighold av seksjonseiers forpliktelser overfor sameiet. Slikt mislighold kan i ytterste konsekvens medføre at sameiet vil kreve seksjonen solgt eller fraveket.

Behandlet av styret i møte 31/10. 2016 for fremsendt til sameiermøte.

Vedtatt i Sameiermøte 7.mars 2017

Årsregnskap for 2022

**SAMEIET DRONNINGENSGATE 4
1608 FREDRIKSTAD**

Innhold

Resultatregnskap

Balanse

Noter

Revisjonsberetning

Resultatregnskap for 2022
SAMEIET DRONNINGENSGATE 4

	Note	2022	2021
Annen driftsinntekt	1	1 961 520	1 886 333
Sum driftsinntekter		1 961 520	1 886 333
Lønnskostnad	2, 3	(71 883)	(73 595)
Avskrivning på driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	(7 199)	(11 176)
Annen driftskostnad	5, 6	(1 186 955)	(1 526 079)
Sum driftskostnader		(1 266 037)	(1 610 850)
Driftsresultat		695 483	275 483
Annen renteinntekt		735	176
Sum finansinntekter		735	176
Annen rentekostnad		(264 016)	(226 313)
Sum finanskostnader		(264 016)	(226 313)
Netto finans		(263 281)	(226 137)
Resultat før skattekostnad		432 202	49 346
Årsresultat		432 202	49 346
Overføringer			
Udekket tap	7	432 202	49 346
Sum		432 202	49 346

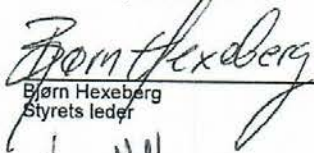
Balanse pr. 31. desember 2022
SAMEIET DRONNINGENSGATE 4

	Note	2022	2021
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.	4	3 665	10 864
Sum varige driftsmidler		3 665	10 864
Sum anleggsmidler		3 665	10 864
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		17 952	24 668
Andre fordringer	8, 9	121 393	110 265
Sum fordringer		139 345	134 933
Bankinnskudd, kontanter og lignende		439 701	176 015
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		439 701	176 015
Sum omløpsmidler		579 046	310 948
Sum eiendeler		582 711	321 812

Balanse pr. 31. desember 2022
SAMEIET DRONNINGENSGATE 4

	Note	2022	2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		(4 046 360)	(4 478 562)
Sum opptjent egenkapital		(4 046 360)	(4 478 562)
Sum egenkapital		(4 046 360)	(4 478 562)
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	4 516 552	4 651 708
Sum annen langsiktig gjeld		4 516 552	4 651 708
Sum langsiktig gjeld		4 516 552	4 651 708
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		90 637	126 784
Annen kortsiktig gjeld	11	21 882	21 882
Sum kortsiktig gjeld		112 519	148 666
Sum gjeld		4 629 070	4 800 374
Sum egenkapital og gjeld		582 711	321 812

Fredrikstad, 03.04.2023


 Bjørn Hexeberg
 Styrets leder


 Rene Holst
 Styremedlem


 Sander Gram
 Styremedlem


 Therese Myklebust
 Styremedlem


 For: Kristine Søraasdekan
 Gun Solveig Johansen
 Styremedlem

Noter 2022

SAMEIET DRONNINGENSGATE 4

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

Salgsinntekter

Felleskostnadene inntektsføres månedlig.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som knytter seg til varekretsløpet. For andre poster enn kundefordringer omfattes poster som forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15.000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2021 til 2022.

Note 1 - Andre driftsinntekter

Posten består av:

Felleskostnader forskuddsbetalt av 30 seksjoner	kr 1 943 350
Parkeringsleie oppstillingsplasser i bakgården	kr 6 192
Inntekter fra vaskemaskinautomater + div.innt.	kr 7 804
Avregnet fyringsstrøm 31.12.	kr 4 174
Sum	kr 1 961 520

Note 2 - Lønnskostnader etc

	2022	2021
Lønn	63 000	64 500
Arbeidsgiveravgift	8 883	9 095
Sum	71 883	73 595

Mer om lønn

Lønnskostnader gjelder styrehonorarer.

Note 3 - Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt noen årsverk sysselsatt i regnskapsåret.

Note 4 - Spesifikasjon av varige driftsmidler

	Driftsløsøre, inventar o.l
Anskaffelseskost 01.01.2022	213 665
Tilgang i året	0
Avgang i året	0
Anskaffelseskost 31.12.2022	213 665
Akk. av- og nedskr. 01.01.2022	(202 801)
Akkumulerte avskr. 31.12.2022	(210 000)
Balanseført verdi pr. 31.12.2022	3 665
Årets avskrivninger	(7 199)
Økonomisk levetid	0 - 15 år
Avskrivningsplan: Lineær	0 - 10 %

Note 5 - Revisjon

	2022	2021
Revisjon	13 125	12 500
Andre tjenester	0	0
Sum godtgjørelse til revisor	13 125	12 500

Note 6 - Andre driftskostnader

Posten består av:

Lys, varme fellesstrøm	kr 79 159
Lys, varme fyringsstrøm til avregning	kr 174 140
Matteleie	kr 21 669
Lyspærer og sikringer	kr 12 571
Kabel TV	kr 139 763
Rep. og vedlikehold fyranlegg	kr 12 553
Rep. og vedlikehold brannanlegg	kr 17 925
Rep. og vedlikehold elektrisk	kr 83 403
Rep. og vedlikehold annet	kr 14 297
Revisjonshonorar	kr 13 125
Honorar forretningsfører	kr 72 827
Vaktmestertjenester og trappevask	kr 169 350
Forsikringspremie	kr 137 616
Eiendomsskatt	kr 125 260
Kommunale avgifter	kr 97 029
Andre kostnader	kr 16 270
Sum	<u>kr 1 186 955</u>

Note 7 - Udekket tap

Udekket tap betyr at egenkapitalen i sameiet er negativ. Dette skyldes først og fremst at verdien av bygget ikke er oppført med noen verdi i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier - og ikke selve sameiet - står som eier av boligene. Dette medfører at all rehabilitering, også den delen som anses som påkostning, kostnadsføres fortløpende i den perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene tilfaller den enkelte sameier uten at det oppføres i sameiets balanse. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Note 8 - Andre fordringer

Posten består av:

Avregning fyringsstrøm 31.12	kr 4 174
Forskuddsbetalt Telia 31.12	kr 79 000
Forskuddsbetalt forsikring 31.12	kr 36 719
Andre forskuddsbetalte kostnader 31.12.	kr 1 500
Sum	<u>kr 121 393</u>

Note 9 - Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer

Selskapet har ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer, aksjeeiere med videre.

Note 10 - Pantstillelser og garantier

Spesifikasjon	2022	2021
Gjeld til kredittinstitusjoner	4 516 552	4 651 708
Sum	4 516 552	4 7651 708

Opprinnelig lånebeløp utgjorde kr 3 800 000 og lånet ble tatt opp i 2011 med 25 års løpetid. Dette lånet ble innfridd i sin helhet ifm. prosjekt rehabilitering av bygg og erstattet med nytt lån i 2017 på kr 5 380 000. Renter 2022 utgjør kr 263 981.

Eiendeler stillet som sikkerhet for denne gjeld er bygningsmassen som samlet er eiet av alle sameiere.

Note 11 - Annen kortsiktig gjeld

Posten består av:

Påløpt rente	kr 13 382
Avsatt revisjonshonorar	kr 8 500
Sum	kr 21 882

Note 12 - Obligatorisk tjenstepensjon

Virksomheten er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Note 13 - Ytelser til ledende personer

	Lønn	Pensjonsforpliktelse	Annen godtgjørelse
Ytelser til daglig leder	0	0	0

Mer om ytelser til daglig leder

Sameiet har ingen registrert daglig leder.

Ledende person	Lønn	Pensjonsforpliktelse	Annen godtgjørelse
Styrehonorar til styremedlemmer	63 000		
Total ytelse til andre ledende personer	63 000	0	0

Sameiet

DRONNINGENSGATE 4

Årsmøte 2022 - styrets beretning

Vedlegg 1
Side 1 av 11

Sameiet Dronningensgate 4

Fredrikstad



Årsmøte 2022

Sameiet

DRONNINGENSGATE 4

Årsmøte 2022 - styrets beretning

Vedlegg 1
Side 2 av 11

Styrets beretning for 2022

Tillitsvalgte

Sameiets tillitsvalgte, som ble valgt på årsmøtet 21.april 2022 var:

Styret

Leder	Bjørn Hexeberg	Dronningensgate 4 C
Styremedlem	Gun S. Johansen	Dronningensgate 4 B
Styremedlem	Therese Myklebust	Dronningensgate 4 C
Styremedlem	René Holst	Dronningensgate 4 A
Styremedlem	Sander Gram	Dronningensgate 4 B
Varamedlem	Hanne Amtrup	Dronningensgate 4 B
Varamedlem	Kristine Sørådekan	Dronningensgate 4 B

Styret inkl. vara består av 4 kvinner og 3 menn. Styrets leder er mann.

Styret fungerer som valgkomite.

- Styrets virksomhet består i å administrere Sameiets eiendom i Fredrikstad innen lover, reglement, vedtekter og vedtatt budsjett.
- Styrets funksjon er å være kontaktledd overfor sameierne og beboerne, mot omverdenen samt gjennom driften sikre seksjonseierens felles interesser og verdier i det daglige.
- Forplikter Sameiet. Styret eller styrets leder sammen med et styremedlem kan representere og forplikte sameiet med sin underskrift i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter.
- Retningslinjer for styrearbeid. Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til sameiets tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger. Jfr. Sameiets vedtekter og Eierseksjonsloven.

Sameiet

DRONNINGENSGATE 4

Årsmøte 2022 - styrets beretning

Vedlegg 1
Side 3 av 11

Opplysninger om Sameiet Dronningensgate 4

Sameiet består av 30 boligseksjoner og er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummeret 883431502.

Sameiet ligger i bydel 904 Østfold i FREDRIKSTAD kommune og har adresse:

Dronningensgate 4, 1606 Fredrikstad

Eiendommen har følgende gårds- og bruksnummer: Gnr. 300 bnr. 369 i Fredrikstad

Med eierseksjon forstås sameiers andel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig i eiendommen.

Sameiere pr.31.desember 2020

A-oppgangen:	Siri Kolle, Elfet Selaci, Turid Brattberg, Inger Braaten Olsen, Emilie B. Eriksen, René Holst og Anders Dege.
B-oppgangen:	Sander Gram, Alf Magne Andreassen, Kate E. Wright Hansen, Hanne Amtrup, Dorota Slettebakk med Radoslaw Bartosz Slettebakk, Nina Karlsen med Jørn Graarud, Anne-Karin Skovdal og Kristine Søråsdekk.
C-oppgangen:	Therese Hovelsen, Laila Krøtøe med Ole Krøtøe, Turgun Tursun, Aileen Hexeberg med Bjørn Hexeberg, Svein Jonassen, Michael Bjerkman, Silje Sanbukt Simensen med Hans Erik Ramberg, Frode W. Kaspersen, Ulf J. Stang.
D-oppgangen:	Karl Næss Omvik med Erling Omvik og Kari Amtrup med Arild Amtrup, Pradeep Doss, Frank Ringstad med Florence Førde, Ørjan Løkken og Kristin Fauske Wenstøb.

De 30 boligseksjonene er pr. 31. desember 2021 eiet av 30 private personer/par.

Ansatte

Sameiet har ingen ansatte.

Forretningsførsel og regnskap

Forretningsførsel og regnskap blir tatt hånd om av firma ABAKUS Regnskap & Rådgiving. Det er Birgit Solbrækken som er Sameiets forretningsfører.

Revisjon

Sameiets tilsatte revisor er Trygve Lervik hos Lervik Revisjon AS.

Sameiets møteaktivitet i 2022.

Det har i løpet av året vært avholdt følgende protokollerte møter i Sameiet

- 1-ett Sameierårsmøte (årsmøte) for 2021 som ble avholdt 21.april 2022.
- 5 styremøter har gjennom året vært avholdt etter behov. Styrets vararepresentanter innkalles fast til styremøtene.

3

Foretaksnr.: NO 883 431 502 – Revisor: Lervik Revisjon AS – Forretningsfører: ABAKUS Regnskap & Rådgiving

DRONNINGENSGATE 4

Årsmøte 2022 - styrets beretning

Vedlegg 1
Side 4 av 11

Styrets arbeid i 2022

Styret har i sine møter løpende, alle protokollerte i styreprotokollen. Enkelte saker har det vært behov for å behandle flere ganger. I tillegg har styrets leder og enkeltmedlemmer håndtert flere saker, som ikke har stått på styrets sakskart.

Saker som har vært til behandling i stikkords form:

- **Referatgjennomgang og undertegning fra tidligere møter**
- **Styrets beretning 2022 – gjennomgang - vedtak**
- **Besvare brev fra revisor Trygve Lervik - om sameiets drift, økonomiske disposisjoner.**
- **Brannkontroll i mai: Lister over avvik, beboerne bes om å gjøre tiltak**
- **Innkommne forslag til årsmøte 2021, avholdt 21.april 2022: Gjennomgang av saker**
- **Årsmøte 2022 – Forberedelser – fordeling av oppgaver innen styret**
- **Gjennomgang av årsmøtereferatet 2022 – saker til videre behandling av styret**
- **Kontinuerlig tiltak vedrørende innbetaling av fellesutgifter fra sameiere.**
- **Resultatregnskap 2022 og balanse 31/12 2022 samt noter – Gjennomgang-godkjenning**
- **Økonomi/Regnskap periodisk – Gjennomgang – oppfølging.**
- **Renhold i kjellerganger-inngangspartier – det som ikke dekkes av det løpende renhold.**
- **Budsjett 2023 – gjennomgang og vedtak – meddeles sameiere**
- **Fastsettelse av dato, tid og sted for årsmøtet for 2022 i 2023 samt styremøtene rundt årsskiftet 2022/2023 frem til årsmøtet**
- **Utskifting av nøkkelsylindre i fellesdører.**
- **Gjennomgang og innhentet tilbud på vaske- og vaktmestertjenestene.** *Styret har innhentet tilbud fra annen leverandør samt oppdatert avtalen med dagens leverandør og vil i løpet av våren avgjøre om vi fortsetter slik det er i dag eller skifter leverandør.*
- **Gjennomgang av tv- og internettleveranser.** *Styret har undersøkt med dagens leverandør av internett- og TV abonnementsløsning og har mottatt to tilbud for abonnement av TV og internett. Hver enkelt beboer kan ha noe mer valgfrihet, men ved inngåelse av nye abonnementer vil det være ny bindingstid på 5 år. Styret har anbefalt at sameiet ikke inngår ny avtale, når det vil være bindingsavtale for nye 5 år.*
- **Forsikringsleverandør,** *pga flere forsikringssaker i 2022, så har styret valgt å avvente med å innhente tilbud fra andre leverandører.*
- **Solcelleanlegg,** *tilbud innhentet. Laveste pris i overkant av 1,5 MNOK. Årsmøtet 2021 ga fullmakt til å innhente informasjon kostnadsfritt. Styret vurderer investeringen som lite aktuell siden nedbetalingstiden er lang og tak må rehabiliteres innen man kan montere solcelleanlegg.*

Sameiet har i 2022 avholdt sine styremøter hos leder.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Konklusjon av driften

Styret anser at årsregnskapet 2022 som fremlegges i sak 3 vedlegg 2, gir et rettviseende bilde av driften og resultatet pr.31.desember 2021 og Sameiets eiendeler, gjeld, finansielle stilling pr. samme dato.

DRONNINGENSGATE 4

Årsmøte 2022 - styrets beretning

Vedlegg 1
Side 5 av 11

Informasjon om Sameiets forventede økonomiske utvikling i 2022 er omtalt under punktet om Budsjett 2022 i denne beretningen og bør sees i sammenheng med sak 4 (styrets budsjett for 2022).

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (omtales som udekket tap). Grunnen til dette er det gitt nærmere omtale av under årsregnskapet sak 3 note 6 for udekket tap som sees på vedlegg 2's side 6.

Årets resultat viser et **overskudd på kroner 432.202,-**.

Styret vurderer likviditeten fortsatt som tilfredsstillende og videre drift som godt tilstede.

Årsregnskapet for 2022 er satt opp under forutsetning om videre drift.

Inntekter

Sameiets inntekter kommer først og fremst fra de månedlige innbetalte beløp hver og en av sameierne innbetaler. Disse innbetalingene er beregnet ut fra Sameiets budsjett og fordelt etter den enkelte seksjons vedtatte felleskostnadsbrøk.

Vedtaket om nytt budsjett gjøres av styret i oktober/november året før slik at alle blir varslet om eventuelle endringer minst 30 dager før de trer i kraft.

Styret legger frem budsjett 2022 til endelig vedtak på årsmøtet.

Av andre inntekter har Sameiet utleie av P-plasser i bakgården.

Kostnader

Strøm og fyring

Sameiets leverandør av kraft er Norges Energi i Kristiansand, mens linjeleien går som tidligere til vår lokale NorgesNett-Fredrikstad kraftleverandør, tidligere Fredrikstad EnergiNett.

Vår strømvtaale med Norges Energi leverer på sommeren strømmen til «spottpris» (dvs pris som kan variere fra dag til dag), mens på vinteren leveres strømmen til «variabel» kraftpris. Etter kraftselskapets utsagn vil dette si at prisen er mer fast/robust/forutsigbar over lengre tid. Så langt har dette virket fornuftig om enn nå det totale prisnivå i markedet har økt. Prisnivå forventes å bli høyt i 2023 også.

