

aktiv.



Kronprinsens gate 2A, 1606 FREDRIKSTAD

**Pen og lettstelt selveierleilighet
med balkong og flott elveutsikt –
sentralt i Fredrikstad**



Eiendomsmegler MNEF

Lars-Ketil Liane

Mobil 950 92 360

E-post lars-ketil.liane@aktiv.no

Aktiv Fredrikstad og Hvaler

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 3 600 000,-
Omkostn.:	Kr 91 390,-
Total ink omk.:	Kr 3 691 390,-
Felleskostn.:	Kr 2 063,-
Selger:	Ulv Ulv AS
Salgsobjekt:	Eierseksjon
Eierform:	Eierseksjon
Byggeår:	2008
BRA-i/BRA Total	42/42 kvm
Tomtstr.:	2744.2 m ²
Soverom:	1
Antall rom:	2
Gnr./bnr.	Gnr. 300, bnr. 1510
Snr.	56
Oppdragsnr.:	1111250145

Pen og lettstelt selveierleilighet med balkong og flott elveutsikt – sentralt i Fredrikstad

Velkommen til Kronprinsens gate 2A – en pen og velholdt selveierleilighet fra 2008, beliggende i 4. etasje med heis, sentralt i Fredrikstad sentrum. Leiligheten har en effektiv planløsning på 42 kvm BRA-i med entré, bad/vaskerom, stue med åpen kjøkkenløsning og soverom. Boligen varmes opp via vannbåren gulvvarme som gir jevn og behagelig komfort. Fra stuen er det utgang til en nordvestvendt, delvis overbygget balkong på ca. 8 kvm med glass-/stålrekkverk og flott utsikt mot elven, Kråkerøy og brua. Leiligheten fremstår lys og moderne med parkettgulv, malte vegger og slette himlinger samt kjøkken med integrerte hvitevarer. Egen bod i kjeller. Med en svært attraktiv beliggenhet er dette en leilighet som på en utmerket måte kombinerer komfort og sentral beliggenhet.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	34
Tilstandsrapport	36
Egenerklæring	52
Nygaard Brygge III Boligsameie	57
Tinglyst seksjonering	101
Kommunale opplysninger	113
Budskjema	165

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 42 m²

BRA totalt: 42 m²

TBA: 8 m²

Bruksareal fordelt på etasje

4. etasje

BRA-i: 42 m² Gang, bad/vaskerom, stue/kjøkken og soverom

TBA fordelt på etasje

4. etasje

8 m² Terrasse- og balkongareal

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2744.2 m²

Tomtebeskrivelse

Felles tomt. Fellesområdene er pent opparbeidet med asfalterte intern veier, steinlagte områder/terrasse, diverse beplantning og busker og benker som innbyr til sosiale sammenkomster.

Beliggenhet

Boligkomplekset ligger ved Kråkerøybrua og Kirkeparken i Fredrikstad sentrum, med nærhet til alle byens fasiliteter. Det er gangavstand til sentrum og fergeleie, hvor du kan ta gratis ferge til den historiske Gamlebyen.

Det er kort vei til både buss-stasjonen i sentrum og togstasjonen ved St Croix, som gir gode muligheter for offentlig transport.

Området har også relativt kort avstand til flotte tur- og rekreasjonsområder i både Kråkerøy- og Fredrikstadmarka, samt en vakker skjærgård og badeplasser på Kråkerøy og videre ut mot Hvaler. Leiligheten ligger i fjerde etasje og har en balkong med utsikt mot elven, noe som gir en fin kombinasjon av urban og naturskjønn beliggenhet.

Adkomst

Boligkomplekset er beliggende rett ved Kråkerøybrua/Kirkeparken i Fredrikstad Sentrum.

Det er gangavstand til sentrum og fergeleie med gratis ferge til Gamlebyen.

Det er kort vei til buss-stasjon i sentrum og togstasjon ved St Croix.

Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.

Bygningssakkyndig

Terje Frost

Type tekst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen er en boligblokk i mur- og betongkonstruksjon fra 2008.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeåret, antatt med utvendig aluminiumsbeslag.

Hovedytterdøren mot fellesgangen er malt, og det er en skyvebalkongdør i aluminium.

Etasjeskillere er utført i betongdekke.

Leiligheten har en veranda i betongkonstruksjon med rekkverk i aluminium og glass.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 05.12.2025 av Terje Frost for teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt 2023.

Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene.

Se vedlagt egenerklæring i salgsoppgaven for utfyllende informasjon.

Innhold

BRA-i 42 kvm: Gang, bad/vaskerom, stue/kjøkken og soverom

TBA 8 kvm: Terasse og balkongareal

Standard

Velkommen til Kronprinsens gate 2A – en pen og velholdt selveierleilighet fra 2008, attraktivt beliggende i 4. etasje med heisadkomst. Her bor du sentralt i Fredrikstad sentrum, like ved Kråkerøybrua og Kirkeparken, med kort vei til byens komplette servicetilbud, kollektivtransport og flotte rekreasjonsområder.

Leiligheten fremstår som lys og innbydende med tidsriktige overflater. Den har en effektiv og funksjonell planløsning med et innvendig bruksareal (BRA-i) på 42 kvm, bestående av entré/gang, bad med opplegg for vaskemaskin, stue med åpen kjøkkenløsning og ett soverom. Fra stuen er det utgang til en nordvestvendt balkong på ca. 8 kvm, som er noe overbygget og har glass-/stålrekkverk. Her kan du nyte en flott utsikt mot elven, samt mot Kråkerøy og brua – et ideelt sted for avslapning og hyggelige kvelder.

Innvendig er leiligheten utført med parkett på gulv, malte tapetserte vegger og slette, malte himlinger som bidrar til et pent og helhetlig uttrykk. Vannbåren gulvvarme i leiligheten sørger for lun og komfortabel temperatur året rundt.

Badet er flislagt på gulv og vegger, med malt tak og vannbåren gulvvarme som gir god komfort. Rommet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, veggspil og overskap med lys og el-uttak, veggmontert toalett, dusjhjørne med dusjing direkte på gulv og vegger, samt opplegg for vaskemaskin.

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og laminat benkeplate med nedfelt oppvaskbeslag. Det er integrerte hvitevarer bestående av kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Kjøkkenventilator har avtrekk via felles kanal.

Leiligheten disponerer egen bod i kjeller.

Beliggenheten er svært attraktiv med gangavstand til Fredrikstad sentrum, fergeleie med gratis ferge til Gamlebyen, bussforbindelser og togstasjon ved St. Croix. Det er også kort vei til flotte tur- og rekreasjonsområder i både Fredrikstadmarka og på Kråkerøy, samt til skjærgården og populære badeplasser videre utover mot Hvaler.

Dette er en perfekt leilighet for deg som ønsker en pen, lettstelt bolig med sentral beliggenhet og vakker utsikt mot elven.

Informasjon fra vedlagt tilstandsrapport:

Leilighet fra 2008 med normale overflater, innredninger og teknisk utstyr. Beliggende i 4 etg med heis. Egen bod i kjeller.

Kjøkken

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat med nedfelt oppvaskbeslag. Det er integrert kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut via felleskanal.

Bad

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon er fremvist. Veggene har fliser. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren varme. Fall mot sluk er målt til 29mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 29mm. (sannsynligvis ingen oppkant på membran ved/under terskel.) Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran fra byggeår. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggspeil og flyer m/lys og el-stikk. Veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne med dusjing direkte på gulv/vegg og opplegg for vaskemaskin. Det er avtrekk via felles kanal, sannsynligvis ført over tak. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i vannskap(bunnsvill). Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0 vektprosent.

Innvendige overflater

Gulv: Parkett.

Vegger: Malt tapet.

Himling: Slett malt overflate.

Det er stedvis synlig bruksslitasje på overflater, spesielt gulv. Gulvet er slipt, men har enkelte skjolder.

Tekniske installasjoner

- Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
- Det er avløpsrør av plast. Staking og lufting av avløpsrør/røropplegg er fellesanliggende. Forhold er ikke sjekket på befaringen.
- Boligen har mekanisk ventilasjon via fellesanlegg.
- Leiligheten får egen faktura fra LYSE for varmtvann/oppvarming.
- Det er sentralanlegg for varmt vann. Driftes via fellesutgifter, ikke sjekket på befaringen.
- Vannbåren varme fra fellesanlegg.
- El anlegg fra byggeår. El skap med hovedbryter og 9 fordelingskurser med automater.
- Brannmeldere/røkvarslere tilknyttet fellesanlegg, pulver-apparat og husbrannslange i leiligheten.

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.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Dører

Avvik: Pakning/tetningslist nede på dørfeltet er noe skadet

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Høyde på rekkverket er målt til 104 cm (krav 1,2 m ved høyde over 10m)

- Innvendig - Overflater

Avvik: Stedvis synlig bruksslitasje på overflater, spesielt gulv. Gulvet er slipt etter befaring, men har fremdeles enkelte skjolder.

- Våtrom - Overflater vegger og himling

Avvik: flisfuger har riss/sprekker.

Stedvis mindre riss/sprekker i fuger.

- Våtrom - Overflater Gulv

Avvik: Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

noen fliser har bom (hulrom under).

Det er kun sluk i dusjnisen. Høy oppkant inn til dusjnisen, Bunnlist er fuget til fliser.

Vann fra utstyr utenfor dusjen vil ikke fritt kunne renne til sluk. Potensiell stor konsekvens ved evt lekkasje fra utstyr. Kun avdekket bom under en flis, samt noen fliser med mindre sår/avskalling.

- Våtrom - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

- Våtrom - Sanitærutstyr og innredning

Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

- Våtrom - Ventilasjon

Avvik: Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

veldig svakt avtrekk via takventilen på befaringen

- Kjøkken - Overflater og innredning

Avvik: skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Skade/bruks-slitasje på benkeplaten

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon

Avvik: begrenset ventilerings/luftgjennomstrømning.

Det ble registrert mangelfull/svak avtrekk i ventil på baderommet på befaringen.

- Tekniske installasjoner - Elektrisk anlegg.

Tilstandsgrad settes ikke på el anlegg, da undertegnede ikke har autorisasjon eller kompetanse til vurdering av el installasjoner. Tilstandsgrad er generert automatisk av programmet. El-kontroll anbefales

Se vedlagt tilstandsrapport i salgsoppgaven for utfyllende informasjon.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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 og satser.

Forsikringsselskap

Tryg Forsikring

Polisenummer

6433015

Radonmåling

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

Diverse

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.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

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

Energi

Oppvarming

Vannbåren varme fra fellesanlegg.

Det er sentralanlegg for varmt vann.

Leiligheten får egen faktura fra LYSE for varmtvann/oppvarming.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 600 000

Kommunale avgifter

Kr 2 638

Kommunale avgifter år

2026

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer:

Eskatt bolig: kr 5771,00

Renovasjon - 660 l: kr 1568,00

Avløp/måler 19M3: kr 703,00

Vann/måler 19M3: kr 367,00

Totalt: kr 8409,00

Eiendomsskatt

Kr 5 771

Eiendomsskatt år

2026

Info formuesverdi

Man har per salgsoppgavedato ikke klart å finne en registrert formuesverdi på eiendommen. Det må påregnes at formuesverdi vil bli satt/innført i forbindelse med eierskifte. Formuesverdien settes da etter de ordinære reglene for formuesfastsettelse av boligeiendom, enten som primærbolig eller sekundærbolig (avhengig av bruken). Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er 25 prosent av markedsverdi for primærbolig og 95 prosent for sekundærbolig for inntektsåret 2022 og 100 prosent for inntektsåret 2023. Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

39/4486

Felleskostnader inkluderer

- Totalbeløp felleskostnader: 2 063 kr pr. md.
- Felleskostnader: 1 303 kr pr. md.
- TV/data/heis: 673 kr pr. md.
- Måleravlesningsboks: 87 kr pr. md.

Hva felleskostnader dekker: Forretningsførsel, revisjon, TV/data, bygningsforsikring, vaktmestertjenester/renhold, drift- og vedlikeholdskostnader, felles strøm samt serviceavtaler heis og parkering.

Leiligheten får egen faktura fra LYSE for varmtvann/oppvarming.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 063

Andel fellesgjeld år

2026

Kommentar fellesgjeld

Ingen lån registrert

Andel fellesformue

Kr 35 706,- pr. 31.12.2024

Sameiet

Sameienavn

Nygaard Brygge III Boligsameie

Organisasjonsnummer

993 505 137

Om sameiet

Nygaard Brygge III Boligsameie består av 61 boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst 15.09.2008.

Opplysninger om styrets arbeid i perioden - fra årsrapport for 2024:

I 2024 har styret gjennomført en grundig vurdering av løsninger og leverandører for et felles ladeanlegg. Valget falt på Alna Elektro, med Easee-ladere og PlugPay som tjenesteleverandør. Etter godkjenning på ekstraordinært årsmøte i januar 2025 ble anlegget installert og satt i drift i mars 2025, med 20 nye ladebokser. Anlegget er klargjort for å koble opp nye ladebokser ved behov. ke parkeringsplass.

I februar 2024 gikk vi over til månedlig fakturering av fjernvarme via Lyse Energiservice. Overgangen har vært preget av forsinkelser i faktureringen og enkelte feil i fordelingsnøkkelen, noe som har ført til rettelser og ekstra kompleksitet. Fra januar 2025 har vi kommet a jour, og målt forbruk av fjernvarme faktureres nå i påfølgende måned. I januar 2025 ble også vann og avløp inkludert i ordningen, noe som har introdusert ytterligere utfordringer. Til tross for frustrasjoner har styret tro på at systemet vil stabilisere seg og gi beboerne et godt verktøy for å følge med på eget forbruk. Styret har god oversikt over detaljene og samarbeider tett med Lyse for å rette opp avvik og sikre en stabil rutine. Merk at fakturering etter faktisk forbruk gir høyere regninger i vintermånedene. På «Min side» hos Lyse kan man følge forbruk av fjernvarme, kaldt og varmt vann dag for dag.

Ved fornyelse av forsikringen for 2025 steg premien hos Tryg til 270 000 kroner – en økning på nesten 40 % fra året før. Økningen ble begrunnet med generelle forsikringskostnader grunnet klima og høye utbetalinger i vårt sameie over en femårsperiode. Etter forhandling ble premien redusert med ca. 50 000 kroner, og den ligger nå nærmere budsjett. Det er likevel behov for økt skadeforebygging. Vannlekkasjer er en gjenganger og fører ofte til kostbare skader på parkett. Styret oppfordrer alle beboere til å sjekke vannskap, fjernvarmeskap og rørinstallasjoner jevnlig, og kontakte vaktmester ved avvik.

Det er utført en tilstandsvurdering av det elektriske anlegget. Utgangspunktet var å få oversikt over hvordan eksisterende armaturer og lysanlegg blir påvirket av overgangen til mer miljøvennlige lyskilder. Samtidig har vi fått innspill om andre forhold ved det elektriske anlegget. Rapporten viser at den generelle tilstanden er god, men det finnes forbedringsmuligheter for å gjøre anlegget mer fremtidsrettet. Styret følger opp.

Garasjeporter, heiser og nødlys/brannvarslingsanlegg er kontrollert som planlagt og styret følger opp nødvendige tiltak.

Etter innspill fra beboerne har det blitt anskaffet sitteløsninger i inngangspartiene. Stolene gir beboerne mulighet til å ta en pust i bakken, sette på isbrodder eller vente komfortabelt på transport. Tiltaket har fått positiv respons og ser ut til å være til nytte for mange.

Med bakgrunn i ny eierseksjonslov (2017), samfunnsutvikling og erfaringer gjennom 16 år, har styret igangsatt en fullstendig revidering av vedtektene fra 2009. Målet er en oppdatert, fremtidsrettet versjon som kan fremmes for godkjenning på årsmøtet i 2026 – eventuelt tidligere på et ekstraordinært årsmøte. Vedtektene er et nøkkeldokument i sameiet og det kreves to tredjedels flertall for godkjenning av endringer. Prosessen skal være grundig, faglig forankret og gjennomført i åpen dialog med sameierne. Ordensreglene vurderes samtidig.

Avtalen med Telia utløper i april 2026. Styret starter arbeidet med ny avtale sommeren 2025. Internett og TV er både viktige tjenester og en stor kostnadspost i felleskostnadene. Styret ønsker å se på alternative leverandører og vurdere teknologiske og brukermessige utviklingstrekk før ny avtale inngås.

Vaktmestertjeneste: Avtalen med Gaards-Service AS utløper i september 2025. Av prinsipp vil styret bruke anledningen til å vurdere alternative leverandører.

Elektrisk anlegg og brannvern: Tiltak vurderes basert på tilstandsrapporten, inkludert brannvern og varslingsanlegg. Målet er å sikre anlegget og effektivisere kostnader ved oppgradering til dagens standard.

Se vedlagt årsrapport for 2024 i salgsoppgaven for utfyllende informasjon.

Sikringsordning fellesgjeld

Det er ikke tilknyttet en sikringsordning som dekker manglende innbetaling av felleskostnader. Dette vil kunne medføre økte felleskostnader for de øvrige eiere.

Regnskap/budsjett

Megler har kopi av budsjett for år 2025 og årsregnskap for år 2024. Dette ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Borettslagets budsjetterte regnskap for 2025: overskudd (174 400,-)

Årsresultat for 2024: overskudd (550 396,-)

Kommentarer til årsregnskapet fra årsrapport for 2024:

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

Regnskapet for 2024 er gjort opp med et driftsresultat på 429 823 kroner. I tillegg kommer renteinntekter på 120 573 kroner, som gir et samlet årsresultat på ca. 550 396 kroner.

I regnskapet er det kostnadsført en avsetning på 400 000 kroner til vedlikeholdsfondet.

Sameiets disponible midler har økt med 963 727 kroner – fra 3 143 277 kroner ved utgangen av 2023 til 4 107 004 kroner. I dette beløpet inngår vedlikeholdsfondet, som har økt fra 1 970 310 til 2 370 310 kroner etter årets avsetning.

Styret vurderer sameiets økonomiske situasjon som god og under kontroll.

Styret vil bemerke følgende:

- Driftsresultatet har fått en ekstra positiv effekt av at budsjetterte kostnader på ca. 250 000 kroner til felles elbillading ikke ble belastet i 2024. Kostnaden vil påløpe i 2025 og gi en tilsvarende negativ effekt i neste regnskap. Dette er en periodiseringseffekt i bokføringen.
- For øvrig er økningen i vedlikeholdsfondet og disponible midler i tråd med sameiets langsiktige plan. Større vedlikeholdsprosjekter – som heiser, tak, rør, elektriske tiltak og generell oppussing – må påregnes etter hvert som bygget eldes.

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

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Dyrehold skal informeres styret.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Vedlikehold

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier.

Vann- og avløpsledninger regnes fra og med forgreningsspunktet inn til seksjonen, og for elektriske ledninger regnes fra og med seksjonens sikringsboks.

De bruksberettigede er forpliktet til å sørge for renhold og vedlikehold av de arealer som de har eksklusiv bruksrett til.

Den enkelte sameier/leietaker må sørge for at det i fellesarealene ikke oppbevares brennbart materiale/væske som bryter mot gjeldende brannforskrifter eller forsikringsvilkår.

Feiing, spyling og snømåking på verandaene/balkongene må ikke skje til sjenanse for andre beboere.

Sameieren/leietakeren må sørge for at parkeringsplassen er fri for søppel og brennbart materiale/væske som bryter mot gjeldende brannforskrifter eller forsikringsvilkår.

Se ellers vedtekter vedlagt i salgsoppgaven for utfyllende informasjon.

Forretningsfører

Forretningsfører

Solibo Fredrikstad AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 300, bruksnummer 1510, seksjonsnummer 56 i Fredrikstad kommune.

Offentligrettslig pålegg

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.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3107/300/1510/56:

15.09.2008 - Dokumentnr: 744816 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 56

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 39/4486

01.01.2020 - Dokumentnr: 858777 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0106 Gnr:300 Bnr:1510 Snr:56

01.01.2024 - Dokumentnr: 825961 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3004 Gnr:300 Bnr:1510 Snr:56

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 05.11.2009 som omhandler: Nybygg boliger, byggetrinn 3. Adresse: Nygaard Brygge Gnr. 300 Bnr. 1510.

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

Ferdigattest/brukstillatelse datert

05.11.2009.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann: Offentlig vannforsyning.

Tilknytning avløp: Offentlig avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen følger reguleringsplan 444 Nygaard brygge med gjeldende bestemmelser vedlagt i salgsoppgaven. Området er regulert til blokkbebyggelse, bolig/forretning/kontor, gang-/sykkelvei og felles gårdsplass. Reguleringsplan er datert: 18.05.2000

Eiendommen følger Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035, med ikrafttredelse 15.06.2023. Arealet er i kommuneplanen avsatt til bebyggelse og anlegg.

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

I henhold til kommuneplanen ligger eiendommen innenfor hensynssone for ras- og skredfare (H310) og flomfare (H320).

Skredfare H310.

Ved utarbeiding av reguleringsplan og byggesak innenfor hensynssonen må det dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot områdeskred, jf. krav i TEK17 § 7-3 med veiledning. Sikkerhet mot områdeskred utredes i samsvar med NVEs veileder 1/2019.

Kvikkleireskred.

I kartlagte aktsomhetsområder (jf. hensynssone H 310 i plankartet) stilles det krav om at det ved utarbeiding av reguleringsplan og ved nye tiltak må dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot områdeskred, jf. krav i TEK17 § 7-3 med veiledning. Sikkerhet mot områdeskred utredes i samsvar med NVEs veileder 1/2019. «Nye tiltak» vil si både søknadspliktige og ikke søknadspliktige tiltak. Se også hensynssone for skredfare H310.

Flomfare H320

a) H320_Aktsomhet flom

Ved utarbeiding av reguleringsplan og byggesak innenfor hensynssonen må reell flomfare utredes. Risiko for flom skal vurderes etter krav til sikkerhet mot flom i byggeteknisk forskrift før planlegging av tiltak, inngrep eller utbygging. Unntatt er naturvennlig tilrettelegging for å ivareta landbruk eller allmenne friluftsinnteresser, endringer av grenser, riving og fasadeendring.

b) H320_Flomfare

Innenfor hensynssonen tillates ikke etablering av ny bebyggelse lavere enn nivå 2,5 meter over Glommas normalvannstand, med mindre det utføres tiltak som sikrer ny bebyggelse i tråd med kravene i byggeteknisk forskrift. Åpne flomveier fra områder bak skal sikres gjennom hensynssonen.

c) H320 Stormflo

Innenfor hensynssonen tillates ikke etablering av ny bebyggelse lavere enn nivå 200-års stormflo satt til kotehøyde 2,5 meter, med mindre det utføres tiltak som sikrer ny bebyggelse i tråd med kravene i byggeteknisk forskrift.

d) H320_Flomvei

Plassering av bygninger og anlegg skal sikre at åpne flomveier ivaretas og at tilstrekkelig sikkerhet oppnås. Trasé for flomvei etter utbygging skal vises i reguleringsplan.

e) H320_Urban

Innenfor hensynssone flomfare tillates ikke etablering av ny bebyggelse med gulvnivå lavere enn 0,3 m over eksisterende terreng med mindre det utføres tiltak som sikrer ny bebyggelse i tråd med kravene i byggeteknisk forskrift.

NVEs retningslinje nr 2-2011 (Flaum- og skredfare i arealplaner) etter etterfølgende revisjoner bør legges til grunn for dokumentasjon av flomsikkerhet

Berørte datasett:

Flomfaresoner, Kvikkleire, Radonutsatt område

Områdeanalyse:

- Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for flom. Gjentaksintervall flom: 10-20 år. Flomsoner viser arealer som oversvømmes ved ulike flomstørrelser (gjentaksintervall). Det blir utarbeidet flomsoner for 20-, 200- og 1000-årsflommene. Utvalgte vassdrag med stort skadepotensial blir kartlagt. Flomaktsomhetsområder er et landsdekkende datasett som gir en grov oversikt over områder som potensielt kan være flomutsatt. Datasettet sier ingenting om sannsynlighet for flom og kan derfor ikke alene brukes i reguleringsplanarbeid eller for å vurdere utbygging etter sikkerhetskravene i byggeteknisk forskrift.
 - Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for kvikkleire.
 - Eiendommen ligger i et radonutsatt område med usikker aktsomhet.
- Se vedlagt områdeanalyse i salgsoppgaven for utfyllende informasjon.

Grunn forurensning registeret på eiendommen: Lite eller ikke forurenset - ikke behov tiltak uansett arealbruk

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser ligger vedlagt i salgsoppgaven.