Til dekning av fyringskostnadene innkaller styret månedlig et kostnadsforskudd fra 26 av seksjonene som alle har oppvarming med radiatorer i et felles fyringssystem. Innbetalingene avregnes årlig, se under.

Fyringsregnskapet 2022

Innkalt beløp fra sameiere i henhold til vedtatt budsjett for 2022	169 966
- Betalte strømregninger – kraft og nettleie - i 2021 til fyring	-174 140
- <u>Underskudd på fyringsregnskapet for 2021</u>	-4 174

Sameiet

DRONNINGENSGATE 4

Årsmøte 2022 - styrets beretning

Vedlegg 1
Side 6 av 11

Det viser at det ble innkrevd for lite i forskudd gjennom året i forhold til behov og underskuddet ble innkrevd innbetalt i februar 2023.

Vedlikehold og utbedringer i 2022

I året 2022 er alle vedlikehold- og utbedringskostnader holdt på et minimumsnivå for å spare til nødvendige tiltak i 2023.

Det planlegges nødvendig utskifting av noen vinduer i A og B oppgangene samt nødvendige tiltak i forbindelse med brannsikkerhet.

Resultatet

Som nevnt viser årets resultat i resultatregnskapet et **overskudd på kr. 432.202,-**.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2022 som vil kunne påvirke regnskapet for 2022 i vesentlig grad.

Budsjett 2023

Styret legger fram sitt vedtatte budsjett for 2023, jfr. sak 4 vedlegg 4 til endelig godkjenning i årsmøtet. Budsjettet er vedtatt av styret i november 2022 og ettersendt med e-post, eller meddelt i brev i første halvdel av november 2022 til alle sameiere.

De nye felleskostnadene per seksjon er utregnet på bakgrunn av budsjettet. Styret har lagt inn en liten økning i de innkalte beløpene.

Beløp innkalt og avsatt til dekning av fyring/brensel settes til kr.185.000,-. Dette er basert på nivået i 2022 og det understrekes at energiprisene fortsatt er høye og fremtidig energipriser antas å forbli på et høyt nivå.

Prioriteringssaker for 2023:

Sameiets løpende utfordringer som må følges videre er:

Vedlikehold:

- Maling av oppgangene.
- Bytte enkelt vinduer og verandadører etter behov.
- Maling av vinduene utvendig. – vurderes løpende.
- Rørfornying av vann og kloakkrør, ved behov.

DRONNINGENSGATE 4

Årsmøte 2022 - styrets beretning

Vedlegg 1
Side 7 av 11

Til orientering:

Skulle årsmøtet fatte vedtak om tiltak utover det som er nevnt her og som vil medføre økning i kostnadsnivået i budsjettet, vil denne økningen måtte finansieres ved omprioritering av en eller flere av de allerede satte budsjettposter i styrets forslag og innenfor rammen av disse.

Tiltak som krever ytterligere midler må legges frem og behandles på et senere innkalt ekstraordinært sameiermøte.

Generell orientering om Sameiets drift.

Vaktmestertjenester

I henhold til egen kontrakt kjøper Sameiet spesifiserte vaktmestertjenester, samt vasking av fellesareal fra selskapet RenBollg Service og Omsorg AS.

Parkering

Sameiet leier nå ut 4 biloppstillingsplasser i bakgården til beboere. Disse plassene leies ut for en periode på 5 år av gangen. Det opprettes egen leiekontrakt for 5-års-perioden. Fremleie er ikke tillatt. Beboere som ønsker plass må kontakte styret for å bli registret på venteliste.

Styret fører venteliste. Den som står øverst på ventelisten når en kontrakt går ut blir tilbudt leie av ledig oppstillingsplass.

Den som er i en leieperiode av oppstillingsplass kan ikke samtidig stå oppført på ventelisten, men må vente til leieperioden er omme. Ved likhet i ventetid på ventelisten, foretas det loddtrekking når plass skal fordeles.

Følgende har avtale:

Plass nummer 1 – Svein Jonassen	utløper 30.04.2027
Plass nummer 2 – Kristine Søråsdekk	utløper 01.03.2028
Plass nummer 3 – Laila Krøtøe	utløper 01.04.2027
Plass nummer 4 – Kari og Erling Omvik	utløper 31.05.2025

Foreløpig venteliste:

1. Alleen Hexeberg	fra 01.05.2022
2. Turid Brattberg	fra 27.02.2023
3. Nina & Jørn	fra 01.03.2023
4.	

El-biler og ladning

Styret stiller seg positiv til oppføring av ladepunkter for el-biler i egen garasje. Sameiet har ingen egne områder med mulighet for å montere opp ladepunkter til el-biler. Dette er tiltak som den enkelte

Sameiet

DRONNINGENSGATE 4

Årsmøte 2022 - styrets beretning

Vedlegg 1
Side 8 av 11

bileier selv må bekoste i sin helhet, etter først å ha søkt Sameiet v/styret og fremlagt plan fra autorisert installatør som styret skal godkjenne før installasjon starter.

Strømbruken kobles til den enkeltes private måler. Hele installasjonen dekkes av sameieren. I den grad dette behovet brer om seg blant beboere kan uttaket av strøm for sameiet bli av en størrelse som vil kreve oppgradering av hele inntakspunktet for sameiet og gi oss en ekstra kostnad. Skulle dette skje, må saken drøftes på nytt, og vi må finne gode og så like løsninger som mulig for alle.

Nøkler

Ekstra nøkkel til egen leilighet skal bestilles av den enkelte sameier hos styret. Kostnaden for den nye nøkkelen bæres i sin helhet av sameier. I tillegg til egen inngangsdør passer alle seksjons/leilighetsnøklerne også i alle utgangs- og kjellerdører i Sameiet.

Vaskeri

Fellesvaskeriet ligger i kjelleren mellom A og B-oppgangen. Bruken er regulert gjennom et eget regelverk som står oppslått i vaskerommet.

Rekvirert vasketid for den enkelte er å forstå pr. seksjon ikke pr. beboer.

Er man i tvil om bruk av maskinene eller usikker på hvordan regelverket skal forstås, kontakt en i styret for nærmere avklaring. Det sparer oss for utilsiktet uhell og reparasjoner.

På grunn av at det til tider kan være mange brukere og for å unngå unødig intern støy og stridighet mellom beboere, er det viktig at reglementet overholdes og følges nøye og at man ikke tar seg til rette på bekostning av andre. Slikt er unødvendig og vil bli påtalt.

Bygningsforsikring

Sameiet har sin bygningsforsikring hos If Forsikring. Vår forsikringsavtale har nr. SP1326260.1.4

Skader skal meldes Næringsavdeling hos If og vårt styre så raskt som mulig, samtidig som den enkelte sameier foretar egne skadebegrensende tiltak der og da uten å sette seg eller andre i fare. Takstmann fra If kommer og besiktiger skaden og gir råd om utbedring og angir om dette er en skade som dekkes av vår bygningsforsikring eller ikke.

Hvis skaden ligger innenfor seksjonseiers ansvar, jfr. Sameiets vedtekter og husordensregler, vil Sameiet kunne søke regress hos sameier. Styret vurderer dette i hver enkelt sak. Er sameier misfornøyd med styrets avgjørelse, kan beslutningen med begrunnelse ankes inn for årsmøtet (som er sameiets høyeste myndighet) for endelig avgjørelse der.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker eget innbo og løsøre.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

DRONNINGENSGATE 4

Årsmøte 2022 - styrets beretning

Vedlegg 1
Side 9 av 11

Internkontroll innebærer at Sameiet er pålagt å risikovurdere, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere alt som har med helse-, miljø- og sikkerhet i Sameiets regi.

Styret ansvar er å ivareta Internkontrollen i henhold til lover og regler gitt av myndighetene..

Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS. Internkontrollsystemet beskriver hvordan dette arbeidet skal drives. Styret har fokus på og legger opp til slik systematisk drift. Tiltak i henhold til disse regler er prioritert.

Etter styrets vurdering er de mest aktuelle HMS-forhold for vårt Sameie innen følgende områder;

- brannvern (se under)
- felles elektrisk anlegg.

Viktig å merke seg er at beboerne/seksjonseierne har plikt å foreta egenkontroll på det egne elektriske anlegget i sin leilighet.

Alt arbeid på det elektriske anlegget (det samme gjelder også for alt rør-arbeide) skal utføres av autorisert installatør som igjen skal melde tilbake til styret om alt utført arbeid. Slike rapporter oppbevares i Sameiets HMS-mappe.

Brannsikkerhet og brannsikringsutstyr

I følge «forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn» skal alle boliger ha

- minst en godkjent røykvarsler, samt
- manuelt sløkkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange.

Det er Sameiets ansvar å anskaffe sløkkeutstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å skaffe røykvarsel og sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom sløkkeutstyret er defekt, meldes dette til styret.

Styret eller den styret gir oppgaven vil en gang i året komme rundt å sjekke at brannvarsler, rednings- og brannvernutstyr er på plass og fungerer tilfredsstillende, både i den enkelte seksjon og i fellesarealene. For tiden har styret avtale med firmaet Norsk Brannvern.

Av brannsikringstiltak har styret

- fra eksperthold fått anvist og montert rømningsstiger der dette er påkrevet.
- organisert og utført branninspeksjon av samtlige brannslukkere og varslingssystemer.
- anskaffet brannslukkere til samtlige seksjoner og fellesarealer.
- sørget for tetting til alle søppelsjakter (dette ble påpekt ved branninspeksjon).

Brannvarslerne i Sameiet er ikke sammenkoblet i en felles sløyfe. Dvs at når brannalarmen i en oppgang utløser ikke denne de andre brannvarslerne i øvrige seksjoner, oppganger og kjellere automatisk.

Skulle det oppstå brann, er det av den grunn meget viktig at øvrige oppganger enn den der brannen oppstår også blir varslet.

Samlingsplass ved eventuell brann er i Jernbaneparken.

DRONNINGENSGATE 4

Årsmøte 2022 - styrets beretning

Vedlegg 1
Side 10 av 11

Renovasjon – Kildesortering – ifr. Husordensreglene § 2 og § 10

Overordnet for Sameiet er at Fredrikstad by har besluttet å ha kildesortering. Dette skal Sameiet forholde seg til.

Det vil si at Sameiet er forpliktet til å kildesortere. I praksis betyr dette at alle skal kaste

- papp/papir i søppeldunker med blått lokk,
- plast i dunker med grått lokk og
- øvrig husholdning-/restavfall i gjenknyttede poser i søppeldunker med svart lokk.
- metall- og glassemballasje i grønne dunker med oransje lokk.

Alle dunkene er plassert i bakgården.

Spesialavfall til mindre elektriske artikler, batterier, ledninger, lyspærer o.a. legges i røde bokser. Disse boksene står inne i kjellergangen ved siden av bakdøra ut til bakgården.

Større elektriske apparater må den enkelte selv levere til kommunens gjenvinningsstasjon.

Kritikkverdig avfallshåndtering

Det er viktig at alle benytter riktig container til den type avfall som det er ment til.

Hos oss synes det fortsatt til tider ved at husholdningsavfall kastes i papircontainerne.

Dette er meget beklagelig og kritikkverdig og vil om mulig bli påtalt.

Spesielt kritikkverdig er det å sette fra seg søppelposer i det fri i bakgården, på grunn av at søppeldunkene er trillet ut for tømming da man kommer med sitt avfall.

2-to ganger i uka trilles dunkene ut/inn av våre vaktmestere.

Står dunkene ute på fortauet, skal avfallet bæres ut dit og legges opp i dunkene der.

Til beboere og besøkende som røker vil vi innstendig anmode om at det ikke kastes sneiper i forbindelse med inngangsdørene eller i bakgården. Dette gir et lite innbydende inntrykk av blokka.

Husdyr

Det er tillatt å ha husdyr i blokka. Flere beboere har husdyr eller får besøk av slike. Ved lufting av husdyr i gata eller bakgård må vi be om at «avføring» som legges igjen av husdyret fjernes omgående av eier/passar. For øvrig se egne regler om Husdyrhold i Husordensreglene.

Kabel-TV – Internett

Sameiet har undertegnet en løpende avtale med Telia (og bundet oss til en 60 mndr. avtaleperiode-med oppstart 1/7.2017) om leveranse av produktpakken «Kollektiv Telia for digital-tv (GET box micro) og bredbånd (25/10 Mbps)» som betales via felleskostnadene.

Sameiet

DRONNINGENSGATE 4

Årsmøte 2022 - styrets beretning

Vedlegg 1
Side 11 av 11

De beboere som ønsker en mer omfattende produktpakke enn dette, det være seg for TV eller internett, tar direkte kontakt med Telia Kundesenter på telefon 02123 eller på telia.no og gjør egen tilleggsavtale som faktureres direkte til den enkelte.

Viktig opplysning; Som kunde hos Telia AS og ved flytting fra Sameiet:

Husk at modem og fjernkontroll tilhører Telia AS og er noe den enkelte eier av seksjonen personlig har lånt og kvittert ut på seg (sitt eget personnr.) og sitt navn hos Telia AS.

Det vil si at ved salg av seksjonen må selgeren ta kontakt med Telia AS og selv personlig levere det lånte utstyret tilbake og få det kvittert i retur.

Den nye eier av seksjonen må så kvittere ut sitt eget utstyr hos Telia AS, på eget personnr.

Utstyret står på selgers personlige navn og personnr. Kommer ikke utstyret i retur til Telia AS vil de kreve dette/verdien av dette tilbake fra gammel eier, uansett «god» forklaring.

Sameiet er ingen part i en slik sak. Dette må den enkelte sameier selv ordne opp i.

Energimerking

Ved salg av bolig skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan seksjonseieren selv utarbeide energiattest for sin bolig.

Ytre miljø – miljøtiltak

Utover det som må vurderes som normalt for et boligselskap anser styret at Sameiet ikke forurensar det ytre miljø.

Fredrikstad 3.april 2023

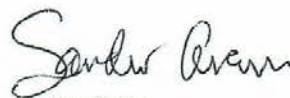
Sameiet Dronningensgate 4


Bjørn Hægeberg
Leder


Rene Holst


Therese Myklebust

Gun S. Johansen


Sander Gram

11

Foretaksnr.: NO 883 431 502 – Revisor: Lervik Revisjon AS – Forretningsfører: ABAKUS Regnskap & Rådgiving

UAVHENGIG REVISORS BERETNING
Til årsmøtet i Sameiet Dronningensgate 4

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Dronningensgate 4 ' årsregnskap som viser et overskudd på kr. 432.202
Årsregnskapet består av balanse pr. 31.12.2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet pr. denne datoen
og noter til årsregnskapet , herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31.12.2021, og av dets resultat for regnskapsåret avsluttet pr denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the international Ethics Standard 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

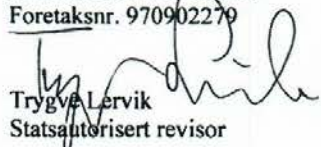
Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti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

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

Kråkerøy 11.04.2023

LERVIK REVISJON AS

Foretaksnr. 970902279



Trygve Lervik

Statsautorisert revisor

Matrikkelrapport for Seksjon 3107-300/369/0/30

Bruksnavn		Beregnet areal	0.0
Etablert dato	14.12.2012	Historisk oppgitt areal	0.0
Oppdatert dato	01.01.2024	Historisk arealkilde	0 - Ikke oppgitt
Skyld	0	Antall teiger	0
Kommunennummer	3107	Kommunenavn	FREDRIKSTAD

- ☒ 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
FRANK RINGSTAD		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2
FLORENCE FØRDE		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
RS - Reseksjonering	13.12.2012	13.12.2012	Jnr 40/12	

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
13415579	0	142 - Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	TB - Tatt i bruk

Bygning 13415579: 142 - Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	3 332.0
Antall boenheter	30	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	6	BRA Totalt	3 332.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk	15.07.1940	15.07.1940

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0102	67.0	3	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
U01	3	643.0	0.0	643.0	0.0
H02	9	653.0	0.0	653.0	0.0
H01	9	851.0	0.0	851.0	0.0
H04	4	449.0	0.0	449.0	0.0
H03	5	556.0	0.0	556.0	0.0
K01	0	180.0	0.0	180.0	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Dronningens gate	4D		1606 FREDRIKSTAD

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



Matrikkelkart



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Dronningens gate 4D, 1606 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 300/369/0/30

Målestokk: 1:500
Leveransedato: 2024-01-10



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:
1368.7		EUREF89 UTM Sone 32

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6564932.98293	611267.15238	Ikke spesifisert	42.08	Umerket		Annet	200	0
2	6564938.74709	611225.486443	Ikke spesifisert	3.22	Umerket		Annet	200	0
3	6564941.37979	611223.633164	Ikke spesifisert	31.89	Umerket		Annet	200	0
4	6564972.98798	611227.705639	Ikke spesifisert	20.99	Umerket		Annet	200	0
5	6564969.48659	611248.403813	Ikke spesifisert	19.43	Umerket		Annet	200	0
6	6564959.08279	611264.787308	Ikke spesifisert	6.67	Umerket		Annet	200	0
7	6564955.35721	611270.321899	Ikke spesifisert	22.61	Umerket		Annet	200	0

Grunnkart



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Dronningens gate 4D, 1606 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 300/369/0/30

Målestokk: 1:500
Leveransedato: 2024-01-10



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



Oversiktskart



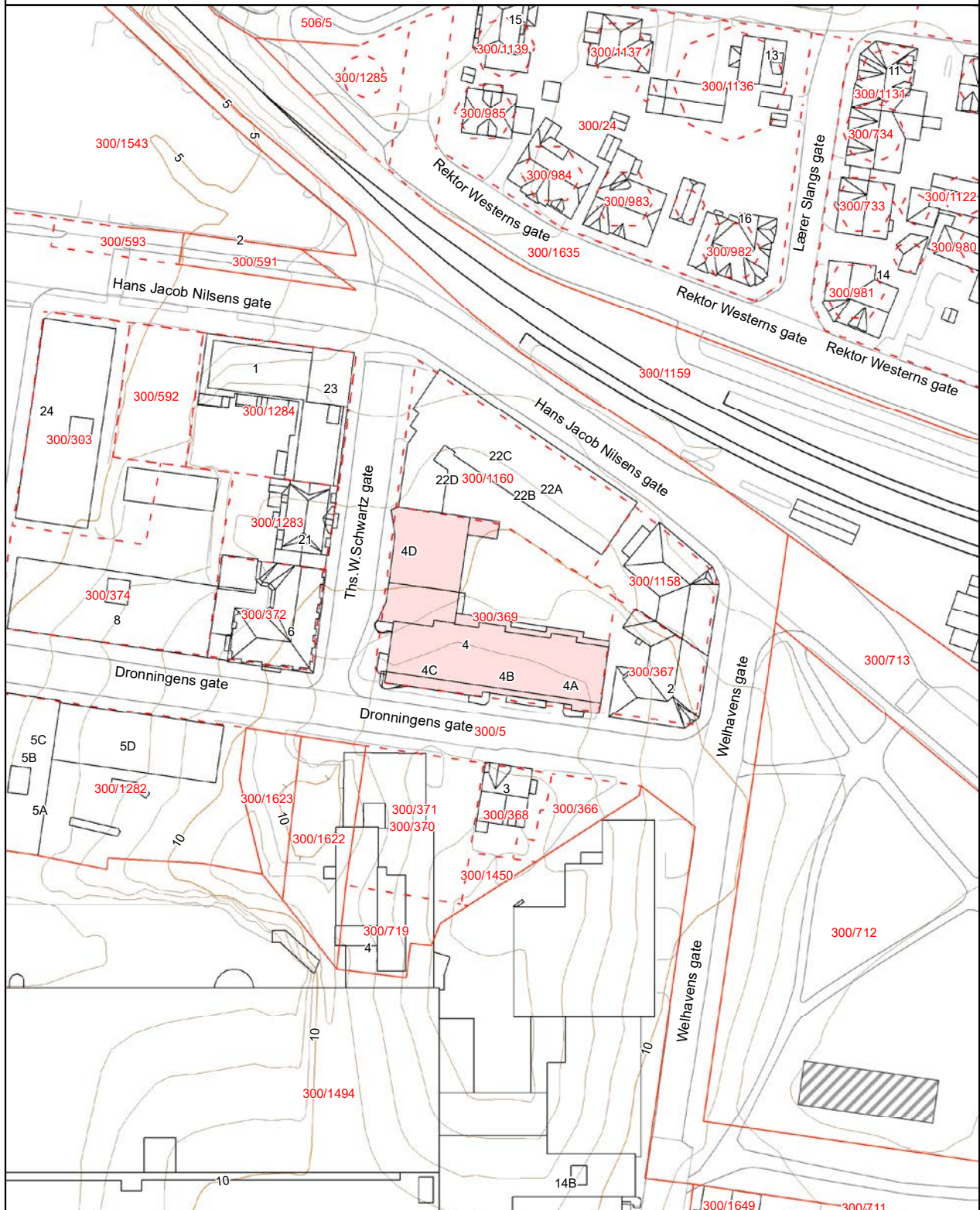
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Dronningens gate 4D, 1606 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 300/369/0/30

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2024-01-10



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



Matrikkelkart



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Dronningens gate 4D, 1606 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 300/369/0/30

Målestokk: 1:500
Leveransedato: 2024-01-10



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:
1368.7		EUREF89 UTM Sone 32

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6564932.98293	611267.15238	Ikke spesifisert	42.08	Umerket		Annet	200	0
2	6564938.74709	611225.486443	Ikke spesifisert	3.22	Umerket		Annet	200	0
3	6564941.37979	611223.633164	Ikke spesifisert	31.89	Umerket		Annet	200	0
4	6564972.98798	611227.705639	Ikke spesifisert	20.99	Umerket		Annet	200	0
5	6564969.48659	611248.403813	Ikke spesifisert	19.43	Umerket		Annet	200	0
6	6564959.08279	611264.787308	Ikke spesifisert	6.67	Umerket		Annet	200	0
7	6564955.35721	611270.321899	Ikke spesifisert	22.61	Umerket		Annet	200	0



Fredrikstad kommune

Adresse Postboks 1405, 1602

Telefon

Utskriftsdato: 12.01.2024

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Kilde: Fredrikstad kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 300 **Bruksnr.:** 369 **Seksjonsnr.:** 30

Adresse: Dronningens gate 4D, 1606 FREDRIKSTAD

Referanse: 1111240005

Det finnes ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.

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 tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

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



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 300 / 369 / 0 / 30

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

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

Avtalenummer	Type	Status	Plassering	Innhold	Volum
--------------	------	--------	------------	---------	-------

Ingen brensel tanker er registrert på eiendommen

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

Avtalenummer	Varenummer	Varenavn
--------------	------------	----------

Ingen tilsynsgebyr er registrert på eiendommen

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

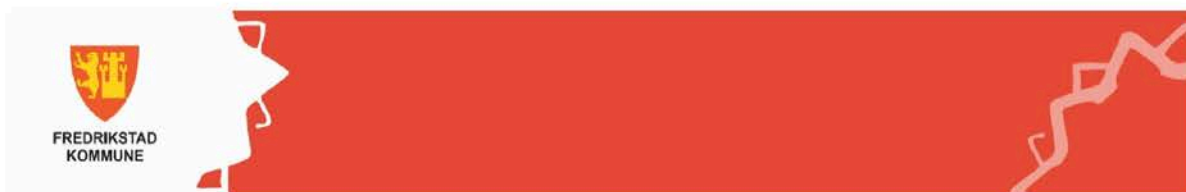
ID	Lokalitet	Registreringsdato	Utforming	Omkrets
----	-----------	-------------------	-----------	---------

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



Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 12. januar 2024

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

Kilde: Vann- og avløpsavdelingen

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 3004 Gårdsnr.: 300 Bruksnr.: 369 Festenr.: 0 Seksjonsnr.: 30
Adresse: Dronningens gate 4D, 1606 FREDRIKSTAD

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

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3107-300/369/0/30, Dronningens gate 4D, 1606 FREDRIKSTAD



Oppdaget på eiendommen

Navn	Sist oppdatert	Status
Radonutsatt område	29.01.2024	Funnet



Ikke oppdaget på eiendommen

Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	29.01.2024	Ikke funnet	3.7 km
Aktsomhetsområder for snø- og steinskred	07.06.2021	Ikke funnet	144.8 km
Aktsomhetsområder for snøskred	29.01.2024	Ikke funnet	2.2 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	29.01.2024	Ikke funnet	5.1 km
Flomfaresoner	29.01.2024	Ikke funnet	0 km
Forurenset grunn	29.01.2024	Ikke funnet	0.1 km
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	29.01.2024	Ikke funnet	0.1 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	29.01.2024	Ikke funnet	0 km
Kvikkleire	29.01.2024	Ikke funnet	0.2 km
Skredfaresoner	29.01.2024	Ikke funnet	104.3 km
Stormflo	29.01.2024	Ikke funnet	0.3 km
Støysoner	29.01.2024	Ikke funnet	0 km

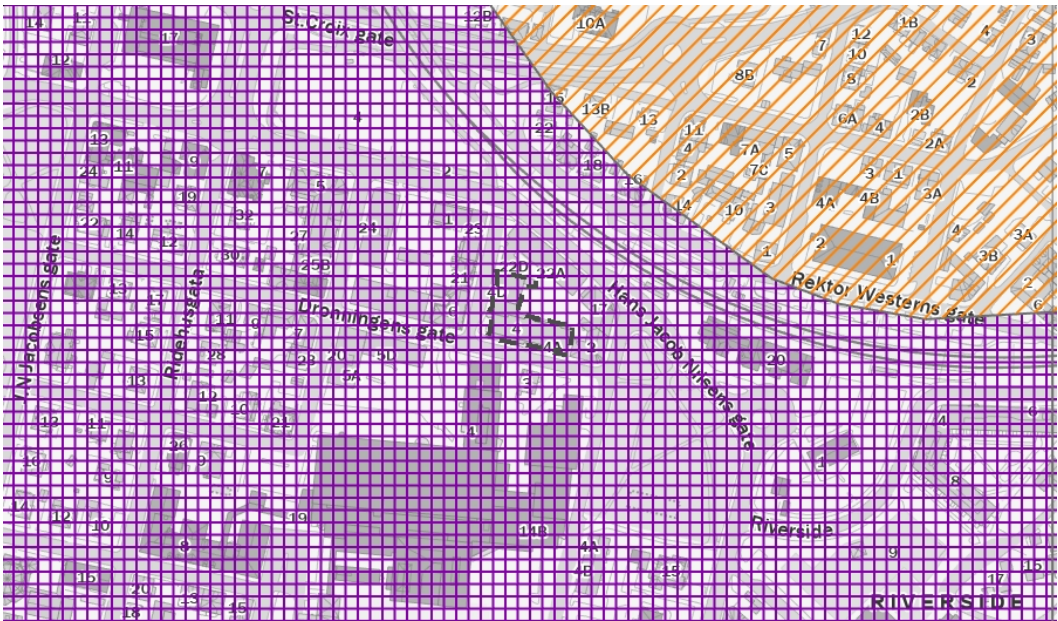
VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

Radonutsatt område

Sist sjekket:

29.01.2024

Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen	Usikker aktsomhet	Middels til lav aktsomhet	Høy aktsomhet	Særlig høy aktsomhet
--	-------------------	---------------------------	---------------	----------------------



Tegnforklaring

	Usikker aktsomhet		Middels til lav aktsomhet		Høy aktsomhet		Særlig høy aktsomhet
--	-------------------	--	---------------------------	--	---------------	--	----------------------

Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftmålinger av radon. Inneluftmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjenne tegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftmålinger til områder uten inneluftmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)



WI30040100 Eiendomsstatus

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 300	Bnr: 369	Fnr: 0	Snr: 30 ▼
Adresse:	Dronningens gate 4D ▼		
Areal:	ca. 1368.7 m² *	Gjelder hele eiendommen	
Antall boenheter:	30		

OBS!

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

Planopplysninger:

Kommuneplan, navn: Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035 Plankart uten hensynssoner - lav oppløsning.pdf Særutskrift bystyrets behandling og vedtak.pdf Plankart med hensynssoner - lav oppløsning.pdf Planbeskrivelse med bestemmelser og retningslinjer.pdf Plankart uten hensynssoner - høy oppløsning.pdf Plankart med hensynssoner - høy oppløsning.pdf	Formål/Hensynssone: 310 - Ras- og skredfare, H310 570 - Hensyn kulturmiljø, H570 1001 - Bebyggelse og anlegg	Godkjent/vedtatt: juni 15, 2023
Reguleringsplan, navn: 220 Cidignon	Formål: 110 - Boliger	Godkjent/vedtatt: mars 13, 1986
Reguleringsbestemmelser: Regbest220_150.pdf		

*For matrikkelenhet.

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelrapporten

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

Usikre grenser.

Eiendommen tilfredsstiller ikke dagens krav til stedfesting av eiendomsgrenser. Grensene er usikre og det vil ofte medføre arealavvik i forhold til eksisterende areal i marka. For å få nøyaktig grensebestemmelse anbefales det å rekvirere ny oppmåling.

Virksomhet Geomatikk, Fredrikstad kommune 12.01.2024

Arealplaner under arbeid



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Dronningens gate 4D, 1606 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 300/369/0/30

Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2024-01-10



Planident: 1214
Plannavn: St.Croix forretning og næring

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



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene, OpenStreetMap

Kommuneplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Dronningens gate 4D, 1606 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 300/369/0/30

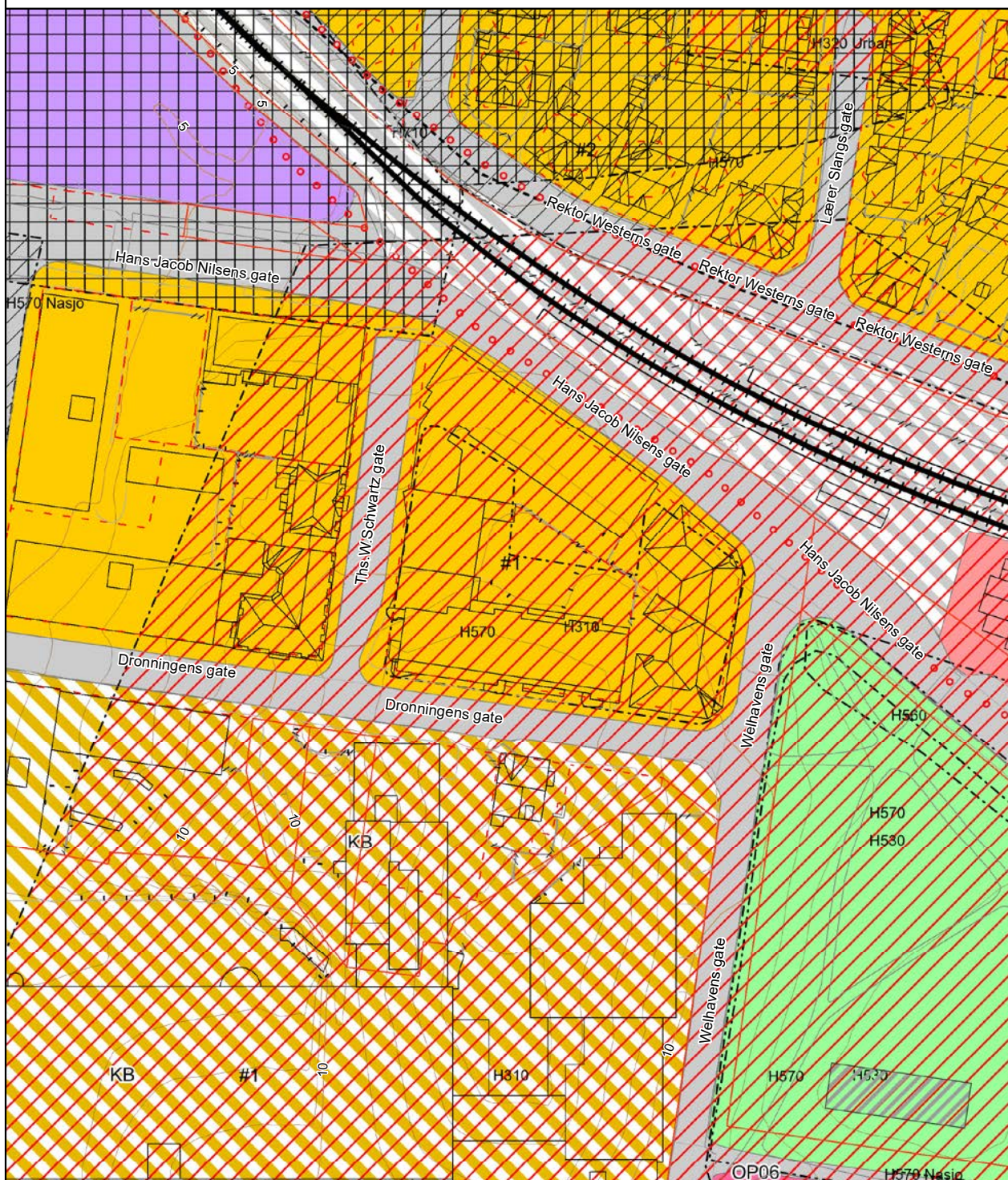
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2024-01-10



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

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

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



Reguleringsplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Dronningens gate 4D, 1606 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 300/369/0/30

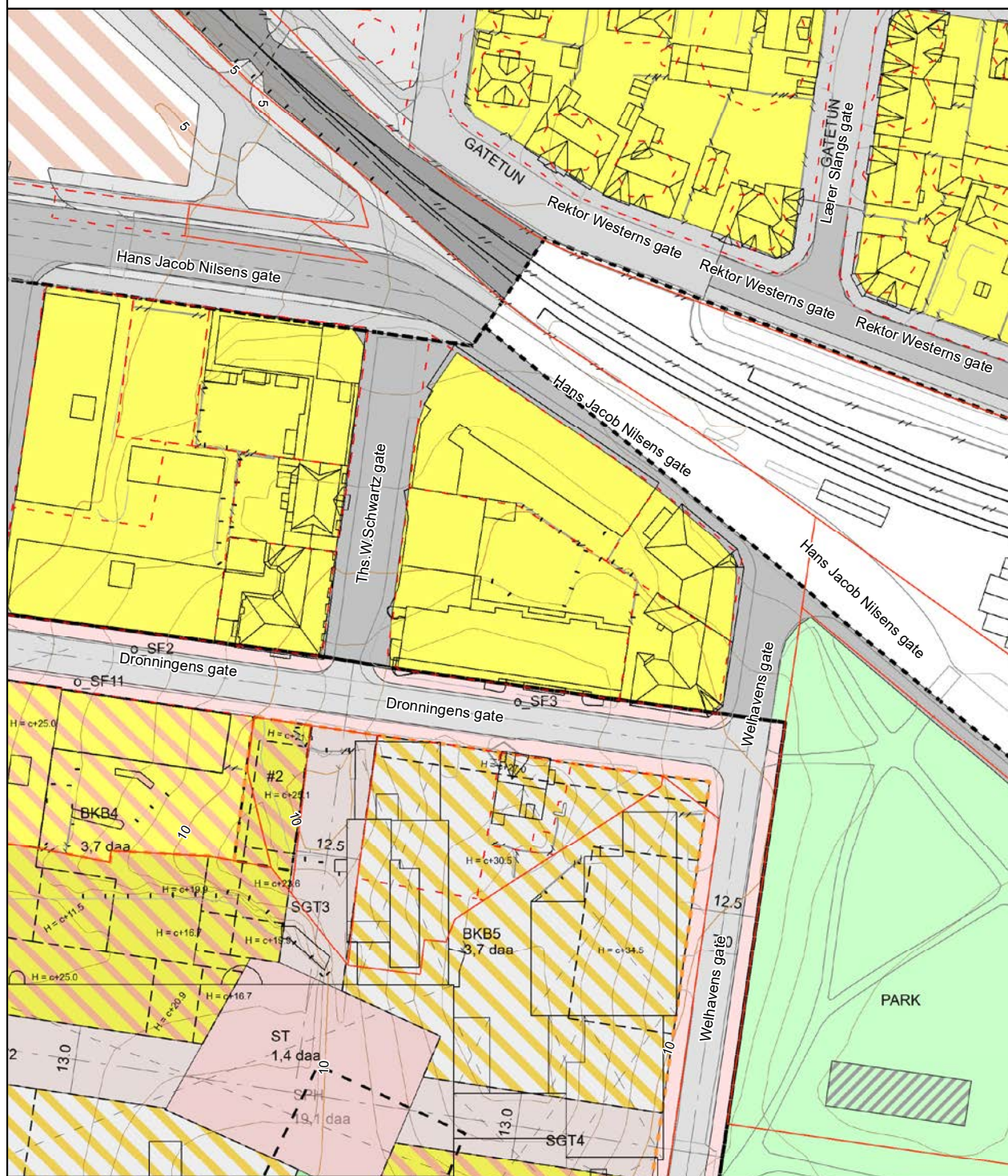
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2024-01-10



Planident: 220
Ikrafttredelsesdato: 13.3.1986
Plannavn: Cicignon

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.: 220

FREDRIKSTAD KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR CICIGNON REGULERINGSPLAN.