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.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 600 000 (Prisantydning)

Omkostninger

90 000 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

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

91 390 (Omkostninger totalt)

103 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

106 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 691 390 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 703 290 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 706 090 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 91 390

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 ikke kunnet tegne boligselgerforsikring på boligen i henhold til vilkår. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

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

Meglervederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,40% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

3 750 Fotograf
27 450 Markedspakke
9 700 Oppgjørshonorar inkl garantipremie/inneståelse
5 329 Opplysninger fra forretningsfører
13 500 Tilretteleggingsgebyr
0 Visninger/overtakelse per stk. kr 2.800,- (Inntil 2 stk gratis)
0 Eierskiftegebyr
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 110 129

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 13 500 for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Lars-Ketil Liane

Eiendomsmegler MNEF

lars-ketil.liane@aktiv.no

Tlf: 950 92 360

Oppdragstaker

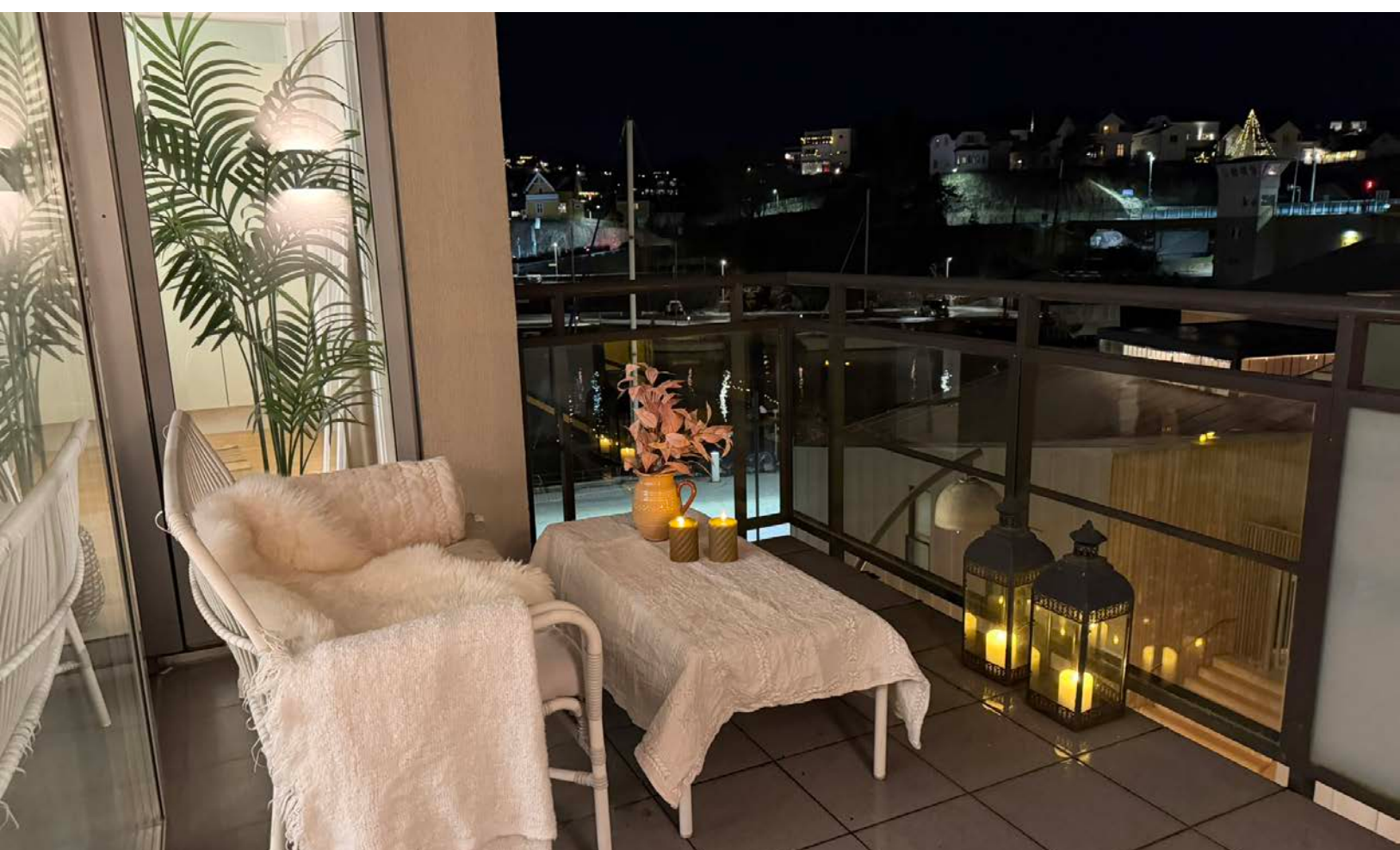
Aktiv Fredrikstad AS, organisasjonsnummer 898489582

Nygaardsgata 49, 1607 FREDRIKSTAD

Salgsoppgavedato

14.01.2026













aktiv.
Tar deg videre



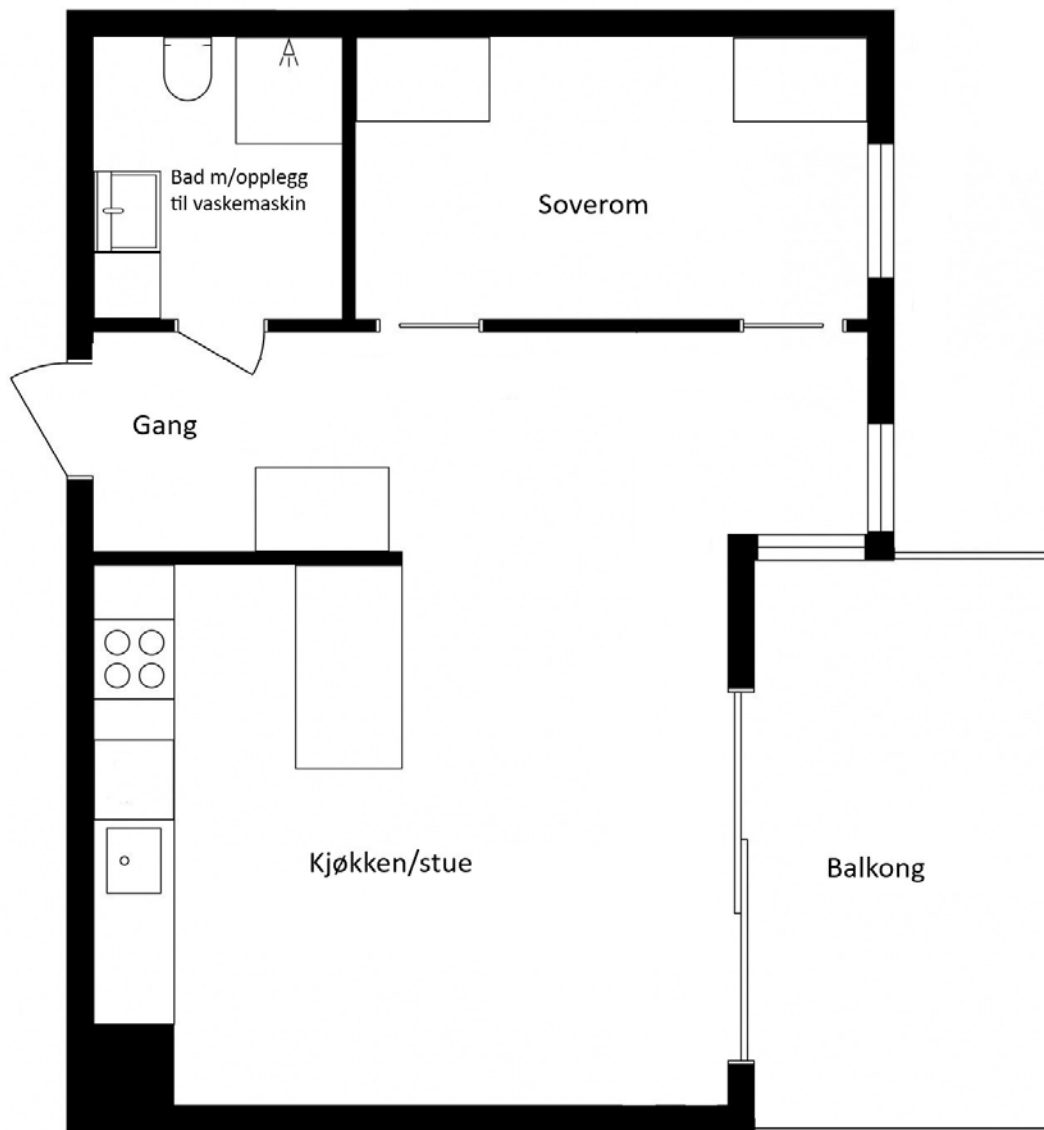






Plantegning

Plantegning leilighet snr 56



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

Vedlegg

Tilstandsrapport

📍 Kronprinsens gate 2 A, 1606 FREDRIKSTAD

📖 FREDRIKSTAD kommune

gnr. 300, bnr. 1510, snr. 56

Sum areal alle bygg: BRA: 42 m² BRA-i: 42 m²



Befaringsdato: 05.12.2025

Rapportdato: 23.12.2025

Oppdragsnr.: 19389-1257

Referansenummer: VW4219

Autorisert foretak: A1 Fredrikstad Eiendomstaksering AS



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

A1 FREDRIKSTAD EIENDOMSTAKSERING AS

A1 Fredrikstad Eiendomstaksering drives av Byggmester og Takstingeniør Terje Frost, som har mer enn 30 års erfaring i bygg og eiendomsbransjen. Frost er utdannet ved Norges Eiendomsakademi (NEAK), og sertifisert hos Norsk Takst, Norges ledende operatør innen boligtaksering. Dette er et nødvendig kvalitetsstempel på den profesjonalitet og kompetanse som behøves i dagens eiendomsmarked og gjør det mulig å overføre visjonen til handling.



Rapportansvarlig

Terje Frost

Uavhengig Takstingeniør

a1eiendomstaksering@gmail.com

906 14 077

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet fra 2008 med normale overflater, innredninger og teknisk utstyr. Beliggende i 4 etg med heis. Egen bod i kjeller. Nord-vestvendt balkong, noe overbygget og med glass/stål-rekkverk, adkomst fra stuen. Utsikt mot elven og mot Kråkerøy/brua.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2008

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2008. (Antar Velfac vinduer med alu-beslag utvendig)

Bygningen har malt hovedytterdør mot fellesgang og skyvebalkongdør i aluminium/Velfac skyvefelt.

Veranda i betongkonstruksjon, rekkverk i i alu/glass.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malt tapet. Slett malt overflate på himlinger.

Etasjeskiller er av betongdekke.

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

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon er fremvist.

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren varme. Fall mot sluk er målt til 29mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 29mm. (sannsynligvis ingen oppkant på membran ved/under terskel.)

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran fra byggeår.

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggspil og flyer m/lys og el-stikk. Veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne med dusjing direkte på gulv/vegg og opplegg for vaskemaskin.

Det er avtrekk via felles kanal, sannsynligvis ført over tak.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i vannskap(bunnsvill). Fukt/votemåling (vekt%) i

konstruksjonen ble målt til 0 vektprosent.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat med nedfelt oppvaskbeslag. Det er integrert kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut via felleskanal.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

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

Det er avløpsrør av plast. Staking og lufting av avløpsrør/rørapplegg er fellesanliggende. Forhold er ikke sjekket på befaringen.

Boligen har mekanisk ventilasjon via fellesanlegg. Leiligheten får egen faktura fra LYSE for varmtvann/oppvarming.

Det er sentralanlegg for varmt vann. Driftes via fellesutgifter, ikke sjekket på befaringen.

Vannbåren varme fra fellesanlegg.

El anlegg fra byggeår. El skap med hovedbryter og 9

fordelingskurser med automater.

Brannmeldere/røkvarslere tilknyttet fellesanlegg, pulver-apparat og husbrannslange i leiligheten.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

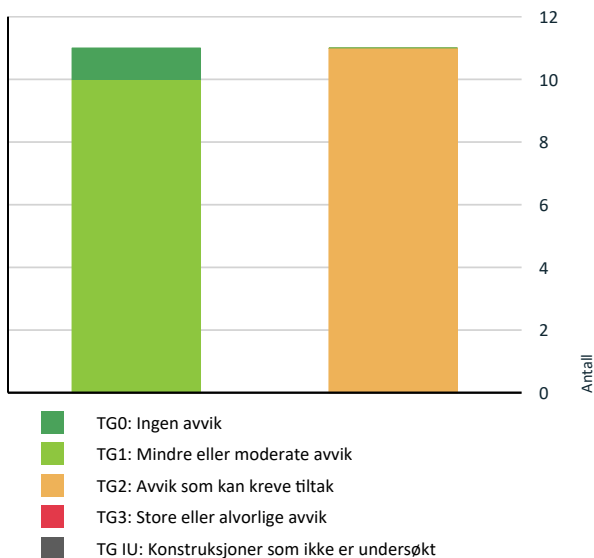
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke hentet tegninger fra kommunens arkiv. Ytterligere kontroll anbefales

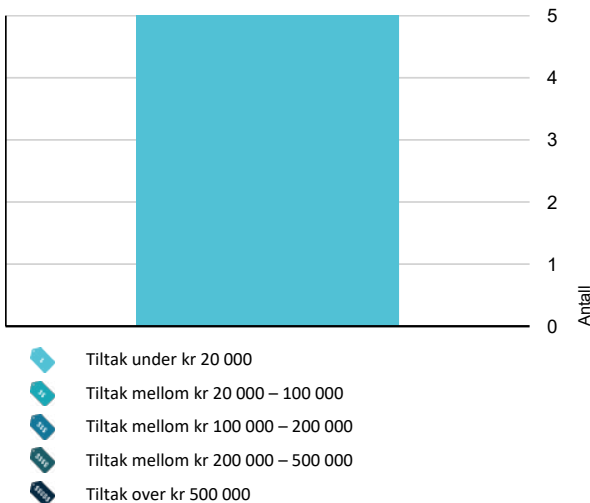
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstmannens mandat er å utarbeide en Tilstandsrapport med kontroll av innvendige overflater og utstyr for leilighet med adresse Kronprinsens gate 2A i Fredrikstad kommune. Rapporten er bestilt av Aktiv Eiendomsmegler Fredrikstad på vegne av eier. Hensikten med oppdraget er å kartlegge tilstand og utførelse innvendig i leiligheten. Arealer og øvrige opplysninger er hentet fra, samtale med eier på befaringen, arealer fra oppmåling samt opplysninger fra megler/forretningsfører og tilstandsvurdering på befaringen. Det er brukt fuktindikator av typen Protimeter SM. Offentlige pålegg samt reguleringsbestemmelser og øvrige kommunale forhold, utover matrikelopplysninger fra kommunens kartsider, er ikke kontrollert av takstmannen. Utvendige fasader, fellesareal, yttertak og pipe er ikke tilstandsvurdert. (fellesbygningsdeler)

Oppsummering av avvik

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

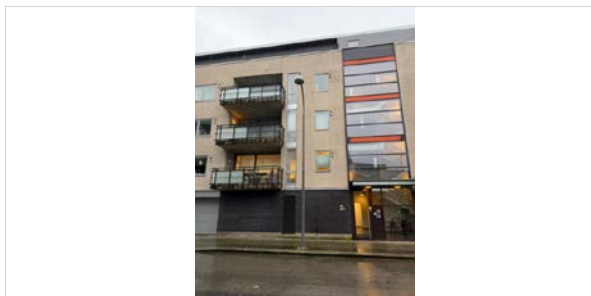
Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

!	Utvendig > Dører	Gå til side
!	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
!	Innvendig > Overflater	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
!	Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
!	Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
!	Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2008

Kommentar
Byggeår iflg. eier.

Anvendelse
Bolig tatt i bruk

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2008. (Antar Velfac vinduer med alu-beslag utvendig)

TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og skyvebalkongdør i aluminium/Velfac skyvefelt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Pakning/tetningslist nede på dørfeltet er noe skadet

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Pakning bør byttes/repareres

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda i betongkonstruksjon, rekkverk i i alu/glass.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er påvist andre avvik:

Høyde på rekkverket er målt til 104 cm (krav 1,2 m ved høyde over 10m)

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Det er en del mosegroing i fuger på gulvet. Dette kan utvikle seg og forårsake slipp i fliser.

Kostnadsestimat: Under 20 000



INNENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malt tapet. Slett malt overflate på himlinger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stedvis synlig bruksslitasje på overflater, spesielt gulv. Gulvet er slitt etter befarings, men har fremdeles enkelte skjolder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Normal enkel oppussing. Brukerstyrte tiltak.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

TG 0 Radon

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

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Tilstandsrapport

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon er fremvist.



ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Stedvis mindre riss/sprekker i fuger.

Konsekvens/tiltak

- Fuger bør skiftes ut.

Følge med på evt utvikling. Anbefaler ytterligere kontroll og evt utskifting/rep av fuger

ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren varme. Fall mot sluk er målt til 29mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 29mm. (sannsynligvis ingen oppkant på membran ved/under terskel.)

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er kun sluk i dusjnisen. Høy oppkant inn til dusjnisen, Bunnlist er fuget til fliser. Vann fra utstyr utenfor dusjen vil ikke fritt kunne renne til sluk. Potensiell stor konsekvens ved evt lekkasje fra utstyr. Kun avdekket bom under en flis, samt noen fliser med mindre sår/avskalling.

Konsekvens/tiltak

- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

Det må etableres fri avrenning under bunnlist for dusjdører, fri avrenning til sluk.

Mindre bom og sår i fliser har sannsynligvis kun visuell konsekvens.

Følge med på utvikling.

Kostnadsestimat: Under 20 000



ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
 - Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og spreke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Innhent dokumentasjon om type membran hvis mulig. Jevnlig kontroll og renhold av sluk er viktig.



ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggspil og flyer m/lys og el-stikk. Veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne med dusjing direkte på gulv/vegg og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Løsning for drenering av evt lekkasjevann fra innebygget sistene bør kontrolleres, evt utbedres.



ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Ventilasjon

Det er avtrekk via felles kanal, sannsynligvis ført over tak.

Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
- veldig svakt avtrekk via takventilen på befaringen

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

Felles avtrekksløsning bør sjekkes ytterligere



ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i vannskap(bunnsvill). Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0 vektprosent.



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat med nedfelt oppvaskbeslag. Det er integrert kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Vurdering av avvik:

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

Skade/bruks-slitasje på benkeplaten

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kjøkkenet fungerer med avviket. Utbedring/modernisering er brukerstyrt.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut via felleskanal.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

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



TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Staking og lufting av avløpsrør/røropplegg er fellesanliggende. Forhold er ikke sjekket på befaringen.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon via fellesanlegg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Det ble registrert mangelfull/svak avtrekk i ventil på badetrommet på befaringen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Bør kontrolleres ytterligere. Mangelfull ventilering fører til dårlig innklima.

TG 1 Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann. Driftes via fellesutgifter, ikke sjekket på befaringen. Leiligheten får egen faktura fra LYSE for varmtvann/oppvarming.

TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren varme fra fellesanlegg.



TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

El anlegg fra byggeår. El skap med hovedbryter og 9 fordelingskurser med automater.

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

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2008 Anlegg fra byggeår.
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
Det er etablert noen ekstra el-stikk etter overtakelse for dagens eier. Samsvarserklæring foreligger ikke på befaring, eier skal fremskaffe.
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Tilstandsgrad settes ikke på el anlegg, da undertegnede ikke har autorisasjon eller kompetanse til vurdering av el installasjoner. Tilstandsgrad er generert automatisk av programmet. El-kontroll anbefales.

Kostnadsestimat: Under 20 000



1 TO 1 Utstyr for varsling og slukking av brann

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 forenklede 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.

Brannmeldere/røykvarslere tilknyttet fellesanlegg, pulver-apparat og husbrannslange i leiligheten.

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei Røykvarslere og slukkeutstyr bør testes/sjekkes jevnlig
- Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det skader på røykvarslere?
Ukjent Røykvarslere og slukkeutstyr bør testes/sjekkes jevnlig

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

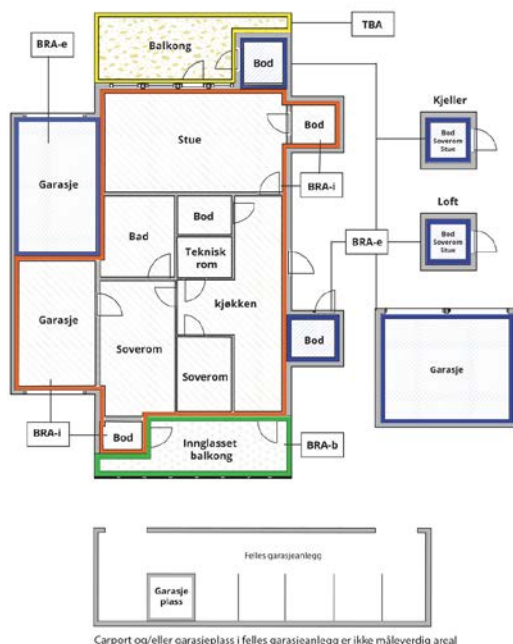
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	42			42	8
SUM	42				8
SUM BRA	42				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Gang, bad/vaskerom, stue/kjøkken, soverom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke hentet tegninger fra kommunens arkiv. Ytterligere kontroll anbefales

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	42	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.12.2025	Terje Frost	Takstingeniør
	ULV ULV AS	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3107 FREDRIKSTAD	300	1510		56	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse Kronprinsens gate 2 A							
Hjemmelshaver Ulv Ulv AS							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligkomplekset er beliggende rett ved Kråkerøybrua/Kirkeparken i Fredrikstad Sentrum. Nærhet til byens alle fasiliteter. Gangavstand til sentrum og fergeleie med gratis ferge til Gamlebyen. Kort vei til buss-stasjon i sentrum og togstasjon ved St Croix. Relativt kort vei til flotte tur- og rekreasjonsområder både i Kråkerøy- og Fredrikstadmarka. Flott skjærgård og badeplasser på Kråkerøy og utover til Hvaler. Leiligheten ligger i 4 etasje, med balkong med utsikt mot elven. Boligblokk i mur- og betong-konstruksjon. Oppført i 5 etasjer, samt kjeller med egne boder og fellesareal.

Adkomstvei

Offentlig adkomstvei

Tilknytning vann

Offentlig vannforsyning.

Tilknytning avløp

Offentlig avløp.

Regulering

Reguleringsplan over Nygaard Brygge

Om tomten

Felles tomt. Tomten er flat.

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År	Kommentar
1 803 500	2025	Opplysninger fra Komtek

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Kommentar Bygningsforsikring via fellesutgifter.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Eier har ikke bebodd leiligheten. Egenerklæring er ikke mottatt/gjennomgått.	Finnes ikke		Nei
Eiendomsverdi.no	18.12.2025	Matrikkelinfo fra eiendomsverdi.no	Gjennomgått		Nei
Eier	05.12.2025	Rekvirent foreviste leiligheten og informerte om forhold på befaringen	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	12.12.2025	Mottatt fra Megler	Gjennomgått	2	Nei
Megler	15.12.2025	Matrikkelinfo fra megler.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende

konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

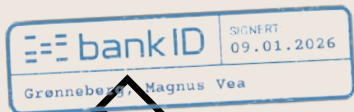
Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Magnus Vea Grønneberg

Siv Vea Grønneberg

Boligen

Kronprinsens Gate 2A

1606 Fredrikstad

3107-300/1510/0/56

- ♦ Boligen ble kjøpt 2023
- ♦ Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

**Aktiv Fredrikstad AS**

E-post: marius.martin.myren@aktiv.no

Solibo AS

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

Boligopplysninger for boligselskap:**Nygaard Brygge III Boligsameie**

12.12.2025

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 12.12.2025

Boligselskap:	Nygaard Brygge III Boligsameie
Organisasjonsnr:	993 505 137
Gnr./bnr:	300 / 1510
Eier(e):	ULV ULV AS
Seksjonsnr:	56
Adresse:	Tordenskiolds gate 2A, 1606 Fredrikstad

Boligselskapets hjemmeside:	home.solibo.no/hp/nygaard-brygge-3/
Kontaktskjema til styret:	home.solibo.no/hp/nygaard-brygge-3/kontakt

Dokument som medfølger Meglerpakken:

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

Opplysninger om boligselskapet:

- | | |
|--|---|
| • Styregodkjenning: | Nei |
| • Særskilte begrensninger/
klausuler: | Se boligselskapets vedtekter. |
| • Dyrehold: | Se boligselskapets husordensregler/vedtekter. |
| • Forsikringsselskap: | Tryg Forsikring, avtalenr. 6433015 |
| • Opplysninger om ferdigattest/
midlertidig brukstillatelse etc.: | Må innhentes fra bygningsmyndighetene. |
| • Påkostninger/utbedringer: | Se årsmeldingen. |
| • Forkjøpsrett: | Ingen |
| • Tomt: | Eiet |
| • Parkeringsbestemmelser: | Seksjonen disponerer ikke parkeringsplass. |

Lånekostnader: Ingen felles lån

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader kr 1.303,- pr. md.
TV/data/heis kr 673,- pr. md.
Måleravlesningsboks kr 87,- pr. md.
Totale felleskostnader pr. d.d: kr 2.063,- pr. md.