Fellesbestemmelser

- § 1 Det regulerte område er vist med reguleringsgrense (stiplet linje) på plankart i mål 1:1000 datert 2. oktober 1985.
- § 2 Planområdet er i henhold til bygningslovens § 25 regulert til:
- Byggeområder for boligbebyggelse
 - Byggeområder for boliger, forsamlingslokaler, kontorer m.v.
 - Byggeområder for offentlig bebyggelse
 - Byggeområder for allmennyttig formål
 - Trafikkområder (gater, fortau, kaier og andre trafikkinnetninger).
 - Friområder (parker, idretts-/lekeplasser etc).
- § 3 Reguleringsbestemmelsene kommer i tillegg til bygningsloven og de gjeldende bygningsvedtekter for Fredrikstad kommune. Det er ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse bestemmelsene.
- § 4 Mindre vesentlige unntak fra disse reguleringsbestemmelsene kan, når særlig grunner taler for det, tillates av bygningsrådet, innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for kommunen.
- § 5 Innenfor planområdet skal det legges vekt på å bevare den kulturhistorisk, arkitektonisk eller miljømessig verdifulle bebyggelsen. Ved rehabilitering og fornyelse skal det påses at strøkets særpreg og helhetsmiljø bevares og videreutvikles.
- § 6 Ingen tomt kan bebygges før det foreligger situasjonsplan med godkjente tomtegrenser for kvartalet.
- Før behandling av en byggemelding kan bygningsrådet forlange utarbeidet bebyggelsesplan for vedkommende kvartal eller gateparti, med situasjonsplan som viser bygningenes plassering, høyder, avkjørsler, eventuelt felles gårdsplass, terrengbehandling, plassering av garasje/parkering, lekeplasser osv. samt oppriss som viser bebyggelsens tilpasning til eksisterende og planlagt nabobebyggelse.
- § 7 Bygningsrådet skal ved behandling av byggemelding påse at bebyggelsens form, størrelse og fasader er tilpasset tomten og strøket.
- Utvendige farger, herunder farger på tak, samt fasadematerialer skal godkjennes av bygningsrådet. (Kfr.komm.vedtekt til b.l. § 74, punkt 2).
- § 8 Bygningsrådet kan tillate virksomheter som ved sin art og sitt omfang ikke er til fortregning eller sjenanse for bomiljøet. Slike virksomheter bør betjene bydelen eller ha etablert tilhørighet til denne.

- § 9 Hvor egne byggegrenser ikke er angitt, gjelder reguleringsformålsgrensen som byggegrense mot gate. I kvartaler/gatepartier hvor den eksisterende bebyggelsen er trukket tilbake fra gaten skal ny bebyggelse holdes innenfor den byggelinje som dannes av de eksisterende fasader mot gate.
- § 10 Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet.
- § 11 Eksisterende trær/vegetasjon skal søkes bevart og skal vises i på, utomhusplanen
- § 12 Det skal på egen grunn skaffes biloppstillingsplasser/garasjer etter følgende norm:

arealbruk:	krav til plasser (b.pl.):
boliger	
- i villamessig bebyggelse	2 b.pl. pr. bolig
- i blokk/tett bebyggelse	1,25 p.pl. pr. bolig
forretninger	2 b.pl. pr. 100 m ² brutto gulv
kontorer m.v.	1 b.pl. pr. 100 m ² brutto gulv
øvrige formål	etter særskilt vurdering

Bygningsrådet kan samtykke til at kravet til parkeringsplasser dekkes i nærliggende fellesanlegg. Biloppstillingsplass/garasje skal vises på situasjonsplan/utomhusplan som følger byggemelding.

Bygningsrådet kan fravike dette kravet, eller godkjenne andre parkeringsordninger for de eiendommer/kvartaler hvor hensynet til bevaring av bygningsmiljøet umuliggjør parkering på egen grunn.

Tilleggsbestemmelser for boligområder.

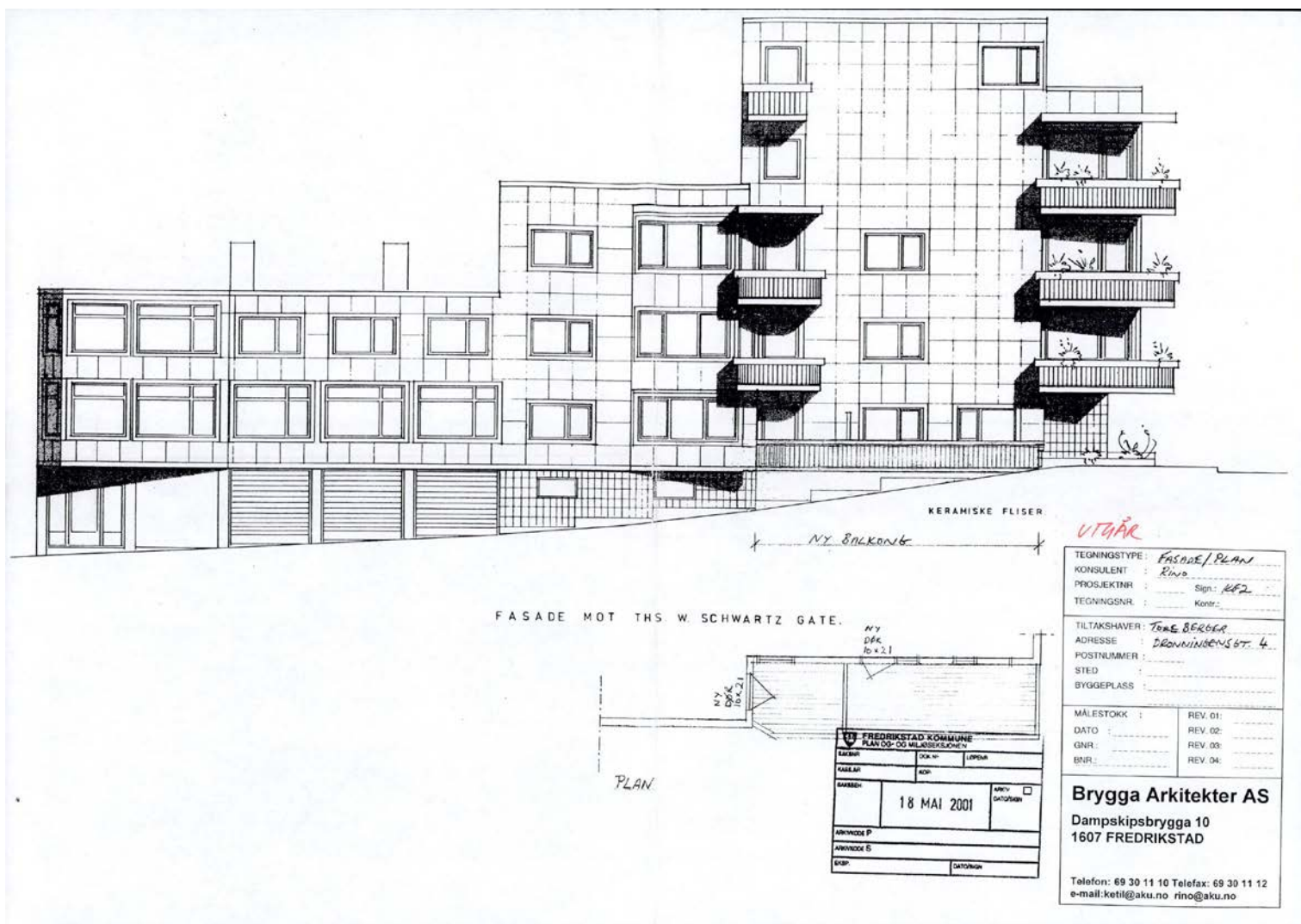
- § 13 Områdene skal nyttes til boligbebyggelse med tilhørende garasjer.
- Etter bygningsrådets vurdering i hvert enkelt tilfelle kan det forøvrig i særlige tilfeller, tillate at bebyggelsen nyttes til andre formål som ikke er til ulempe for beboerne .eller strøkets karakter.
- § 14 Den maksimale byggehøyde/gesimshøyde skal, der intet annet er angitt. ikke være høyere enn den dominerende gesimshøyde i kvartalet/gatepartiet.
- § 15 Bebyggelsen kan, hvor det etter bygningsrådets skjønn er riktig av hensyn til bevaring av strøkets karakter, tillates plassert i tomtengrense og vegg i vegg med felles brannsikring.

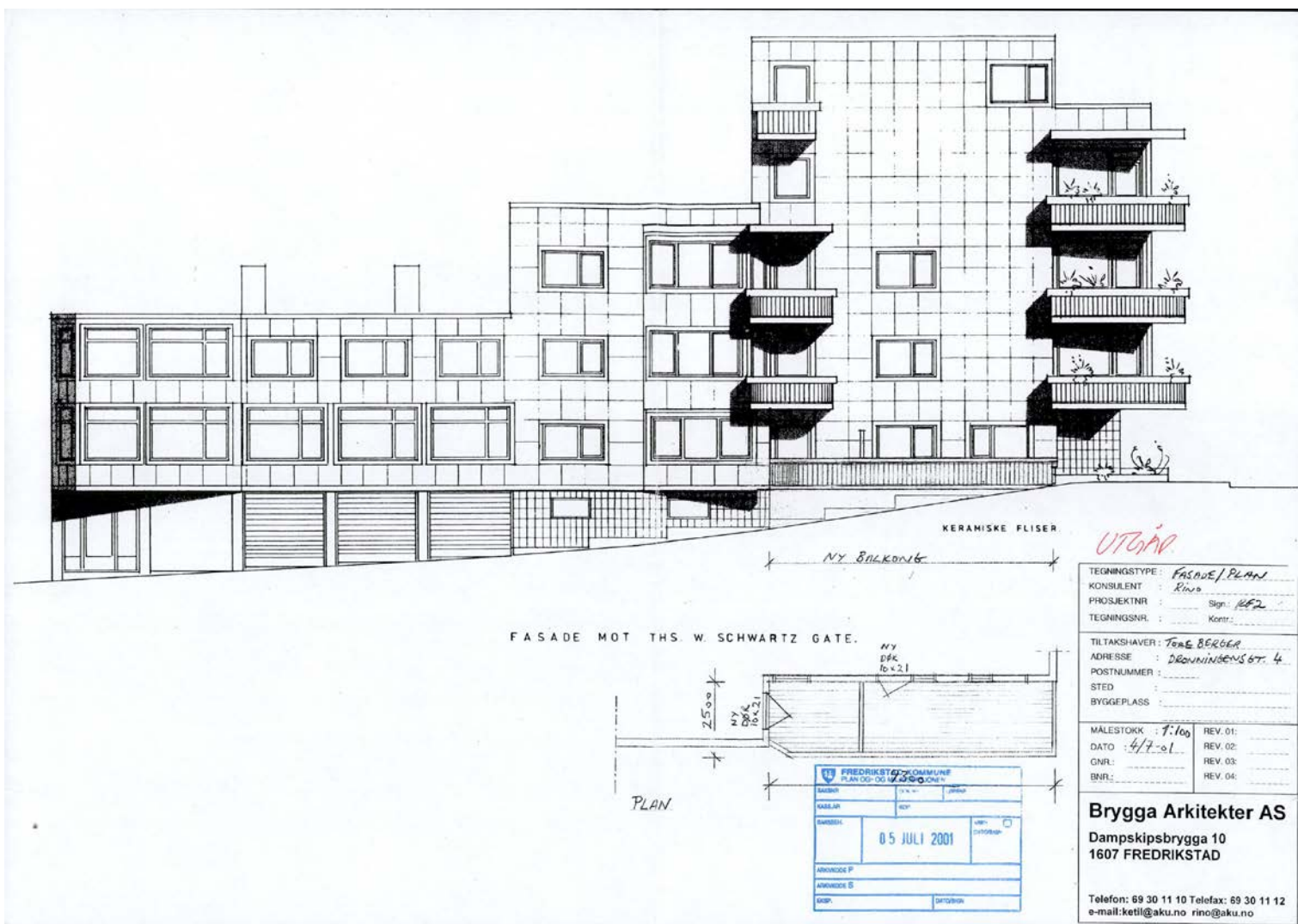
Tilleggsbestemmelser for offentlige bygninger og for områder for bebyggelse med boliger, forsamlingslokaler, kontorer m.v.

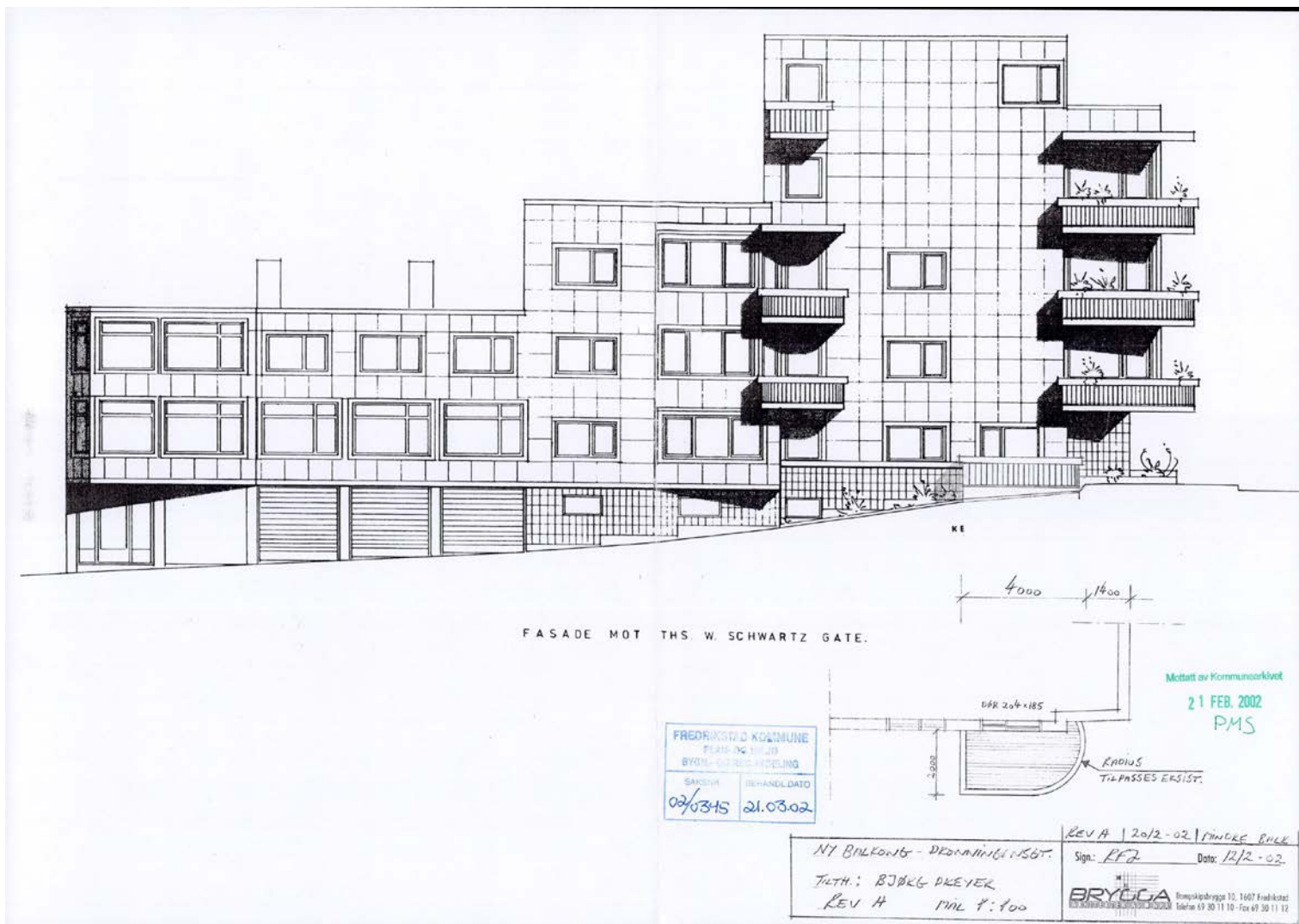
Bebyggelsen kan oppføres inntil 3 etasjer der ikke annet er angitt på plankartet.