Felleskostnadene inkl:

Forretningsførsel, revisjon, TV/data, bygningsforsikring, vaktmestertjenester/renhold, drift- og vedlikeholdskostnader, felles strøm samt serviceavtaler heis og parkering.

Ligningsposter pr. 31.12.2024:

Ligningsverdi	Annen formue	Gjeld
Fås hos skatteetaten	kr 35 706	0

Opplysning om restanser

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

Melding fra megler ved salg

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

Priser og gebyrer p.t.:

Meglerpakke: 4990,- ink. mva.
Eierskiftegebyr: 6570,- ink mva.

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

Med vennlig hilsen,

Solibo AS/Fram Forvaltning

VEDTEKTER FOR NYGAARD BRYGGE III BOLIGSAMEIE Gnr. 300, Bnr 1510 i Fredrikstad kommune

§ 1 NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL

Nygaard Brygge III Boligsameie med forretningskontor i Fredrikstad, består av 61 boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst 15.9.2008. Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen i Fredrikstad kommune med fellesanlegg av enhver art.

§ 2 ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

Alle seksjonseiere er medeiere i sameiet. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. Hver sameier får hjemmel og skjøte på sin seksjon, med rett til bruk av den leilighet som er knyttet mot bruksenheten. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, samt disse vedtekter.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Sameiemøtet fastsetter husordensregler.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Utvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes og godkjennes av styret. Innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret. Ledninger, rør og liknende 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.

§ 3 FELLESKOSTNADER

De enkelte seksjonseierne har plikt til å dekke sin andel av sameiets utgifter. Felleskostnader er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Disse omfatter utgifter til vaktmester, renhold, vedlikehold av fellesarealer, forretningsfører, vann – og avløpsavgifter (hvis dette betales samlet), renovasjon, forsikringspremie av bygningsmassen samt andre utgifter som ikke betales av den enkelte seksjonseier.

Felleskostnadene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameierbrøkene med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Videre skal kostnadene til drift og vedlikehold av garasjeanlegget likeledes pr. plass og dekkes av 67 andeler iht bruks- og eierforhold.

Sameiets budsjetterte årsutgifter fordeles i en fast månedlig sum hver seksjonseier skal innbetale til forretningsfører forskuddsvis den 1. i hver måned. Seksjonseiere som ikke betaler den månedlige andel av fellesutgifter ved forfall, kan etter påkrav og i regi av styret utsettes for vanlig gjeldsinndrivelse, og kravet forrentes etter lov om forsinkelsesrente.

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameierforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttet gjennomført.

§ 4 VEDLIKEHOLD

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier. Vann- og avløpsledninger regnes fra og med forgreningsspunktet inn til seksjonen, og for elektriske ledninger regnes fra og med seksjonens sikringsboks. Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, eventuelle fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeganger og inngangsdører til oppgangene er sameiets ansvar. Dette innebærer også utvendig fasade.

§ 5 VEDLIKEHOLDSFOND

Sameiermøtet vedtar avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige/kvartalsvise betaling til dekning av felleskostnadene.

§ 6 REGISTRERING AV SAMEIERNE

Erverver av seksjon og leietaker av bruksenhet må meldes til styret for registrering.

§ 7 STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to andre medlemmer med to varamedlemmer. Det kan vedtektsfestes at styret kan ha flere medlemmer. Styret velges av sameiermøtet med alminnelig flertall for to år. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Styrets leder velges særskilt på sameiermøtet.

§ 8 STYRETS KOMPETANSE

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til sameiet. Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall av sameiermøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle. Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- og bruksenheter som kan gå utover vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgifter.

Styret kan treffe vedtak når minst to medlemmer er tilstede og begge er enige i vedtaket. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet med mer enn to deltakere, gjør lederens stemme utslaget.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

§ 9 SAMEIERMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april måned. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig eller når minst fire av sameierne krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst tre dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøtet, og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

§ 10 SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT SAMEIERMØTE

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

1. Konstituering
2. Styrets årsberetning
3. Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår
4. Budsjett for inneværende budsjettperiode
5. Velge styremedlemmer
6. Andre saker som er nevnt i innkallingen

§ 11 MØTELEDELSE OG AVSTEMMING

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være sameier.

Med unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

§ 12 OM SAMEIERMØTET

Hver seksjon har én stemme. Sameierne har rett til å møte med fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommande sameiermøte, med mindre det fremgår annet. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Styreleder og forretningsfører plikter å være til stede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være til stede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet. Protokollen skal sendes til sameierne.

§ 13 REVISJON OG REGNSKAP

Sameiets revisor velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 14 FORRETNINGSFØRER

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed. Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall kan sameiemøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

§ 15 MISLIGHOLD

Dersom en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. Eierseksjonsloven §26. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 16 FRAVIKELSE

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr. lov om eierseksjoner §27.

§ 17 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskiftning av vinduer og dører, oppsetting av solavskjerming, endring av fasadekleddning, endring av utvendige farger etc. skal skje etter en samlet plan etter forutgående godkjenning av styret, slik at dette er likt for alle enheter. Alle bygningsmessige arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameierne, skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøte til avgjørelse.

§ 18 ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 19 HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE

Ingen kan som sameier eller som fullmektig delta i noen avstemning på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemning om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk interesse i.

§ 20 ENERETT TIL BRUK AV FELLESAREALER

Sameiet disponerer 67 garasjeplasser i 1. etg. Til plassene gis det eksklusiv bruksrett for de enkelte seksjoner. Se vedlegg 1 for oversikt over seksjoner med slik eksklusiv bruksrett. De bruksberettigede er forpliktet til å sørge for renhold og vedlikehold av de arealer som de har eksklusiv bruksrett til. Det skal ikke svares leie eller annen form for vederlag for den eksklusive bruksretten. Sameiets styre kan avgjøre den nærmere gjennomføringen av driften. Den eksklusive bruksretten skal følge seksjonen ved overdragelse. Seksjonseier med slik bruksrett har rett til å omsette bruksretten innad i sameiet. Ved slik omsetning skal selger varsle sameiets styre og innhente styrets godkjenning. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn. Utleie av garasjeplasser kan leies ut internt i sameiet og disse skal prioriteres. Ved utleie til utenforstående skal dette styrebehandles i sameiet.

§ 21 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 23. mai 1997.

Nygaard brygge III boligsameie - Fredrikstad

HUSORDENSREGLER

Husordensregler er et supplement til vedtektene og må sees i sammenheng med disse.

Vi ber om at alle i hovedsak benytter seg av god folkeskikk og viser hensyn til sine naboer. Ved behov vil husordensreglene kunne endres. Mindre endringer vil kunne foretas av styret, større endringer må ha sameiemøtets godkjenning

1. Boligen må ikke benyttes på en slik måte at det oppstår ubehagligheter for beboere eller at gårdens omdømme nedsettes.
2. a) Det skal være ro i leiligheten og i bygningen for øvrig fra kl 2300 til kl 0600 på hverdager, og til kl 0800 på helligdager og i helgen.
b) Radio og TV, eventuelt eget musikkinstrument, dempes ned i samme tidsrom og slik at naboer ikke forstyrres.
3. Det skal ikke plasseres uvedkommende ting i trappeoppgang, korridorer, fellesrom eller garasjer. (for eksempel; søppelposer og hyller). Ingen løse gjenstander - som tilhengere, sykler, barnevogner, leker, ski, møbler osv. skal etterlates i fellesarealene. Skjer ikke dette, vil styret etter rimelig tid sørge for at gjenstandene blir fjernet på ansvarlig beboers bekostning. Den enkelte sameier/leietaker må sørge for at det i fellesarealene ikke oppbevares brennbart materiale/væske som bryter mot gjeldende brannforskrifter eller forsikringsvilkår. Som fellesarealer regnes vestibyler, heiser, trappeoppganger, korridorer, søppelrom, teknisk rom og utendørs. I tillegg hele garasjeanlegget.
Trapper og ganger skal ikke brukes til lekeplass eller oppholdsplass.
Røyking i ganger, korridorer, heiser og øvrige fellesrom/ arealer samt hele garasjeanlegget er ikke tillatt.
Det er en selvsagt ting at kasting av avfall, papir, søppel, sneiper, flasker og annet på fellesskapets eiendom, ikke er tillatt.
- 4 Vask av korridorer, trapper og heiser, boder/sykelrom, søppelrom, teknisk rom og pussing av vinduer i korridorene utføres av renholdsbyrå.
- 5 Beholdere (i søppelrom) for avfall, aviser og lignende må brukes forskriftsmessig.
Kast ikke reklame og lignende i aviskurv ved inngangsdør.
Kast avfallet i riktig beholdere i søppelrommet.

- 6 Det er bare lov å bruke elektrisk- eller gassgrill på balkonger og verandaer. Grill med levende flamme er ikke tillatt brukt noen steder i sameiet, da dette både er brannfarlig og forårsaker røyk og lukt. Mating av fugler eller andre dyr fra/ på balkong er ikke tillatt.
- 7 Alle utvendige installasjoner - som markiser, antenner, lysarmaturer, flaggstenger, skilt og lignende - skal godkjennes av styre
- 8 Dyrehold skal informeres styret
- 9 Lufting og banking av sengetøy, tepper og lignende skal ikke skje over veranda- og/eller balkongrekkverket. Tøking og lufting av tøy / sengeklær må skje på tørkestativ som ikke er høyere enn rekkverket på balkongen/verandaen. Tøking/lufting av tøy/sengeklær skal ikke skje på søndager/bevegelige helligdager. Fargede og blinkende lys er ikke tillatt på verandaene/balkongene. Feiing, spyling og snømåking på verandaene/balkongene må ikke skje til sjenanse for andre beboere.
- 10 Biloppstillingsplassene skal utelukkende brukes til parkering av biler og motorsykler. Parkering skal kun skje på oppmerkede plasser i garasjeanlegget. Parkering utenfor de oppmerkede plassene kan bare skje i forbindelse med av- og pålessing. Sameieren/leietakeren må sørge for at parkeringsplassen er fri for søppel og brennbart materiale/væske som bryter mot gjeldende brannforskrifter eller forsikringsvilkår. Garasjeanlegget må ikke benyttes til andre formål enn parkering, uten samtykke fra sameiets styre. Utvendig vask og større reparasjoner av bil, er ikke tillatt i garasjen. Innvendig vask/støvsuging av bil kan skje på en slik måte som ikke er til sjenanse for øvrige beboere. Styret vil påtale overtredelser på parkeringsbestemmelsene. Hvis påtale ikke hjelper, har styret fullmakt til å få bilen og andre gjenstander fjernet for eierens regning. Før dette skjer, skal sameieren/leietakeren bli skriftlig varslet om dette, med en frist på tre dager til å fjerne gjenstanden. I de tilfeller der leiligheten leies ut, vil sameieren bli gjort ansvarlig for ureglementert bruk av parkeringsplassen.
- 11 Dører til hovedinngang, garasjedør og dør til fellesarealer skal være låst.



SOLIBO

Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

Ekstraordinært årsmøte

Nygaard Brygge III Boligsameie
9. januar 2025

**SOLIBO**Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

Til eiere i Nygaard Brygge III Boligsameie

INNKALLING TIL EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE

Ekstraordinært årsmøte gjennomføres ved fysisk møte.

Dato for møte: 09.01.2025
Tidspunkt: 18:00
Sted: Garasjeanleggets østre del mot Tordenskioldsgate

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

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

2. FELLES LADEANLEGG FOR ELBILER I NYGAARD BRYGGE III BOLIGSAMEIE

Bakgrunn

Styret har over tid arbeidet med å finne en god løsning for lading av elbiler i parkeringsanlegget. Dette er i tråd med eierseksjonslovens § 25 a, som gir seksjonseiere med parkeringsplass laderett.

Frem til nå har seksjonseiere hatt mulighet til å installere individuelle ladebokser for egen regning. Denne praksisen er imidlertid uoversiktlig og skaper en uforutsigbar belastning på strømforsyningen i bygget. Derfor kan den ikke videreføres. En felles løsning er den mest effektive og fremtidsrettede måten å dekke ladebehovet på, samtidig som det tilfredsstiller lovens krav om lademulighet.