Bebyggelsens art og utforming, avkjørsler, parkering .osv. skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet. Utomhusplan skal følge byggemelding.

Eksisterende vegetasjon og parkområder er en del av planområdets fysiske struktur og vesentlig for områdets karakter- og bør søkes bevart og holdt vedlike.





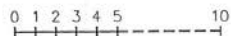


4



2. ETG. PLAN
THS. W. SCHWARTZ GT.

Befant 19.07.05
 Mangler delikzerte
 plantegning
 Leislyd OK. / Asbo



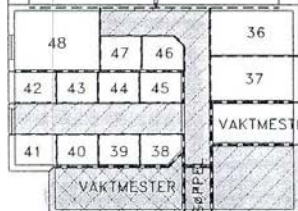
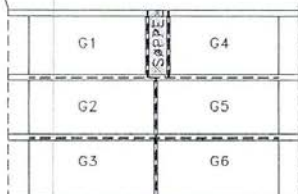
1. ETG. PLAN
DRONNINGENS GT.

--- = Leietager grænse
 [hatched] = Følleareal

DRONNINGENS GT. 4			Nilbygg AS		
1. ETG. PLAN SEKSJONERINGSTEGNING			Tegn. nr. S-01		
Hensikning	Konstr./Tegnet	Godkjent	Mål	Dato	Index
OPAK/A-960943	EØ	EØ	1:250	16.02.98	



UNDER ETG. PLAN
THS. W. SCHWARTZ GT.



0 1 2 3 4 5 10

KJELLER
DRONNINGENS GT.

--- = Leietingsgrense
■ = Fellesareal

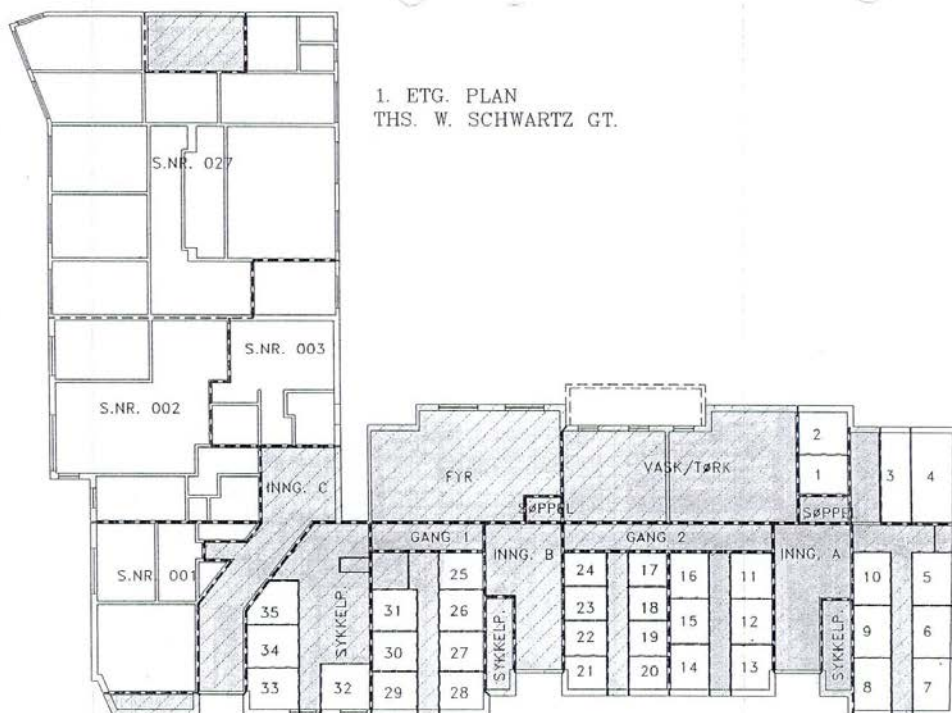
DRONNINGENS GT. 4

Nilbygg AS

KJELLERPLAN
SEKSJONERINGSTEGNING

Tegn. nr. S-K

Henviisning	Konstr./Tegnet	Godkjent	MM	Dato	Index
OPAK/A-960943	EØ	EØ	1:250	16.02.98	



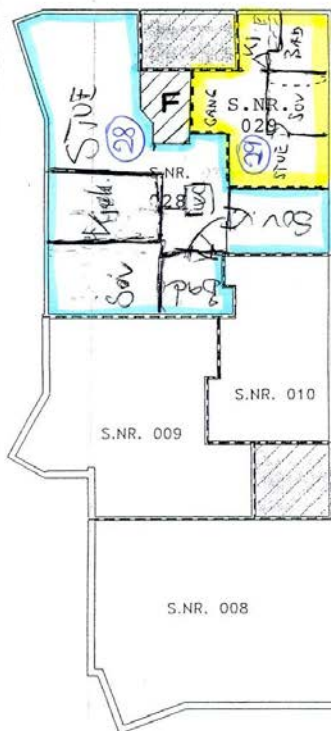
1. ETG. PLAN
THS. W. SCHWARTZ GT.

0 1 2 3 4 5 10

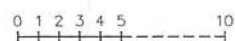
UNDERETG. PLAN
DRONNINGENS GT.

--- = Leiefager-granse
■ = Fellesareal

DRONNINGENS GT. 4		Nilbygg AS			
UNDERETG. PLAN SEKSJONERINGSTEGNING		Tegn. nr. S-U			
Henvisning	Konstr./Tegnet	Godkjent	Mål	Dato	Index
OPAK/A-960943	EØ	EØ	1:250	16.02.98	



2. ETG. PLAN
THS. W. SCHWARTZ GT.

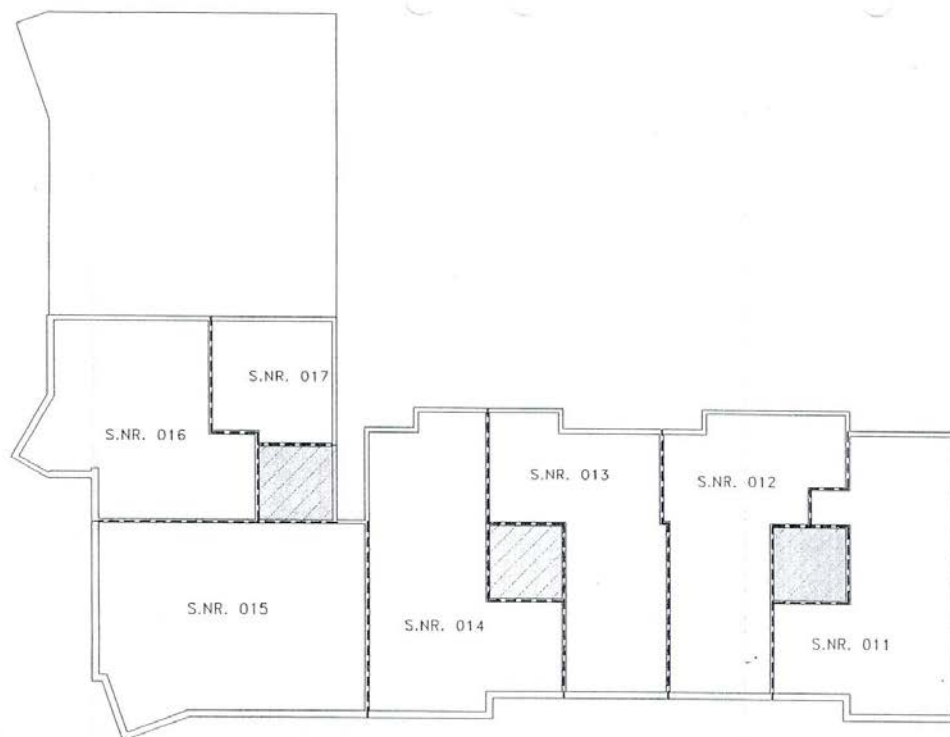


1. ETG. PLAN
DRONNINGENS GT.

--- = Leietager - grense
 = Feltsaremt

DRONNINGENS GT. 4			Nilbygg AS		
1. ETG. PLAN SEKSJONERINGSTEGNING			Tegn. nr S-01		
Henvising	Konstr./Tegnet	Godkjent	Mål	Dato	Index
OPAK/A-960943	EØ	EØ	1:250	16.02.98	

S



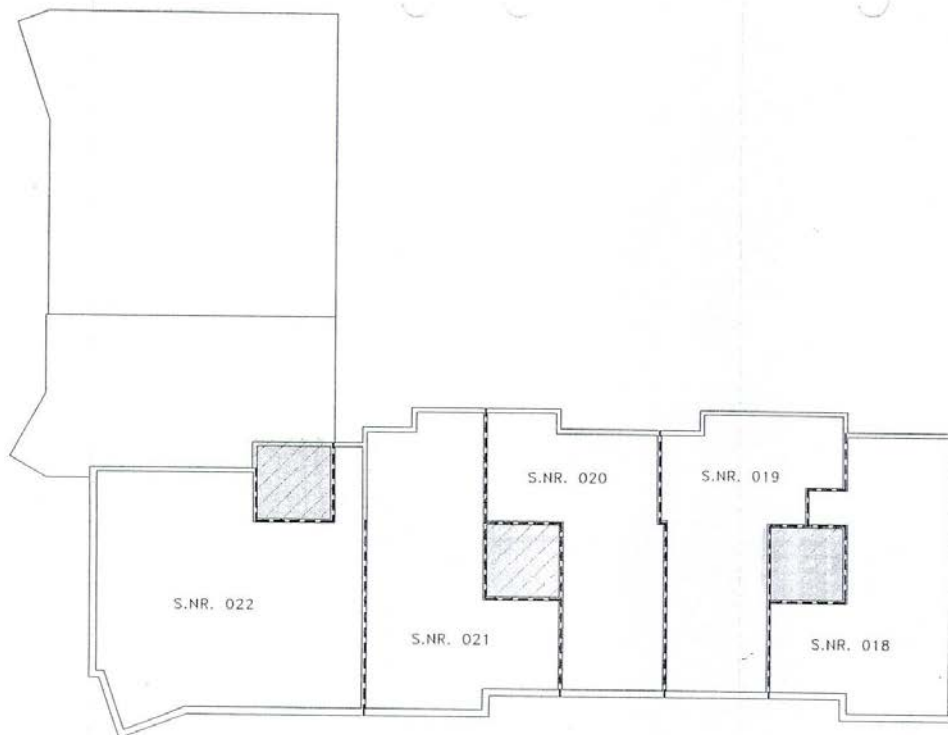
0 1 2 3 4 5 10

2. ETG. PLAN
DRONNINGENS GT.

--- = Leietager grense
 = Fellesareal

DRONNINGENS GT. 4			<i>Nilbygg AS</i>		
2. ETG. PLAN SEKSJONERINGSTEGNING			Tegn. nr. S-02		
Henviing	Konstr./Tegnet	Godkjent	MM	Date	Index
OPAK/A-960943	EP	EP	1:250	16.02.98	

6

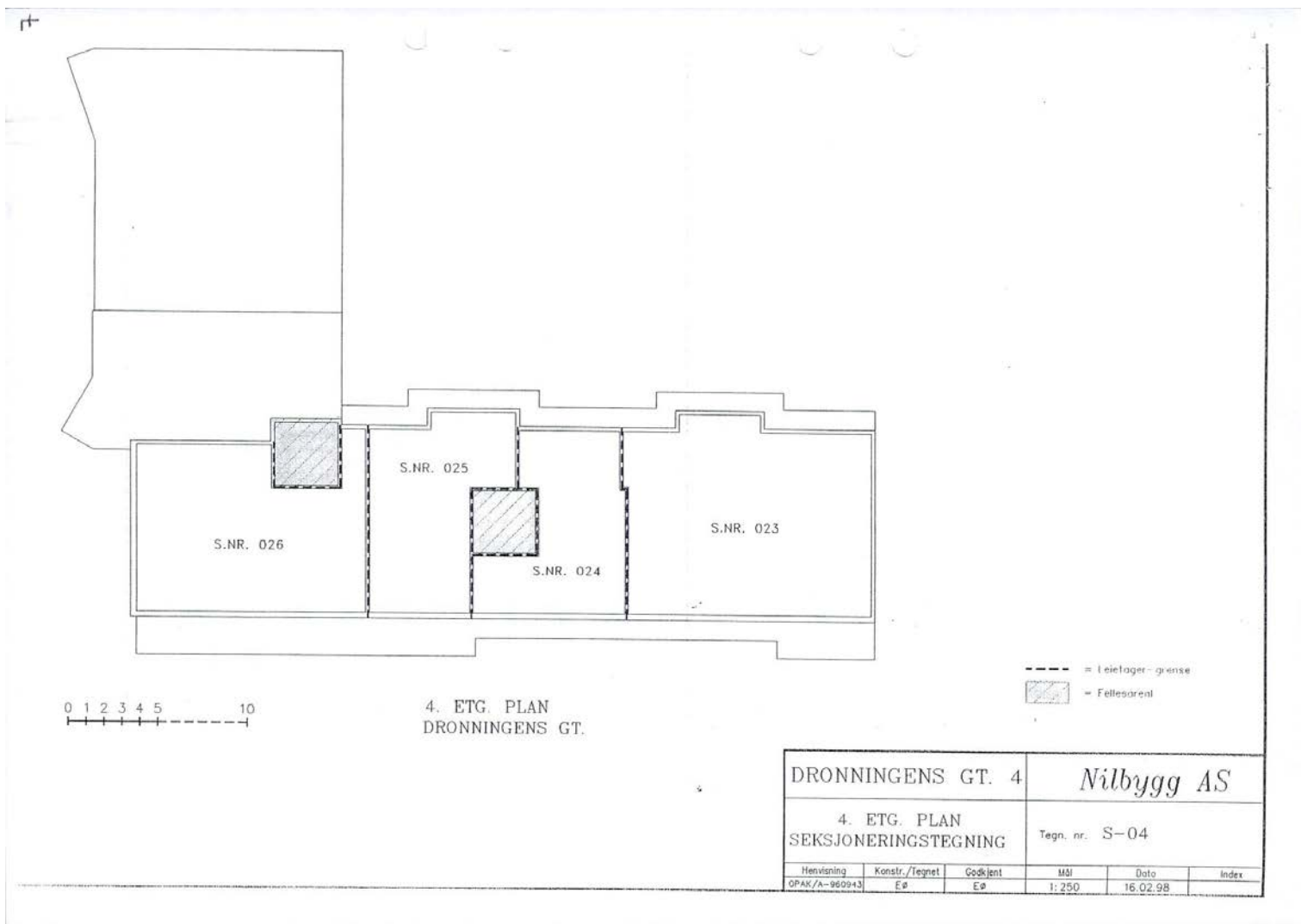


0 1 2 3 4 5 10

3. ETG. PLAN
DRONNINGENS GT.

--- = Leietager-grense
 = Fellesareal

DRONNINGENS GT. 4			Nilbygg AS		
3. ETG. PLAN SEKSJONERINGSTEGNING			Tegn. nr. S-03		
Henvising	Konstr./Tegnet	Godkjent	Mål	Dato	Index
OPAK/A-960943	Eg	Eg	1:250	16.02.98	



JAL EIENDOMSMEGLING AS
V/MARIUS MARTIN MYREN
PB 349
1601 FREDRIKSTAD

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 1111240005
Vår referanse: 3375105/23087496
Bestilling: C3 2024-01-11 (3) 98

Dato
11.01.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1068030	200	14.12.2012	RESEK/DELING AV SEKSJON

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3107 FREDRIKSTAD	300	369	0	27

☒ Dokumentet følger vedlagt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seieiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Melding til tinglysing



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

Løpenummer for forretning: 601373238
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr
973871714

Navn
GEODATAAVDELINGEN

Adresse
Nygaardsgata 16, 1606 FREDRIKSTAD

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr
998669316

Navn
CAP EIENDOM AS

Bruksenhet
Mykterudveien 35, 1454 FAGERSTRAND

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr
0106

Gnr
300

Bnr
369

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24



Doknr: 1068030 Tinglyst: 14.12.2012
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Returneres til:
Advokatfirmaet Ytterbol & Co AS
Postboks 273
1601 FredrikstadFødselsnr./Org.nr.:
971605480
Ref.nr.Org.nr. 973 871 714
Postboks 1405
1602 FredrikstadBegjæring¹⁾ om:

- ☐
- Oppdeling i eierseksjoner
-
- ☒
- Reseksjonering

Opplysningene i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen					
Kommunenr	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
0106	Fredrikstad	300	369		27

2. Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr./Org.nr. (1/19 siffer) ²⁾	Navn	Ideell andel ³⁾
998 669 316	Cap Eiendom AS	1/1

3. Begjæring															
S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾
1	B	48	B	13	B	87	B	25	B	79	B	37			
2	B	84	B	14	B	105	B	26	B	125	B	38			
3	B	49	B	15	B	128	B	27	B	116	B	39			
4	B	97	B	16	B	88	B	28	B	128	B	40			
5	B	90	B	17	B	37	B	29	B	53	B	41			
6	B	87	B	18	B	97	B	30	B	67		42			
7	B	105	B	19	B	90	B	31				43			
8	B	131	B	20	B	87	B	32				44			
9	B	87	B	21	B	105	B	33				45			
10	B	51	B	22	B	154	B	34				46			
11	B	97	B	23	B	162	B	35				47			
12	B	90	B	24	B	73	B	36				48			

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

Sum tellere:	2797	= nevner:	2797
--------------	------	-----------	------

4. Supplerende tekst ⁷⁾

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

Gammel seksjon nr 27 deles i to seksjoner; seksjonsnummer 27 og seksjonsnummer 30.

Formålsangivelse endres fra næring til bolig for begge seksjoner. Generalforsamlingen har samtykket i endringen. Sameiets fellesarealer er uberørt.

Dato

30/
11-2012

Partenes underskrift

Torgeir Darnø

5. Egenerklæring		
Undertegnede erklærer at		
a)	☐	seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller
	☒	seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd
b)	☐	seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen
c)	☒	inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter
d)	☒	bruksenhetsens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller
	☐	det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven
e)	☒	ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov
f)	☒	areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)
g)	☒	hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom
h)	☒	hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller
	☐	boligseksjonen er en fritidsbolig, eller
	☐	alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
i)	☒	det er fastsatt vedtekter (§ 28)
Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).		
6. Tegninger mv.		
Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:		
a)	Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).	
b)	Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd)	
c)	Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)	
d)	Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)	
e)	Samtykke fra pantthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).	
7. Underskrifter		
Sted og dato Fagerstrand 30/11-2012 Fagerstrand 30/11-12	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12)/Styret (§ 13) Terje David TERJE DAVIDSEN	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres) Kurt David KURT DAVIDSEN

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering⁸⁾	
☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller ☐ Styret erklærer at sameiet har samtykket til reseksjonering (§ 30)	
Sted og dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering	
☐ Befaring er foretatt ☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt ⁹⁾ ☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor ☐ Tillatelsen følger vedlagt	
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:	
Gnr. 300	Bnr. 369
Fnr. 27	Snr. FREDRIKSTAD
kommune	
Sted og dato 13/12-2012	Stempel og underskrift 

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

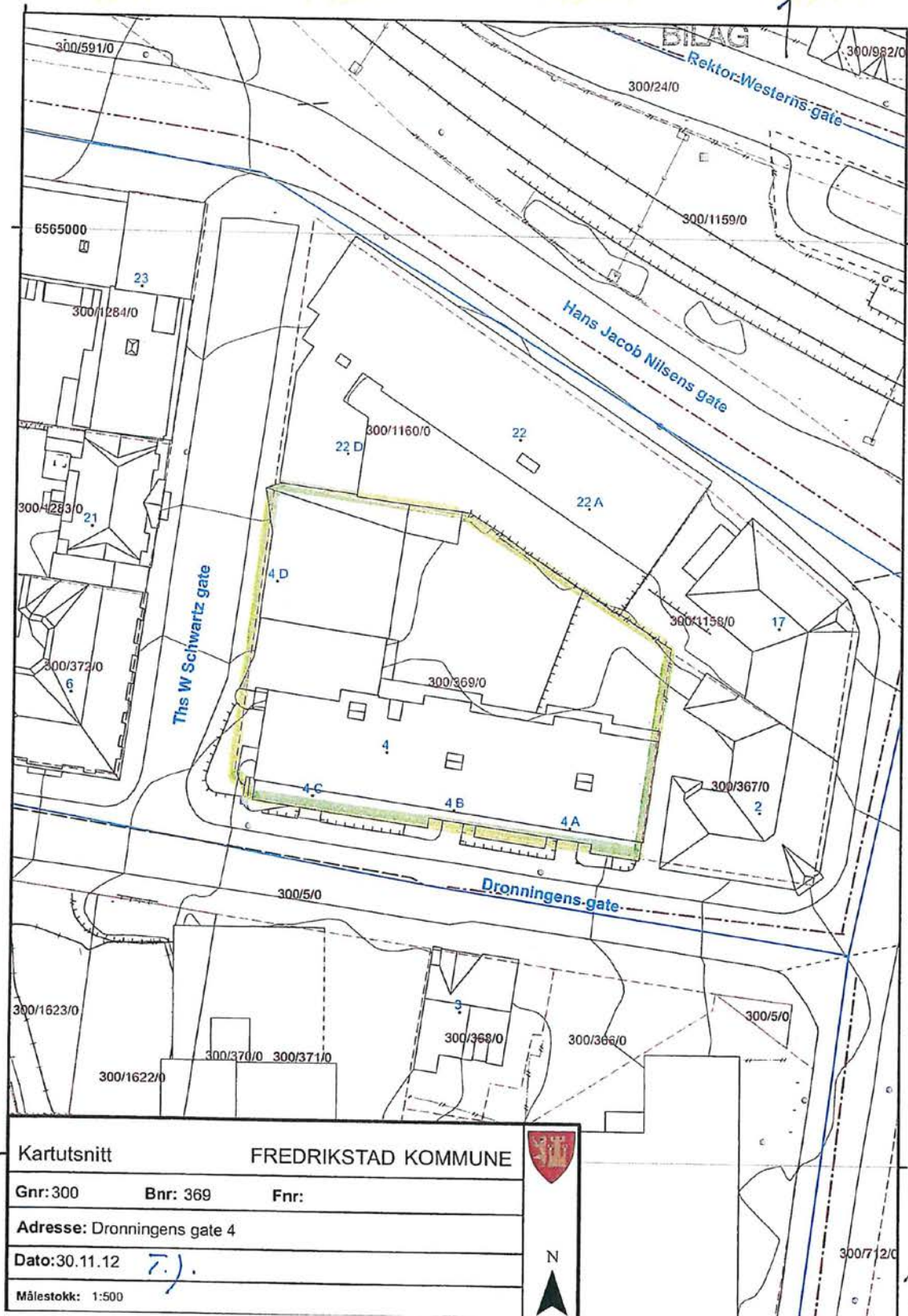
Dato 30/11-2012	Partenes underskrift 
--------------------	---

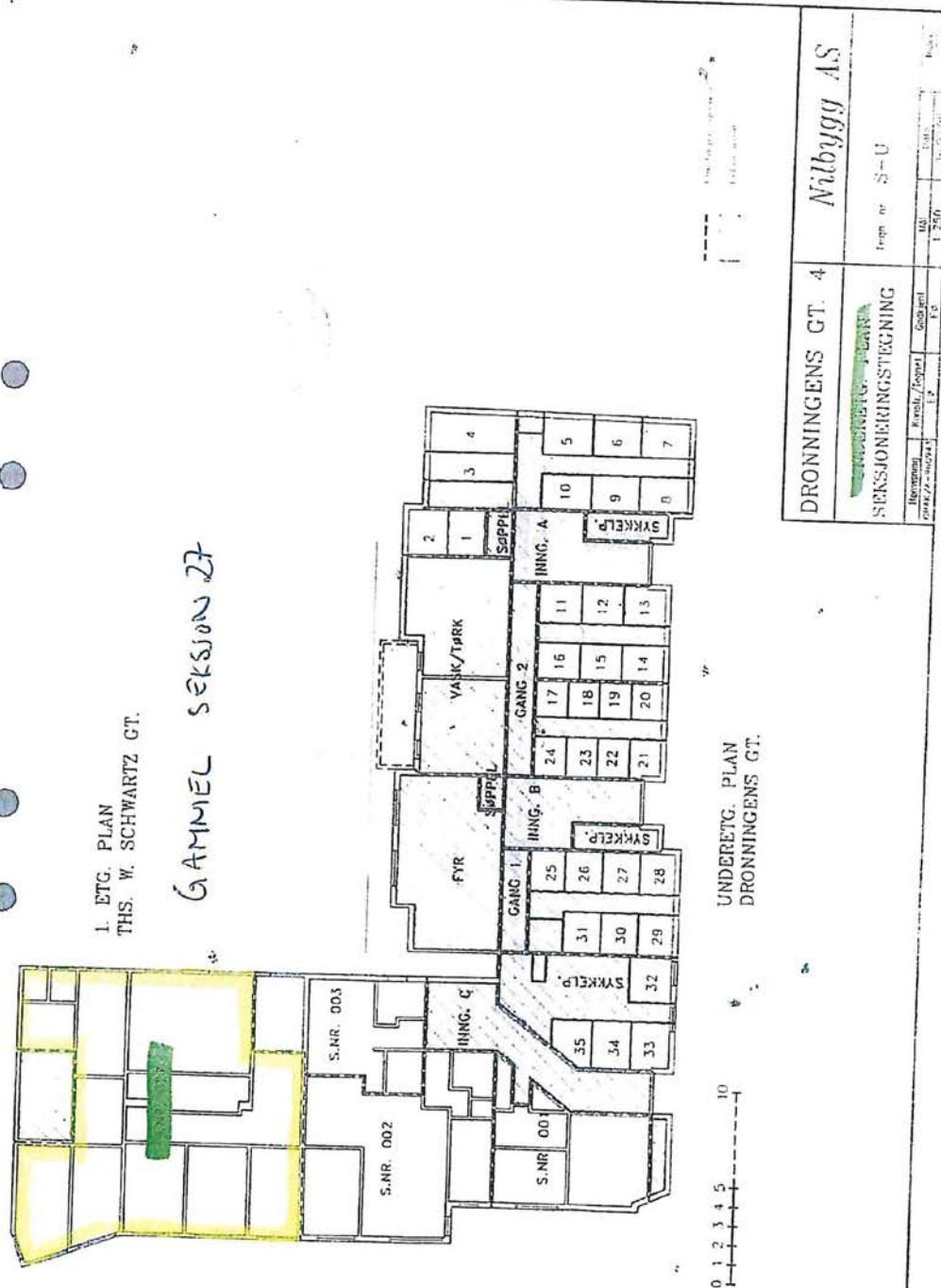


Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2012/1068030/200
Uthentet 2024-01-11 10:01

Side 7 av 11





Gnr 300 Bnr 369
Dronningensgate 4

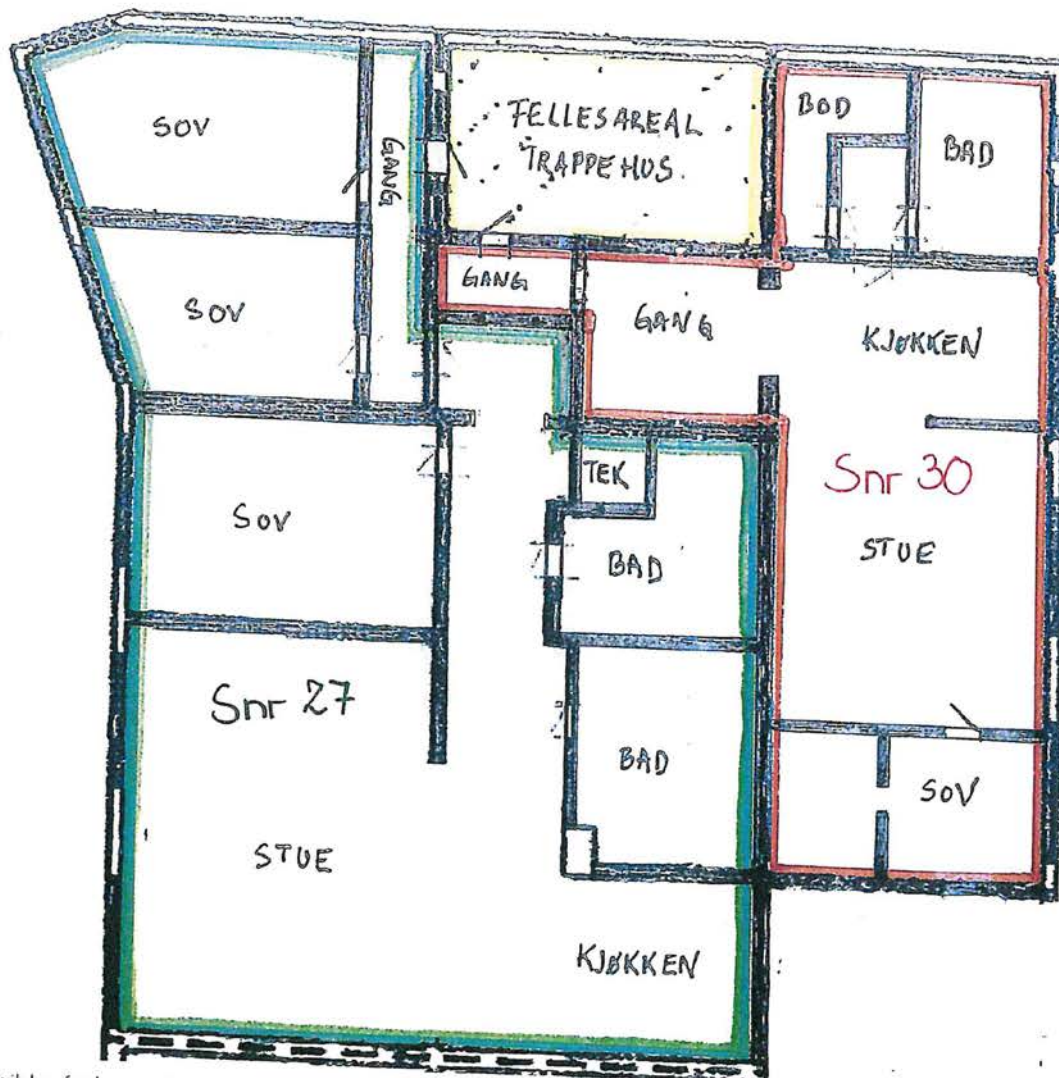
BILAG 3

PLANTEGING NY

GUL = FELLES AREAL SEKSJON 27 OG 30

GRØNN = SEKSJON 27

RØD = SEKSJON 30



Avvik kan forekomme. Tegningen kan ikke brukes til detaljmåling.

8



Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2012/1068030/200
Uthentet 2024-01-11 10:01

Side 11 av 11

JAL EIENDOMSMEGLING AS
V/MARIUS MARTIN MYREN
PB 349
1601 FREDRIKSTAD

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 1111240005
Vår referanse: 3375104/23087491
Bestilling: C3 2024-01-11 (3) 97

Dato
11.01.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
585	86	17.2.1976	ERKLÆRING/AVTALE HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3107 FREDRIKSTAD	300	369	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing



BEGJÆRING

til

Byfogden i Fredrikstad om oppdeling av eiendommen
Dronningensgt. 4, Fredrikstad.

1. På eiendommen Dronningensgt. 4 er oppført bebyggelse i form av boligblokk (hovedbygning) med under-kjeller, kjelleretasje, 1. etasje, 2. etasje, 3 etasje og topp-etasje. På eiendommen finnes videre et tilbygg - (sidebygning) med kjeller, 1. etasje og 2. etasje. I hovedblokken finnes 26 boligenheter og i tilbygget ytterligere 2 enheter, tilsammen 28 enheter og 7 garasjer. Garasjene er knyttet til seksjon nr. 27, lokale nr. 11 - (forretnings-kontorer.)
2. Herved begjæres eiendommen oppdelt i 28 eierseksjoner. Hver seksjon skal ha en ideell eierandel i eiendommen svarende til sameie-brøk angitt i fordelingslisten nedenfor, jfr. pkt. 9.
Til hver seksjon er knyttet eksklusiv rett til bruk av den leilighet/enhet seksjonen er knyttet til, hvilket fremgår av fordelingslisten. Eier av hver seksjon skal ha rett til bruk av en klesbod og en matbod etter beslutning av sameiets organer.
3. Sameiet forbeholdes panterrett for kr. 10.000,- i hver eierseksjon som sikkerhet for seksjonseierens ansvar overfor sameiet med prioritet etter 80 - åtti - prosent av seksjonens verdi til enhver tid, fastsatt ved offentlig verditakst innhentet av sameiets styre og uten opptrinnsrett.
4. På sameie-møter har hver eier en stemme uansett seksjonens størrelse.
5. For sameiet er vedtatt vedtekter bindende for eierne.
6. Ved vesentlig mislighold av plikter overfor sameierne kan en seksjonseier kreves utløst fra sameiet av de øvrige sameiere med krav om frøflytting fra eiendommen.
7. De enkelte sameiere skal ikke ha forkjøpsrett ved overdragelse av seksjon og skal ikke ha rett til å kreve sameiet oppløst.
8. Sameiets driftsutgifter fordeles i henhold til sameiebrøk.