Denne saksframstillingen beskriver styrets foreslåtte løsning. Så snart forslaget er godkjent av årsmøtet, kan arbeidet starte, med mål om at anlegget er klart til bruk i løpet av februar 2025.

Prosess

Styret har gjennomført en grundig prosess med innhenting av tilbud fra flere leverandører og vurdering av ulike løsninger. Vi har lagt vekt på bruk av anerkjente komponenter og åpne standarder. Sameiet vil eie anlegget for å sikre kontroll og fleksibilitet i fremtiden.

Fem leverandører ble invitert til befaring og vurdering av de praktiske forholdene. To av disse gikk videre til en siste forhandlingsrunde. Alna Elektro ga det beste tilbudet, med lavest kostnad for fellesdelen og en konkurransedyktig pris for individuelle ladebokser.



På grunn av prosjektets størrelse og natur ønsker styret å legge saken frem for et ekstraordinært årsmøte. Erfaringsmessig er det mange meninger om elbillading, og vi tror at det vil være fornuftig å forankre denne saken i årsmøtet. Vi presiserer at sameiet er forpliktet til å tilby en ladeløsning. Dette er derfor ikke en avstemning om å ha ladeanlegg eller ikke. Dersom forslaget avvises, må styret utarbeide et nytt forslag til løsning.

Løsning

Den valgte løsningen består av tre hoveddeler:

1. Felles infrastruktur

- Strøm opplegg og tekniske installasjoner som muliggjør lading på alle 67 parkeringsplasser.
- Denne delen er obligatorisk og blir en del av garasjeanlegget.
- En egen strømmåler vil bli etablert, og flatkabel legges langs hver parkeringsrekke.
- Kostnaden for denne delen er estimert til ca. 250 000 kroner inkl. m.v.a. (med forbehold om mindre enkeltposter som kan påløpe underveis).

2. Individuelle ladebokser

- Seksjonseiere kan frivillig bestille en ladeboks til sin parkeringsplass.
- Løsningen baseres på Easee Charge Core 22 kW.
- Ferdig montert ladeboks koster 14 500 kroner inkl. m.v.a. ved bestilling i prosjektet. Prisen kan bli høyere ved senere etterbestillinger.

3. Administrasjonssystem

- En tjenesteleverandør håndterer betaling, kostnadsfordeling og overvåking av anlegget.
- Systemet tilbyr kostnadsbasert lading time for time og inkluderer håndtering av nettleie og strømstøtte.
- Aktuelle leverandører inkluderer PlugPay og Laddel, som opererer med en månedsavgift eller et prosentpåslag for administrasjon.

Finansiering

Styret foreslår å finansiere fellesinfrastrukturen med midler fra sameiets kontantbeholdning. Det er allerede budsjettet 250 000 kroner til ladeanlegg i 2024, så prosjektet vil ikke påvirke sameiets løpende økonomi.

Kostnaden for individuelle ladebokser belastes den enkelte etter bestilling. Lading faktureres individuelt basert på faktisk forbruk.

Vedr. finansiering se vedlegg side 5, 6 og side 7

**SOLIBO**Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier**Gjennomføring**

Arbeidet starter så snart årsmøtet har godkjent forslaget og kontrakt er signert. Anlegget er planlagt klart til bruk i februar 2025.

Forslag til vedtak

Styret foreslår følgende vedtak:

- Styret gis fullmakt til å inngå avtale med en leverandør for installasjon av felles ladeanlegg for elbiler i tråd med den beskrevne løsningen.
- Kostnaden for fellesinfrastrukturen dekkes av sameiets kontantbeholdning.
- Seksjonseiere som ønsker ladeboks på sin parkeringsplass dekker kostnaden for dette selv.
- Styret gis fullmakt til å inngå avtale med en tjenesteleverandør for administrasjon og betaling av lading.

Det votes over:

Forslaget til ladeanlegget for sameiet godkjennes i sin helhet slik som fremlagt av styret.

Det kreves alminnelig flertall av de avgitte stemmer for å få forslaget vedtatt.

**SOLIBO**Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

Vedlegg vedr. finansiering

Tilleggsinformasjon

I tillegg til saksbeskrivelsen i innkallingen følger her noen ytterligere betraktninger fra styret.

Vi viser også til det foreløpige informasjonsskrivet som ble distribuert med nyhetsbrevet i november 2024 (og som du finner på vår hjemmeside home.solibo.no/hp/nygaard-brygge-3).

Hvorfor finansieres ladeanlegget med midler fra sameiets kontantbeholdning?

Det korte svaret er at det er sameiets ansvar å tilby en felles ladeløsning for å overholde eierseksjonslovens bestemmelser. Men styret ønsker å synliggjøre at finansiering gjennom sameiets kontantbeholdning ikke er til ulempe for seksjonseiere uten parkeringsplass. Her er vårt resonnement:

I sameiets vedtekter §3 står det:

«Videre skal kostnadene til drift og vedlikehold av garasjeanlegget likeledes pr. plass og dekkes av 67 andeler iht. bruks- og eierforhold.»

Siden 2016 har det blitt fakturert en månedlig sum pr parkeringsplass over felleskostnadene. Totalt sett har eierne av parkeringsplasser betalt inn ca 730 000 kroner i løpet av de siste ni årene.

På utgiftssiden ble de årlige driftskostnadene for parkeringsplassene anslått til ca. 22 000 kroner i 2015, og i 2024 anslår vi at summen ligger på maksimalt 40 000 kroner. Det betyr at de akkumulerte driftskostnadene i perioden utgjør i underkant av 300 000 kroner.

Med andre ord mener vi at den månedlige parkeringsplassavgiften har akkumulert et betydelig overskudd gjennom de siste ni årene, en sum som har blitt en del av sameiets kontantbeholdning. Styret mener derfor at det er i tråd med vedtektene å finansiere fellesdelen av ladeanlegget med midler fra kontantbeholdningen.

Som referanse og for å sette summene i perspektiv, kan det nevnes at 250 000 kroner utgjør ca. 3 730 kroner per parkeringsplass, eller ca. 4 400 kroner per boenhet.



Hva betyr dette for meg?

Avhengig av utgangspunktet ditt vil denne løsningen medføre ulike muligheter for deg. Her kan du raskt sette deg inn i konsekvensene:

1. Jeg planlegger å bestille egen ladeboks så snart det er mulig

- **Hva bør jeg gjøre?**
Når fellesanlegget er vedtatt, kan du bestille ladeboks som en del av prosjektet. Mer informasjon om bestilling og frem drift vil komme.
- **Økonomisk belastning:**
Du betaler kun for din egen ladeboks og installasjon, som vil koste 14 500 kroner inkl. mva hvis den bestilles i prosjektfasen. Fellesdelen dekkes av sameiets kontantbeholdning og krever ingen ekstra innbetaling.
- **Fremtidige konsekvenser:**
Bestilling i prosjektfasen gir deg lavere kostnad og trygghet om at løsningen er tilpasset fellesanlegget. Etterbestilling senere kan bli vesentlig dyrere.

2. Jeg har allerede egen ladeløsning

- **Hva bør jeg gjøre?**
Du kan beholde din eksisterende løsning, så sant den er forskriftsmessig. Du vil uansett ha tilgang til det nye fellesanlegget fra plassen din, nå og i fremtiden. Styret anbefaler at du vurderer å bytte ladeboks og bli med på fellesløsningen nå. Dette vil bidra til at sameiet får en helhetlig og fremtidsrettet løsning. Ta kontakt med styret dersom du vurderer dette.
- **Økonomisk belastning:**
Ingen kostnad nå hvis eksisterende ladeløsning beholdes. Fellesdelen dekkes av sameiets kontantbeholdning og krever ingen ekstra innbetaling.
- **Fremtidige konsekvenser:**
Når du bytter ladeboks i fremtiden, må du gå inn på fellesløsningen og får kostnader til ny ladeboks og installasjon.

4. Jeg har parkeringsplass, men det er ikke aktuelt for meg å installere ladeboks nå

- **Hva bør jeg gjøre?**
Du trenger ikke å gjøre noe nå. Fellesanlegget vil bli tilgjengelig på din parkeringsplass, slik at det er klart for lading hvis behovet oppstår i fremtiden.
- **Økonomisk belastning:**
Du har tilgang til fellesinfrastrukturen, som dekkes av sameiets kontantbeholdning og ikke krever noen ekstra innbetaling. Hvis du senere ønsker ladeboks, betaler du for den ved bestilling.
- **Fremtidige konsekvenser:**
Du kan enkelt installere en ladeboks senere uten ekstra tilpasninger, men kostnaden for ladeboksen kan bli betydelig høyere enn ved prosjektstart.



SOLIBO

Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

4. Jeg har ikke parkeringsplass

- **Hva bør jeg gjøre?**

Du trenger ikke å foreta deg noe. Du vil ikke bli berørt av fellesanlegget.

- **Økonomisk belastning:**

Ingen kostnader.

- **Fremtidige konsekvenser:**

Ingen direkte konsekvenser, med mindre du i fremtiden får tilgang til en parkeringsplass. Da vil infrastrukturen allerede være på plass.

**SOLIBO**Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

FULLMAKTSSKJEMA

ÅRSMØTE

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

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

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

*Fylles ut kun dersom aktuelt.

**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

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

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE I NYGAARD BRYGGE III BOLIGSAMEIE

Møtedato: torsdag, 9. januar 2025
Møtetidspunkt: Klokken 18:00
Møtested: Garasjeanleggets østre del mot Tordenskioldsgate

Møtet ble åpnet av **Renè Olsen**
Forretningsfører Solibo ble representert ved **Gina Bjerkebakke Liland**

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder

Som møteleder ble **Gina Bjerkebakke Liland** foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne

Som protokollfører ble **Gina Bjerkebakke Liland** foreslått.

Til å underskrive protokollen ble **Aud Borsheim** foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.3. Registrering av stemmeberettigede

35 seksjonseiere - årsmøtet godkjente en seksjonseier som ankom etter oppstart av møtet

11 fullmakter

Totalt 46 stemmeberettigede

Vedtak: Godkjent

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

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

Vedtak: Godkjent

2. FELLES LADEANLEGG FOR ELBILER I NYGAARD BRYGGE III BOLIGSAMEIE

Bakgrunn

Styret har over tid arbeidet med å finne en god løsning for lading av elbiler i parkeringsanlegget. Dette er i tråd med eierseksjonslovens § 25 a, som gir seksjonseiere med parkeringsplass laderett.

Frem til nå har seksjonseiere hatt mulighet til å installere individuelle ladebokser for egen regning. Denne praksisen er imidlertid uoversiktlig og skaper en uforutsigbar belastning på strømforsyningen i bygget. En felles løsning er den mest effektive og fremtidsrettede måten å dekke ladebehovet på, samtidig som det tilfredsstiller lovens krav om lademulighet.

Saksfremstillingen med vedlegg i innkallingen beskriver styrets foreslåtte løsning. Så snart forslaget er godkjent av årsmøtet, kan arbeidet starte, med mål om at anlegget er klart til bruk i løpet av februar 2025.

Se innkalling for ytterligere informasjon.

Løsning

Den valgte løsningen består av tre hoveddeler:

1. Felles infrastruktur

- Strømopplegg og tekniske installasjoner som muliggjør lading på alle 67 parkeringsplasser.
- Denne delen er obligatorisk og blir en del av garasjeanlegget.
- En egen strømmåler vil bli etablert, og flatkabel legges langs hver parkeringsrekke.
- Kostnaden for denne delen er estimert til ca. 250 000 kroner inkl. mva. (med forbehold om mindre enkeltposter som kan påløpe underveis).

2. Individuelle ladebokser

- Seksjonseiere kan frivillig bestille en ladeboks til sin parkeringsplass.
- Løsningen baseres på Easee Charge Core 22 kW.
- Ferdig montert ladeboks koster 14 500 kroner inkl. mva ved bestilling i prosjektet. Prisen kan bli høyere ved senere etterbestillinger.

3. Administrasjonssystem

- En tjenesteleverandør håndterer betaling, kostnadsfordeling og overvåking av anlegget.
- Systemet tilbyr kostnadsbasert lading time for time og inkluderer håndtering av nettleie og strømstøtte.
- Aktuelle leverandører inkluderer PlugPay og Laddel, som opererer med en månedsavgift eller et prosentpåslag for administrasjon.

Finansiering

Styret foreslår å finansiere fellesinfrastrukturen med midler fra sameiets kontantbeholdning. Det er allerede budsjettert 250 000 kroner til ladeanlegg i 2024, så prosjektet vil ikke påvirke sameiets løpende økonomi.

Kostnaden for individuelle ladebokser belastes den enkelte etter bestilling. Lading faktureres individuelt basert på faktisk forbruk.

Gjennomføring

Arbeidet starter så snart årsmøtet har godkjent forslaget og kontrakt er signert. Anlegget er planlagt klart til bruk i februar 2025.

Forslag til vedtak

Styret foreslår følgende vedtak:

- Styret gis fullmakt til å inngå avtale med en leverandør for installasjon av felles ladeanlegg for elbiler i tråd med den beskrevne løsningen.
- Kostnaden for fellesinfrastrukturen dekkes av sameiets kontantbeholdning.
- Seksjonseiere som ønsker ladeboks på sin parkeringsplass dekker kostnaden for dette selv.
- Styret gis fullmakt til å inngå avtale med en tjenesteleverandør for administrasjon og betaling av lading.

Det votes over:

Forslaget til ladeanlegget for sameiet godkjennes i sin helhet slik som fremlagt av styret.

Det kreves alminnelig flertall av de avgitte stemmer for å få forslaget vedtatt.

Vedtak: Enstemmig vedtatt

Møtet ble hevet kl. 18:50

Protokollen signeres av:

Møteleder:

Gina Bjerkebakke Liland /s/

Protokollfører:

Gina Bjerkebakke Liland /s/

Protokollvitne:

Aud Borsheim /s/



SOLIBO

Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

Ordinært årsmøte

Nygaard Brygge III Boligsameie
29. april 2025

**SOLIBO**Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTE

Det følger av eierseksjonsloven § 41 annet ledd at

«Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres.

Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.

Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.»

FYSISK MØTE

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

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

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

**SOLIBO**Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

Til eiere i Nygaard Brygge III Boligsameie

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

Årsmøtet gjennomføres ved fysisk møte.

Dato for møte: 29.04.2025
Tidspunkt: 18:00
Sted: Domkirkekjelleren, Fredrikstad domkirke

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSRAPPORT FOR 2024

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2024

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- 5.1. Valg av styreleder for 2 år
- 5.2. Valg av 1 styremedlem for 2 år
- 5.3. Valg av 1 styremedlem for 1 år
- 5.4. Valg av 1 varamedlem for 2 år
- 5.5. Valg av valgkomite

6. INNKOMNE FORSLAG

- 6.1 Rutinebeskrivelse for valgkomiteens arbeid – forslagsstiller styret

**SOLIBO**Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

2. ÅRSRAPPORT FOR 2024

Styrets sammensetning

Styreleder	Rene Olsen	På valg:	2025
Styremedlem	Lill Bjørnvall	På valg:	2025
Styremedlem	Kari Mette Wernersen	På valg:	2025
Varamedlem	Terje Jansson	På valg:	2026
Varamedlem	Per Olav Andersen	På valg:	2025
Valgkomiteen	Fredrik Gudmestad	På valg:	2025
Valgkomiteen	Olav Hals	På valg:	2025

Kontaktinformasjon

Sameiets hjemmeside: <https://home.solibo.no/hp/nygaard-brygge-3>

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

Forretningsfører

Navn: Solibo Fredrikstad AS

Revisor

Navn: Solhøi Revisjon

Forsikring

Forsikringsselskap: Tryg Forsikring
Avtalenummer: 6433015

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



Opplysninger om styrets arbeid i perioden

Styret har siden forrige ordinære årsmøte i mai 2024 gjennomført åtte styremøter og arbeidet med drift og vedlikehold av sameiets eiendom. Alle styremøtene har vært fulltallige med konstruktive diskusjoner og godt samarbeid. Vi har fulgt opp beboere og leverandører i samarbeid med vaktmester og eksterne aktører. Dette er de viktigste sakene fra perioden:

Innføring av fjernavleste målere

I februar 2024 gikk vi over til månedlig fakturering av fjernvarme via Lyse Energiservice. Overgangen har vært preget av forsinkelser i faktureringen og enkelte feil i fordelingsnøkkelen, noe som har ført til rettelser og ekstra kompleksitet.

Fra januar 2025 har vi kommet a jour, og målt forbruk av fjernvarme faktureres nå i påfølgende måned. I januar 2025 ble også vann og avløp inkludert i ordningen, noe som har introdusert ytterligere utfordringer.

Til tross for frustrasjoner har styret tro på at systemet vil stabilisere seg og gi beboerne et godt verktøy for å følge med på eget forbruk. Styret har god oversikt over detaljene og samarbeider tett med Lyse for å rette opp avvik og sikre en stabil rutine.

Merk at fakturering etter faktisk forbruk gir høyere regninger i vintermånedene. På «Min side» hos Lyse kan man følge forbruk av fjernvarme, kaldt og varmt vann dag for dag.

Fellesanlegg for elbillading

I 2024 har styret gjennomført en grundig vurdering av løsninger og leverandører for et felles ladeanlegg. Valget falt på Alna Elektro, med Easee-ladere og PlugPay som tjenesteleverandør. Etter godkjenning på ekstraordinært årsmøte i januar 2025 ble anlegget installert og satt i drift i mars 2025, med 20 nye ladebokser. Anlegget er klargjort for å koble opp nye ladebokser ved behov.

Forsikringsavtale

Ved fornyelse av forsikringen for 2025 steg premien hos Tryg til 270 000 kroner – en økning på nesten 40 % fra året før. Økningen ble begrunnet med generelle forsikringskostnader grunnet klima og høye utbetalinger i vårt sameie over en femårsperiode. Etter forhandling ble premien redusert med ca. 50 000 kroner, og den ligger nå nærmere budsjett.

Det er likevel behov for økt skadeforebygging. Vannlekkasjer er en gjenganger og fører ofte til kostbare skader på parkett. Styret oppfordrer alle beboere til å sjekke vannskap, fjernvarmeskap og rørinstallasjoner jevnlig, og kontakte vaktmester ved avvik.

**SOLIBO**Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

Tilstandsvurdering av det elektriske anlegget

Det er utført en tilstandsvurdering av det elektriske anlegget. Utgangspunktet var å få oversikt over hvordan eksisterende armaturer og lysanlegg blir påvirket av overgangen til mer miljøvennlige lyskilder. Samtidig har vi fått innspill om andre forhold ved det elektriske anlegget.

Rapporten viser at den generelle tilstanden er god, men det finnes forbedringsmuligheter for å gjøre anlegget mer fremtidsrettet. Styret følger opp.

Årskontroller og serviceavtaler

Garasjeporter, heiser og nødlys/brannvarslingsanlegg er kontrollert som planlagt og styret følger opp nødvendige tiltak.

Sitteløsning i inngangspartiene

Etter innspill fra beboerne har det blitt anskaffet sitteløsninger i inngangspartiene. Stolene gir beboerne mulighet til å ta en pust i bakken, sette på isbrodder eller vente komfortabelt på transport. Tiltaket har fått positiv respons og ser ut til å være til nytte for mange.

Solibo Home som kommunikasjonsplattform

Styret fortsetter å utvikle bruken av Solibo Home som verktøy for både styrearbeid og kommunikasjon.

Vi oppfordrer alle til å:

- Holde kontaktinformasjonen (e-post og telefon) oppdatert
- Registrere en kontaktperson ved behov for digital støtte
- Sørge for at leietakere er registrert med kontaktinfo, slik at de mottar praktisk informasjon

Planer for 2025–2026

Her er noen av sakene styret planlegger å arbeide med i neste periode.

Oppdatering av vedtekter og ordensregler

Med bakgrunn i ny eierseksjonslov (2017), samfunnsutvikling og erfaringer gjennom 16 år, har styret igangsatt en fullstendig revidering av vedtektene fra 2009. Målet er en oppdatert, fremtidsrettet versjon som kan fremmes for godkjenning på årsmøtet i 2026 – eventuelt tidligere på et ekstraordinært årsmøte.

Vedtektene er et nøkkeldokument i sameiet og det kreves to tredjedels flertall for godkjenning av endringer. Prosessen skal være grundig, faglig forankret og gjennomført i åpen dialog med sameierne. Ordensreglene vurderes samtidig.

**Internett og kabel-TV**

Avtalen med Telia utløper i april 2026. Styret starter arbeidet med ny avtale sommeren 2025. Internett og TV er både viktige tjenester og en stor kostnadspost i felleskostnadene. Styret ønsker å se på alternative leverandører og vurdere teknologiske og brukermessige utviklingstrekk før ny avtale inngås.

Vaktmestertjeneste

Avtalen med Gaards-Service AS utløper i september 2025. Av prinsipp vil styret bruke anledningen til å vurdere alternative leverandører.

Elektrisk anlegg og brannvern

Tiltak vurderes basert på tilstandsrapporten, inkludert brannvern og varslingsanlegg. Målet er å sikre anlegget og effektivisere kostnader ved oppgradering til dagens standard.

Ordinær drift

Styret vil som vanlig håndtere akutte behov og vedlikehold etter hvert som de oppstår, og holde god dialog med sameierne om små og store saker.

Felles for alle prosjekter er at styret ønsker å jobbe strukturert og profesjonelt, og søke faglige råd ved behov.

Vi setter stor pris på innspill og erfaringer fra eiere og beboere – ta gjerne kontakt med styret direkte eller via Solibo Home.



Kommentarer til årsregnskapet

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

Regnskapet for 2024 er gjort opp med et driftsresultat på 429 823 kroner. I tillegg kommer renteinntekter på 120 573 kroner, som gir et samlet årsresultat på ca. 550 396 kroner.

I regnskapet er det kostnadsført en avsetning på 400 000 kroner til vedlikeholdsfondet.

Sameiets disponible midler har økt med 963 727 kroner – fra 3 143 277 kroner ved utgangen av 2023 til 4 107 004 kroner. I dette beløpet inngår vedlikeholdsfondet, som har økt fra 1 970 310 til 2 370 310 kroner etter årets avsetning.

Styret vurderer sameiets økonomiske situasjon som god og under kontroll.

Styret vil bemerke følgende:

- Driftsresultatet har fått en ekstra positiv effekt av at budsjetterte kostnader på ca. 250 000 kroner til felles elbillading ikke ble belastet i 2024. Kostnaden vil påløpe i 2025 og gi en tilsvarende negativ effekt i neste regnskap. Dette er en periodiseringseffekt i bokføringen.
- For øvrig er økningen i vedlikeholdsfondet og disponible midler i tråd med sameiets langsiktige plan. Større vedlikeholdsprosjekter – som heiser, tak, rør, elektriske tiltak og generell oppussing – må påregnes etter hvert som bygget eldes.

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

Forslag til vedtak:

Styrets årsrapport tas til orientering.

**SOLIBO**Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2024

Nygaard Brygge III Boligsameie

Resultatregnskap 2024

	Noter	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter:					
Innkrevde felleskostnader	1,2	1 745 148	1 694 454	1 745 300	1 745 300
Innkrevning TV/data/heis	1,2	493 164	493 164	493 200	493 200
Innkrevning fjernvarme	1,2	59 508	0	60 000	60 000
Innkrevning parkeringsplasser	1,2	80 400	80 400	80 400	80 400
Annen inntekt		0	21 942	1 400	0
Sum inntekter		2 378 220	2 289 960	2 380 300	2 378 900
Kostnader					
Styrehonorar	3	100 000	100 000	100 000	103 500
Personalkostnader/AGA	3	14 100	14 100	14 100	14 600
Avskrivninger	4	13 331	26 564	0	0
Revisjon		11 260	10 000	11 260	12 000
Forretningsførsel		113 220	106 511	113 200	117 500
Konsulentbistand		0	0	0	0
TV / Bredbånd		358 211	341 028	359 400	363 200
Inventar/utstyr		23 210	0	0	0
Drift og vedlikehold bygninger	5	55 205	605 033	300 000	300 000
Drift og vedlikehold utstyr		0	23 711	60 000	60 000
Drift og vedlikehold heis	6	154 275	123 295	130 000	130 000
Drift og vedlikehold uteområder		24 615	0	0	0
Drift og vedlikehold garasje		8 701	7 163	10 000	10 000
Drift og vedlikehold brannsikring		25 588	15 682	25 800	25 800
Vaktmester tjeneste		254 088	255 864	253 000	262 000
Matteleie		22 379	21 371	22 900	23 500
Driftsmateriell	7	22 209	0	0	34 100
Forsikring		193 320	167 915	184 700	204 000
Kommunale avgifter/renovasjon		7 904	6 360	7 400	9 300
Energi, strøm		98 476	93 963	114 000	105 000
Andre driftskostnader	8	48 306	88 959	153 900	120 000
Avsetning til vedlikehold	9,10	400 000	200 000	400 000	400 000
Sum kostnader		1 948 397	2 207 519	2 259 660	2 294 500
Driftsresultat		429 823	82 441	120 640	84 400
Renteinntekter		120 573	103 839	0	90 000
Resultat av finansposter		120 573	103 839	0	90 000
Årsresultat		550 396	186 280	120 640	174 400
Overføringer					
Overført til annen egenkapital	10	550 396	186 280		

**SOLIBO**Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

Nygaard Brygge III Boligsameie Balanse 2024

	Noter	2024	2023
EIENDELER			
<u>Varige driftsmidler</u>			
Nødløs og batterier	1,4	79 989	93 320
Sum anleggsmidler		79 989	93 320
<u>Fordringer</u>			
Forskuddsbetalt leverandør	1	598 179	556 474
Restanser felleskostnader	1	3 404	15 077
Sum fordringer		601 583	571 551
<u>Bankinnskudd</u>			
Bankinnskudd - driftskonto		3 014 787	2 423 132
Bankinnskudd - kapitalkonto		892 315	862 464
Sum bankinnskudd		3 907 101	3 285 595
Sum eiendeler		4 588 673	3 950 465
EGENKAPITAL OG GJELD			
<u>Egenkapital</u>			
Annen egenkapital	10	1 816 682	1 266 287
Sum opptjent egenkapital		1 816 682	1 266 287
Sum egenkapital		1 816 682	1 266 287
<u>Gjeld</u>			
Avsetning for forpliktelser	1,9	2 370 310	1 970 310
Sum avsetning for forpliktelser		2 370 310	1 970 310
Sum langsiktig gjeld		2 370 310	1 970 310
<u>Kortsiktig gjeld</u>			
Leverandørgjeld		361 970	675 740
Forskuddsbetalt felleskostnader		31 151	17 944
Annen kortsiktig gjeld		8 559	8 903
Avregning fjernvarme/strøm fellesareal	1	0	11 282
Sum kortsiktig gjeld		401 681	713 869
Sum gjeld		2 771 991	2 684 179
Sum egenkapital og gjeld		4 588 673	3 950 465

Årsregnskapet er signert elektronisk av styret den 25.03.2025

**SOLIBO**Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

Nygaard Brygge III Boligsameie

Note nr. 1 - Regnskapsprinsipper

Regnskapet er utarbeidet i overensstemmelse med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

Innbetaling fra sameierne til dekning av sameiekostnader inntektsføres etter hvert som tjenestene leveres.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen ett år fra etableringstidspunktet, er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Nygaard Brygge III Boligsameie består av 61 boligseksjoner.

Note nr. 2 - Innkrevde felleskostnader	2024	2023
Innkrevde felleskostnader	1 745 148	1 694 454
Innkreving fjernvarme	59 508	0
Innkrevd til Tv / data / heis	493 164	493 164
Innkrevd parkeringsplasser	80 400	80 400
Sum innkrevde felleskostnader	2 378 220	2 268 018

Note nr. 3 - Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelse, lån til ansatte m.v.

Lønnskostnader	2024	2023
Lønn/honorar	100 000	100 000
Arbeidsgiveravgift	14 100	14 100
Sum	114 100	114 100

Sameiet har ingen ansatte og honorar er til styrets medlemmer

Note nr. 4 - Varige driftsmidler

Det er utført utsmykking og oppgradering av tekniske installasjoner i fellesarealer som vurderes å ha lang levetid og avskrives over en tidsperiode på 10 år. Dette gjelder inventar, avlåsning rømningsdører, bytte av nødlys og batterier, annet inventar, mv.

Driftsløsøre	
Anskaffelseskost pr. 01.01	423 644
Tilgang	0
Avgang	0
Samlede avskrivninger	343 655
Balanseført verdi pr. 31.12.	79 989
Årets avskrivning	13 331

**SOLIBO**Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier**Note nr. 5 - Drift og vedlikehold bygning**

Egenandel	15 000
Spylt tett avløp i leilighet	11 586
Byttet hovedmåler	22 881
Skiftet stakelue i p-huset	4 340
Uttrykking: Feil på energimåler	1 398
Totalt	55 206

Note nr. 6 - Drift og vedlikehold heis

Serviceavtale og heisalarm	154 275
Totalt	154 275

Note nr. 7 - Driftmateriell

Lysrør og lyspærer	22 209
Totalt	22 209

Note nr. 8 - Andre driftskostnader

Styreportal	838
Kontingent	3 100
Bank gebyr	11 692
OCR-gebyr, porto, brukerreteigheter	24 481
Beverting, årsavslutning,	8 098
Totalt	48 209

Note nr. 9 - Avsetning for forpliktelser - Vedlikeholdsfond	2024	2023
Avsetning til vedlikeholdsfond pr. 01.01.	1 970 310	1 770 310
Avsetning til vedlikeholdsfond 2024	400 000	200 000
Sum avsetning for forpliktelser pr. 31.12.	2 370 310	1 970 310

Note nr. 10 - Disponible midler og egenkapital	2024	2023
Disponible midler pr. 01.01.	3 143 277	2 730 433
Endringer:		
Årets resultat	550 396	186 280
Avskrivning	13 331	26 564
Avsetning til vedlikeholdsfond	400 000	200 000
Disponible midler pr. 31.12.	4 107 004	3 143 277

Annen egenkapital:		
Annen egenkapital pr. 01.01.	1 266 287	1 080 007
Årest resultat	550 396	186 280
Sum egenkapital pr. 31.12.	1 816 682	1 266 287

**SOLIBO**Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier**SOLHØI REVISJON AS**Medlemmer av Den
norske Revisorforening
Autorisert regnskaps-
føreselskapRegistrert i Foretaksregisteret
NO 952 011 677 MVA
Bankgiro 6129 05 44644
Hjemmeside: www.solhoi.no

Til årsmøtet i Sameiet Nygaard Brygge III Boligsameie

Uavhengig revisors beretning*Konklusjon*

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Nygaard Brygge III Boligsameie som viser et overskudd på NOK 550 396. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

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

Verifisert av
SIGNICAT
25.05.2025

**SOLIBO**Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskaps verdier**SOLHØI REVISJON AS**

Side 2

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

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

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

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

Sarpsborg, 25. mars 2025
Solhøi Revisjon AS

Lars M Snopestad
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



Solhøi Revisjon AS · Hundskinnveien 98 1711 Sarpsborg · E-post: pos@solhoino · Tlf: +47 69 13 83 33

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

Signat av
SIGNICAT
25.03.2025

Forslag til vedtak:

Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen.

**SOLIBO**Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Årsmøtet skal vedta honorar til styret for perioden fra ordinært årsmøte i 2024 til årsmøtet i 2025. Styrehonorar utbetales etterskuddsvis. Det er årsmøtet som avgjør størrelsen på styrehonoraret. Det foreslås et honorar til styret for gjennomført styreperiode på **kr. 103.500,-**. Styret vedtar intern fordeling.

5 VALG AV TILLITTSVALGTE – VALGKOMITEENS INNSTILLING

Valgkomiteen har ikke gjort noe siden sist årsmøte for å finne styremedlemmer for de som er på valg. Utfyllende informasjon om hva en valgkomité skal gjøre ligger på Alt du trenger å vite om valgkomité i borettslag og sameier — Solibo hvor det blant annet står « at valgkomiteen skal i stor grad være uavhengig av styret.» Dessverre har ikke valgkomiteen klart å bli enig om komiteens funksjoner og da har vi heller ingen kandidater å foreslå for årsmøtet.

Vennlig hilsen
Fredrik Gudmestad

VALG AV TILLITTSVALGTE – STYRETS INNSTILLING

Det er ønskelig å komme tilbake til en jevnere rullering av valgperiodene, og styret foreslår derfor at ett av styremedlemmene velges for ett år denne gangen. Dermed vil vi komme tilbake til en 2+3+2+3-rullering i stedet for 1+4+1+4 som er situasjonen nå.

5.1 Valg av styreleder

På forhånd har følgende kandidat meldt seg:
Renè Olsen stiller til valg som styreleder for **2** år

5.2 Valg av 2 styremedlemmer

Kari-Mette Wernersen stiller til valg som styremedlem for **2** år
Lill Marita Bjørnvall stiller til valg som styremedlem for **1** år

5.3 Valg av 1 varamedlem

Per Olav Andersen stiller til valg som varamedlem for **2** år

5.4 Valg av valgkomité

_____ stiller til valg som valgkomité for ____ år
_____ stiller til valg som valgkomité for ____ år



6 INNKOMNE SAKER

6.1 Forslag om tydeliggjøring av valgkomiteens arbeid

Forslagsstiller: Styret

Årets valgkomité har ikke lagt frem en samlet innstilling til styrekandidater. De sittende styremedlemmene som er på valg har ønsket å fortsette, og det har ikke kommet inn forslag om nye kandidater.

Det er meddelt fra komiteen at medlemmene har hatt ulike oppfatninger av hvordan valgkomiteens arbeid skal gjennomføres, og derfor har man ikke kommet frem til en felles innstilling.

På bakgrunn av erfaringene fra årets prosess mener styret det det kan være formålstjenlig å tydeliggjøre hvordan komiteens arbeid kan gjennomføres i praksis – med tanke på rolle, forventninger og samhandling – uten at det røkkes ved komiteens uavhengige mandat.

Styret foreslår derfor at det utarbeides en enkel rutinebeskrivelse som skal fungere som praktisk støtte for valgkomiteens arbeid fremover. Målet er å sikre forutsigbarhet, godt samarbeid og en åpen og tillitsvekkende prosess rundt rekruttering til styreverv.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet ber styret, i samarbeid med valgkomiteen, utarbeide et forslag til en enkel rutinebeskrivelse for valgkomiteens arbeid.

Formålet er å bidra til tydeligere forventningsavklaring og god praksis – uten å endre komiteens uavhengige rolle. Arbeidet bør ta utgangspunkt i følgende:

- Klargjøring av komiteens oppgaver og rolle mellom to årsmøter
- Enkle retningslinjer for samhandling internt og med styret
- Et årlig initiativ for å invitere beboere til å melde interesse for styreverv

Forslaget legges frem til orientering på neste årsmøte.



SOLIBO

Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier



SOLIBO

Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier



SOLIBO

Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

**SOLIBO**Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

FULLMAKTSSKJEMA

ÅRSMØTE

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

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

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

*Fylles ut kun dersom aktuelt.

**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

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

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE I NYGAARD BRYGGE III BOLIGSAMEIE

Møtedato: tirsdag, 29. april 2025
Møtetidspunkt: Klokken 18:00
Møtested: Domkirkekjelleren, Fredrikstad Domkirke

Møtet ble åpnet av styreleder **Renè Olsen**
Forretningsfører Solibo ble representert ved **Gina Bjerkebakke Liland**

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder

Som møteleder ble **Gina Bjerkebakke Liland** foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne

Som protokollfører ble **Renè Olsen** foreslått.

Til å underskrive protokollen ble **Jan Erik Pockrandt** og **Ann-Kristin Heier** foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.3. Registrering av stemmeberettigede

30 seksjonseiere

3 fullmakter

Totalt 33 stemmeberettigede

Vedtak: Godkjent

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

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

Vedtak: Godkjent

2. Årsrapport for 2024

Styrets årsrapport for ble gjennomgått og tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering.

3. Årsregnskap for 2024

Årsregnskapet ble gjennomgått og foreslått godkjent. Årets resultat overføres til egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent

4. Godtgjørelse til styret

Det ble foreslått honorar til styret på **kr. 103.500,-** for den gjennomførte styreperioden. Styret fordeler honoraret internt.

Vedtak: Godkjent

5. Valg av tillitsvalgte

5.1. Valg av styreleder

Styreleder velges særskilt.

Renè Olsen stiller til valg som styreleder for 2 år.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

5.2. Valg av styremedlemmer

Kari-Mette Wernersen stiller til valg som styremedlem for 2 år

Lill Marita Bjørnvall stiller til valg som styremedlem for 1 år

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

5.3 Valg av varamedlemmer

Per Olav Andersen stiller til valg som varamedlem for 2 år

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

5.3. Valg av valgkomité

Som representanter for valgkomiteen for 1 år, ble **Aud Borsheim** og **Knut**

Nesje foreslått

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

Etter valget har styret følgende sammensetning:

Styreleder:	Renè Olsen	På valg: 2027
Styremedlem:	Lill Bjørnvall	På valg: 2026
Styremedlem:	Kari Mette Wernersen	På valg: 2027
Varamedlem:	Terje Jansson	På valg: 