9. Fordelingsliste :

Seksj. nr.	leil. nr.	etg. nr.	Brutto m2	ant. b.rom.	Kjellerbod nr.	Garasje nr.	Samsiebrøk.
1	001	kj.etg.	61,5	2	1 kl.b. 1 m.b.		615/36425
2	002	"	116,0	3	"		1160/36425
3	003	"	47,5	1	"		475/36425
4	101	1.etg.	130,0	3	"		1300/36425
5	102	"	125,5	3	"		1255/36425
6	103	"	143,0	4	"		1430/36425
7	104	"	108,5	2	"		1085/36425
8	105	"	167,5	4	"		1675/36425
9	106	"	116,0	3	"		1160/36425
10	107	"	47,5	1	"		475/36425
11	201	2.etg.	130,0	3	"		1300/36425
12	202	"	125,5	3	"		1255/36425
13	203	"	143,0	4	"		1430/36425
14	204	"	108,5	2	"		1085/36425
15	205	"	167,5	4	"		1675/36425
16	206	"	116,0	3	"		1160/36425
17	207	"	47,5	1	"		475/36425
18	301	3.etg.	130,0	3	"		1300/36425
19	302	"	125,5	3	"		1255/36425
20	303	"	143,0	4	"		1430/36425
21	304	"	113,5	2	"		1135/36425
22	305	"	197,5	4	"		1975/36425
23	401	4.etg.	211,5	6	"		2115/36425
24	402	"	101,5	2	"		1015/36425
25	403	"	114,5	2	"		1145/36425
26	404	"	159,0	3	"		1590/36425
27	11 Forr. kont.	1.etg.	222,5	6	"	G1, G2, G3, G4, G5, G6, og G7.	2225/36425
28	21	2.etg.	223,0	7	"		2230/36425
			3642,5				36425/36425

x 1 kl.b. og 1 m.b. er forkortelse for 1 stk. klesbod og 1 matbod.

Som vedlegg til denne begjering følger :

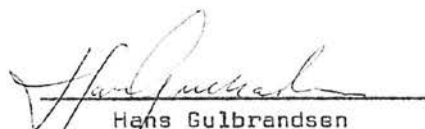
- Tinglysnings-gjenpart av begjeringen.
- Situasjonsplan med tinglysnings-gjenpart.
- Etasje-planer med mål og målanvisning for leiligheter (seksjoner) med tinglysnings-gjenpart.
- Erklæring av 4.2.1976 fra Fredrikstad Reguleringsvesen.

Fredrikstad, den 16. februar 1976.

A/S Dronningensgt. 4.



Wiggo Nielsen



Hans Gulbrandsen

Ansattbegjering fra Dronningensgt. 4 lagt til byselskott.

NILBYGG A-S

EIENDOMSSELSKAP OG GÅRDSBESTYRELSE



Fredrikstad Sørenskriverembede
Brochsgt. 3
1600 FREDRIKSTAD.

Oslo, 6. august 1991

Att.: Øystein Hansen.



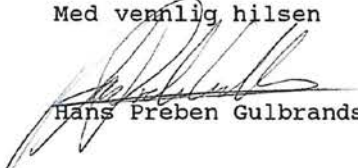
Ad. oppdatering/retting av seksjonering i Dronningensgt. 4.

Viser til samtale mellom ing. Bjørn Hals og Dem.

Ved tinglysing/seksjonering av Dronningensgt. 4 - Fredrikstad oppstod det noen feil. Feilene som oppstod, var hovedsakelig arealene i 1, 2 og 3 etasje. Disse feilene er nå justert på de vedlagte papirer.

Håper med dette at tinglysingen er i orden.

Med vennlig hilsen


Hans Preben Gulbrandsen

kopi: bygningsjef Forsberg.

Nielbygg a/s

Adresse: Sagveien 21 E (02) 38 35 50
0458 Oslo 4

Bankgiro: 6060 05 08620
6060 09 52199

NB! Nytt gt. nr.: SAGVN. 19

AREALBEREGNING FOR DRONNINGENSGATE 4, FREDRIKSTAD

ORIENTERING

Arealfordeling i hovedbygning mot Dronningensgt.

Etasje	Bruttoareal	Fellesareal	Bygningens bruttoareal
U.kjeller	-	140,5	140,5
Kjeller	168,5	496,0	664,5
1.etg.	628,0	45,0	673,0
2.etg.	628,0	45,0	673,0
3.etg.	531,5	45,0	576,5
Toppetg.	439,5	30,0	469,5
Totalt	2395,5	801,5	3197,0

Arealfordeling i tilbygg mot Ths.W.Schwärtsgt.

Etasje	Bruttoareal	Fellesareal	Bygningens bruttoareal
Kjeller	117,0 (G)	40,5	157,5
1.etg.	190,0	12,5	202,5
2.etg.	190,0	12,5	202,5
Totalt	497,0	65,5	562,5

Garasjer: G 1: 15,5 m². G 5: 18,0 m².
G 2: 16,5 m². G 6: 15,5 m².
G 3: 16,5 m². G 7: 17,0 m².
G 4: 18,0 m².



-2-

Betegnelser

Brutto areal - er regnet fra utvendig side av yttervegger til midten av vegger mot korridor, fellesareal og nabo.

Det er ikke trukket fra for innvendige skillevegger og søyler. Verandaer er ikke medregnet.

Fellesareal - er forskjellen mellom totalt areal i hver etasje og leieareal i denne etasje.

F - er fellesareal tilhørende hovedbygning mot Dronningensgate.

F1 - er fellesareal tilhørende sidebygning mot Ths.W.Schwartsgate.

Brutto leieareal - er leieareal tillagt andel av fellesareal.

Fellesarealene er fordelt prosentvis på leietager i forhold til total leieareal som sugner til respektive fellesareal.

Hver boligseksjon har rett til 1 klesbod og 1 matbod. Det er opp til sameiets organer å fordele disse.

Hovedbygning og sidebygning er arealberegnet hver for seg.

-3-

FORDELING AV LEIEAREAL (Egen liste for garasjer)

A. Hovedbygning

Etasje	Leilighet nr.	Bal-kong	Brutto areal	Andel felles areal	Brutto leie-areal	Andel totalt leie-areal	Bygning brutto areal
Under-kjeller	-		0				140,5
Kjeller	001		46,0	15,5	61,5	0,019	
	002	x	87,0	29,0	116,0	0,036	
	003		35,5	12,0	47,5	0,015	
	Totalt		168,5	56,5	225,0	0,070	664,5
1.-	01	x	97,5	32,5	130,0	0,041	
2.etg.	02	x	94,0	31,5	125,5	0,039	
	03	x	90,0	36,0	126,0	0,039	
	04	x	98,5	27,0	125,5	0,039	
	05	x	125,5	42,0	167,5	0,052	
	06	x	87,0	29,0	116,0	0,036	
	07		35,5	12,0	47,5	0,015	
1.etg.	Totalt		628,0	210,0	838,0	0,262	673,0
2.etg.	Totalt		628,0	210,0	838,0	0,262	673,0
3.etg.	301	x	37,5	32,5	130,0	0,041	
	302	x	94,0	31,5	125,5	0,039	
	303	x	90,0	36,0	126,0	0,039	
	304	x	102,0	28,5	130,5	0,048	
	305	x	148,0	49,5	197,5	0,062	
	Totalt		531,5	178,0	709,5	0,222	576,5
Topp etg.	401	x	158,5	53,0	211,5	0,066	
	402	x	76,0	25,5	101,5	0,032	
	403	x	86,0	28,5	114,5	0,036	
	404	x	119,0	40,0	159,0	0,050	
	Totalt		439,5	147,0	586,5	0,184	469,5
Totalt	-		2395,5	801,5	3197,0	1,000	3197,0

B. Tilbygg

Etasje	Leilighet nr.	Bal-kong	Brutto areal	Andel felles areal	Brutto leie-areal	Andel totalt brutto leie-areal	Bygning brutto-areal ekskl. garasjer
Kjeller	-						40,5
1.etg.	11		190,0	32,5	222,5	0,5	202,5
2.etg.	21		190,0	33,0	223,0	0,5	202,5
Totalt			380,0	65,5	445,5	1,0	445,5

- 4 -

FORDELINGSLISTE: Seksjonering Dronningensgate 4, Fredrikstad

Sek- sj. nr.	Leil. nr.	Etg. nr.	Brutto m2.	Ant. bo. rom	Kjellerbod nr.	Gara- sje nr.	Sameiebrøk
1	001	kj.e.	61,5	2	1 kl.b 1 mb.		615/36425
2	002	"	116,0	3	"		1160/36425
3	003	"	47,5	1	"		475/36425
4	101	1.etg.	130,0	3	"		1300/36425
5	102	"	125,5	3	"		1255/36425
6	103	"	126,0	3	"		1260/36425
7	104	"	125,5	3	"		1255/36425
8	105	"	167,5	4	"		1675/36425
9	106	"	116,0	3	"		1160/36425
10	107	"	47,5	1	"		475/36425
11	201	2.etg.	130,0	3	"		1300/36425
12	202	"	125,5	3	"		1255/36425
13	203	"	126,0	3	"		1260/36425
14	204	"	125,5	3	"		1255/36425
15	205	"	167,5	4	"		1675/36425
16	206	"	116,0	3	"		1160/36425
17	207	"	47,5	1	"		475/36425
18	301	3.etg.	130,0	3	"		1300/36425
19	302	"	125,5	3	"		1255/36425
20	303	"	126,0	3	"		1260/36425
21	304	"	130,5	3	"		1305/36425
22	305	"	197,5	4	"		1975/36425
23	401	4.etg.	211,5	6	"		2115/36425
24	402	"	101,5	2	"		1015/36425
25	403	"	114,5	2	"		1145/36425
26	404	"	159,0	3	"		1590/36425
27	11	1.etg.	222,5	6	"	61,62	2225/36425
	Forr.					63,64	
	Kont.					65,66 og 67	
28	21	2.etg.	223,0	7	"		2230/36425
			3642,5				36425/36425

* 1 kl.b og 1 mb. er forkortelse for 1 stk.klesbod, 1 stk.matbod.

Som vedlegg til denne begjæring følger:

- Tinglysningsgjenpart av begjæringen
- Etasjeplaner med mål og målanvisning for leiligheter (seksjoner) med tinglysningsgjenpart.

Returernes til:

Begjæring¹⁾ om tinglysing av
oppdeling i eierseksjoner

20/9-91

Samleiebrøker er rett
ved endring av brøkene i den oppr. tl.
Opplysningene i feltene 1-4 registreres i grunnboken seksjoneringen i etterretninger

1. Eiendommen(e)

Kommunent.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festet.
	FREDRIKSTAD	300	369	

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) ²⁾	Navn	Ideell andel ³⁾
3 0 8 9 9 7 5	Nilbygg A/S	-

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdel i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste

S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾
1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3
1	B	615	11	B	1300	21	B	1305	31			41			51		
2	B	1160	12	B	1255	22	B	1975	32			42			52		
3	B	475	13	B	1260	23	B	2115	33			43			53		
4	B	1300	14	B	1255	24	B	1015	34			44			54		
5	B	1255	15	B	1675	25	B	1145	35			45			55		
6	B	1260	16	B	1160	26	B	1590	36			46			56		
7	B	1255	17	B	475	27	N	2225	37			47			57		
8	B	1675	18	B	1300	28	B	2230	38			48			58		
9	B	1160	19	B	1255	29			39			49			59		
10	B	475	20	B	1260	30			40			50			60		
Sum tellere:						36425	= nevner:		36425								

4. Supplerende tekst⁶⁾

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

GARASJER egen liste.

Noter:

- 1) Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes tinglysingskontoret i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
- 2) Det er foretaksregisterets foretaksnummer som skal nyttes.
- 3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
- 4) B = boligseksjon, N = næringsseksjon, G = garasje-seksjon, SB = samleseksjon bolig, SN = samleseksjon næring.
- 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en samlebrøk med hele tall i teller og nevner.
- 6) Det er bare rettsstiftelser som skal (og kan) tinglyses som skal tas inn her. Andre avtaler kan eventuelt tas inn i sin egen samleavtale. Pante-rett i seksjonene til det framtidige sameiet til dekning av fellesutgifter m.v. som inntas i oppdelingsbegjæringen bør tinglyses ved egne obliga-sjoner på de enkelte seksjoner. Pante rett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.

5. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i f.). Godkjent av Kommunaldepartementet.

Undertegnede erklærer at

- a) ☐ seksjoneringen gjelder et prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt, eller
☐ seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen skjer i samsvar med tidligere arealsutnyttelse, eller
☐ seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen innebærer endring(er) av tidligere arealsutnyttelse, og hvor alle nødvendige tillatelser for endringene er gitt.
- b) ☒ eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha (§ 5 nr. 2 og 3).
- c) ☐ hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 3), eller
☐ ikke alle boligseksjonene har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten, men oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før 22.4.1983 (§ 5 nr. 3, annet ledd).
- d) fastsettelsen av samelebrøken bygger på: (§ 5 nr. 4, første ledd)
☒ bruksenhetenes areal, eller
☐ bruksenhetenes innbyrdes verdi.
- Fyller bare ut dersom seksjoneringen gjelder bestående bygg:
- e) ⁷⁾ ☐ kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke tatt vedtak om utbedringsprogram, byfornyelse eller regulering til fornyelsesområde etter plan- og bygningsloven eller byfornyelsesloven (§ 5 nr. 4, tredje ledd), eller
☐ kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd, eller
☐ kommunen har meddelt at § 5 nr. 4, tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen.
- f) ⁸⁾ ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til bygging av nye bruksenheter eller annen ominnredning (plan- og bygningsloven § 93).
- g) ⁸⁾ ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til sammenslåing av eksisterende boliger eller oppdeling av eksisterende boliger til hybler (plan- og bygningsloven § 93 jfr. § 91 a).
- h) ⁸⁾ ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til bruksendring (plan- og bygningsloven § 91 a).

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

6. Tegninger m.v.

Vedlegg:

- a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Kopi av varsel til kommunen eller kommunens vedtak eller meddelelse om at seksjonering kan gjennomføres (pkt. 5e)
d) Byggetillatelsen (pkt. 5f)
e) Tillatelsen til sammenslåing av boliger eller oppdeling av bolig til hybler (pkt. 5g)
f) Bruksendringstillatelsen (pkt. 5h)

7. Underskrifter

Sted, dato

Oslo, 01.08.1991.

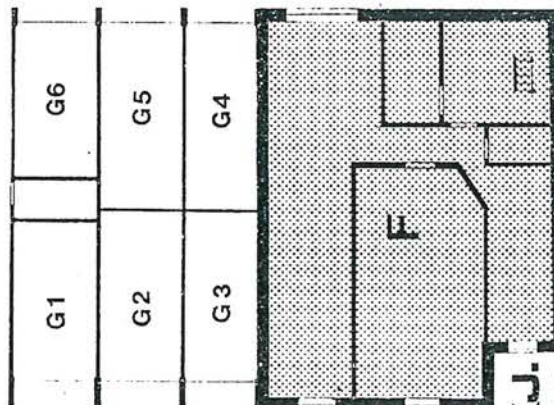
Hjemmelshaver(n)s underskrift(er)

Noter:

- 7) Kopi av varsel sendt for mer enn 6 mnd. siden eller kopi av kommunens vedtak/meddelelse skal vedlegges.
8) Dersom dette alternativet er avkrysset, må dokumentasjon for kommunens tillatelse vedlegges.

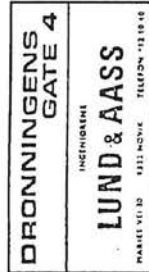
DRONNINGENS
GATE 4
INGENIØR
LUND & AASS
PÅRBEI 417 22 0111-8514 TELEFON 111314

M. 1:200

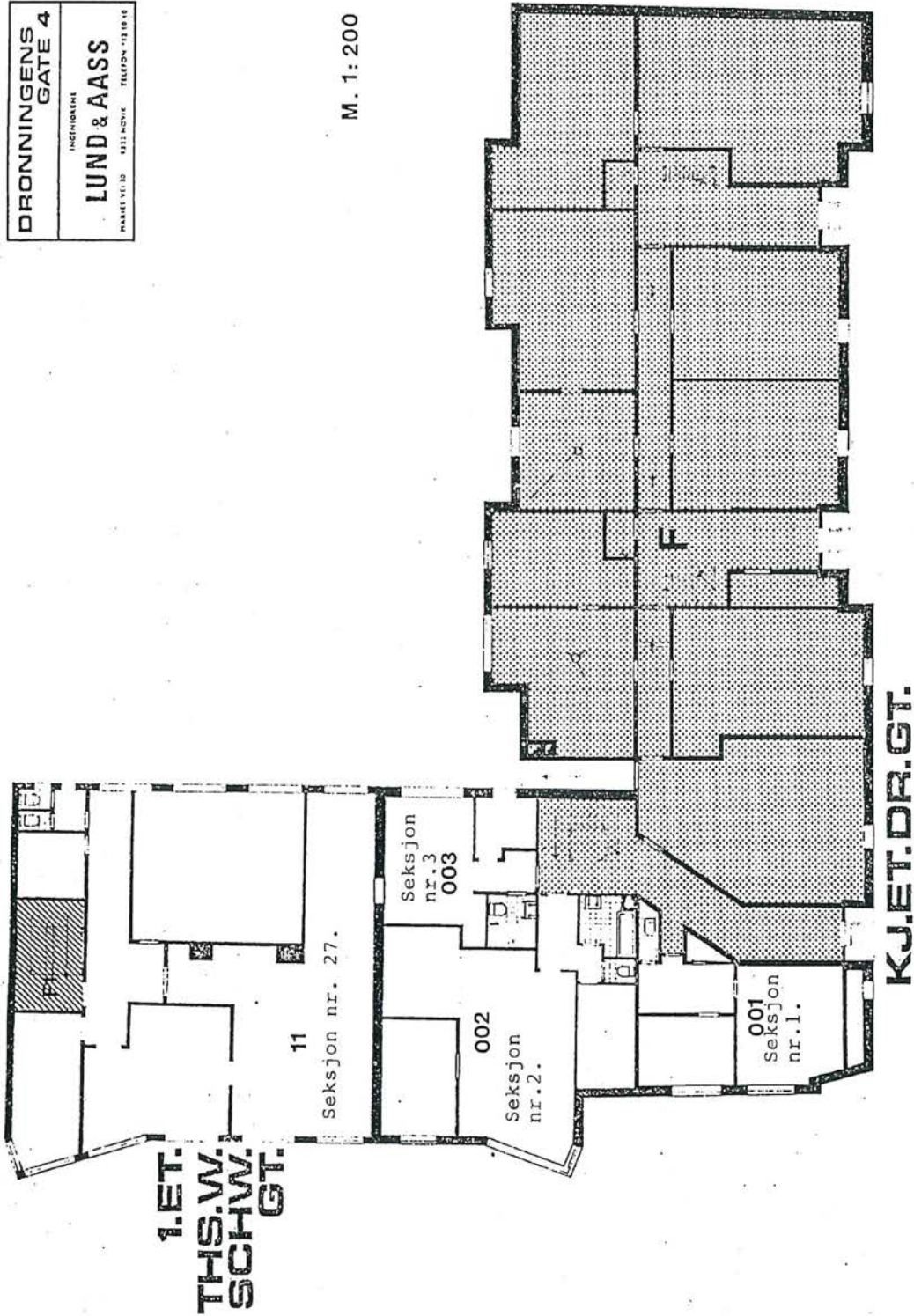


KJ.ET.
THS.W.
SCHW.
GT.

U.KJ.
DR.
GT.

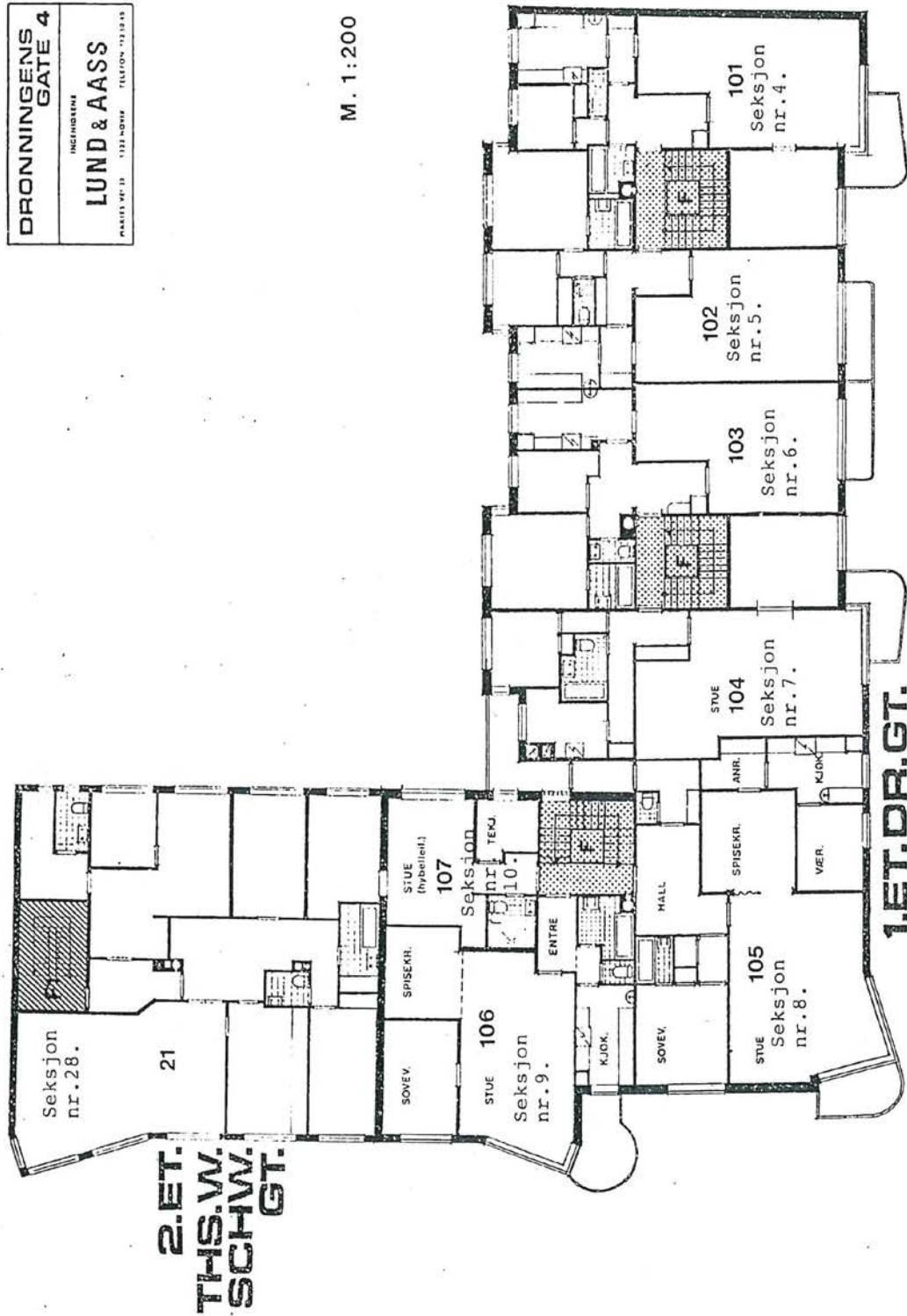


M. 1:200



DRONNINGENS
GATE 4
INDFØRSEL
LUND & AASS
PLANES VP 10 1101 NØRVE TELEFON 112 10 40

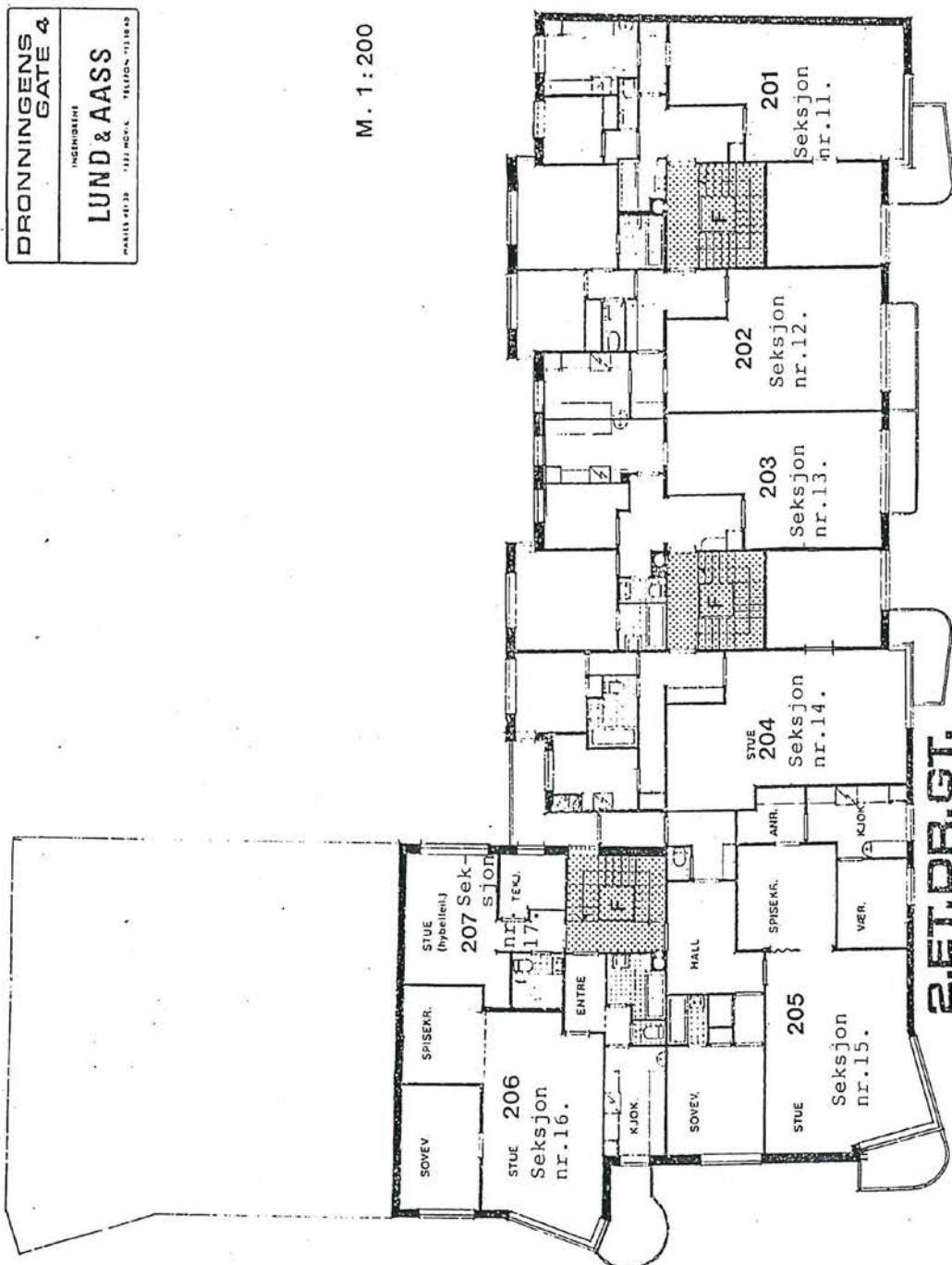
M. 1:200



**DRONNINGENS
GATE 4**

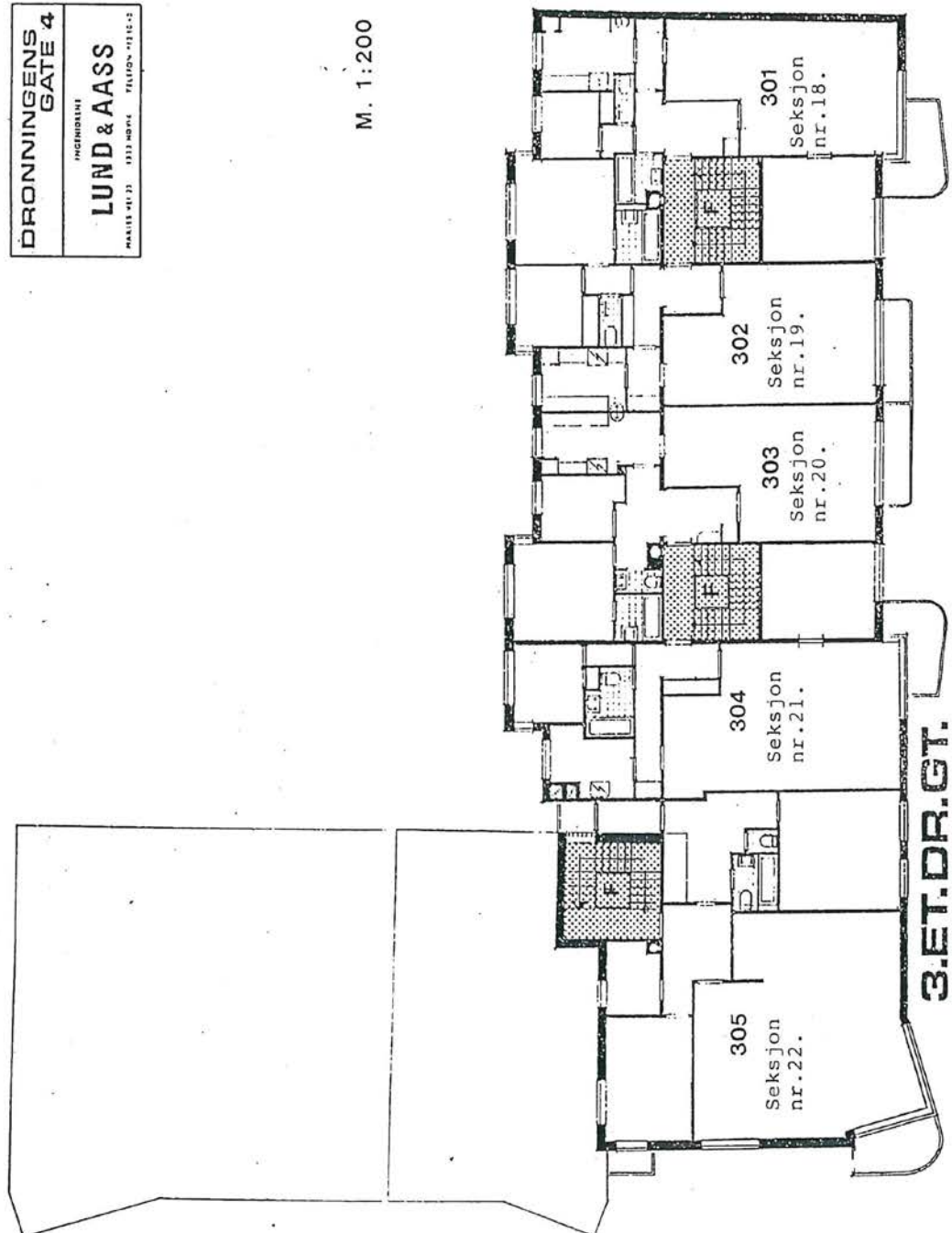
INGENIØR
LUND & AASS
MAILER 40 30 133 NOVA TELEFON 11 10 40

M. 1:200



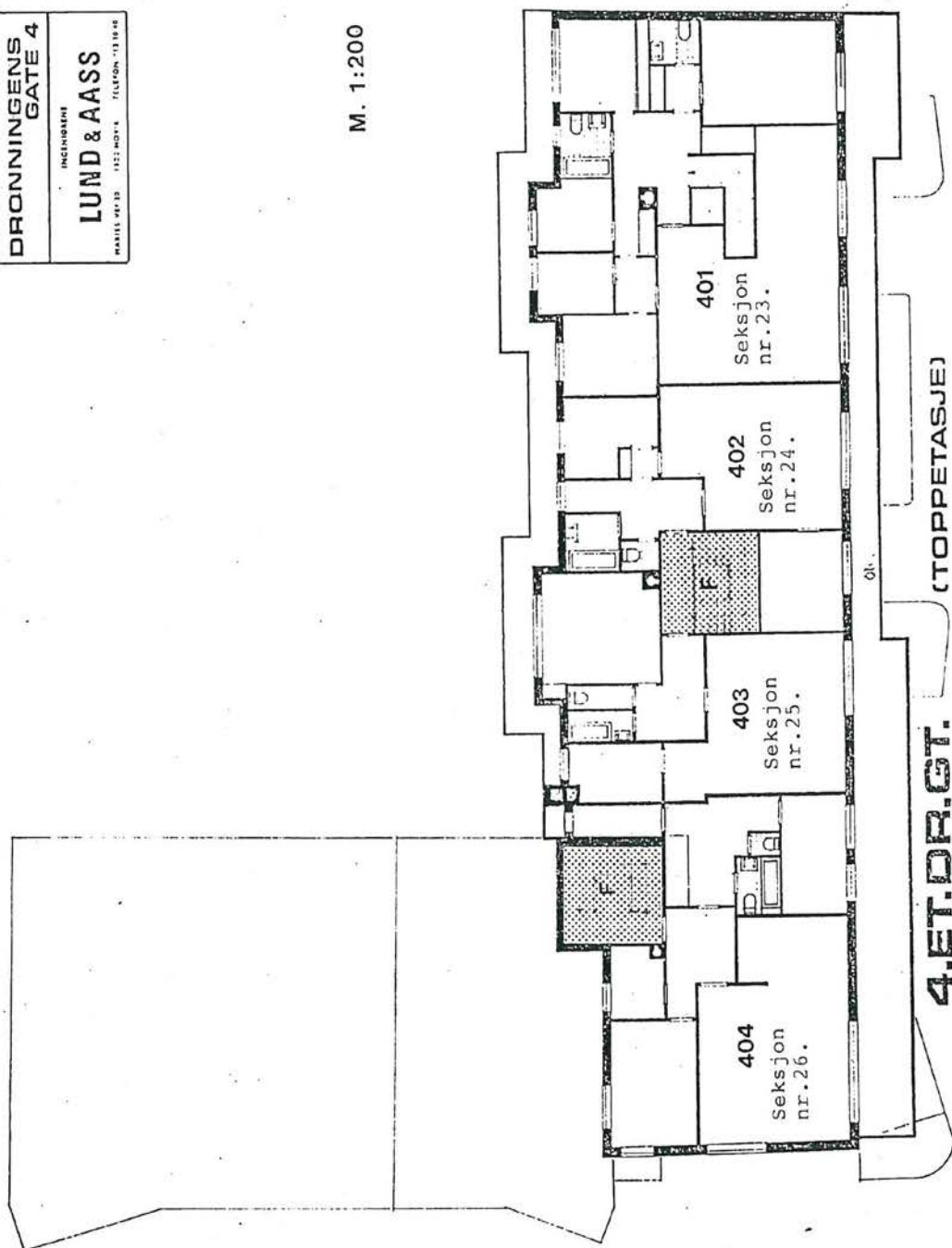


M. 1:200



**DRONNINGENS
GATE 4**
INNHOLD
LUND & AASS
MARIE VILJE 1122 NOYER TELEFON 113 10 48

M. 1:200





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og 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. AVTREKKSVENTILATER 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, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUSS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra **HELP**.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 500/5 100/5 700 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no

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


Rett skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoveret av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendomsmegler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikraftttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Dronningens gate 4D
1606 FREDRIKSTAD**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Jens August Larsen**Oppdragsnummer:** 1111240005**Telefon:** 997 17 879
E-post: jens.august.larsen@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

06.02.2024

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre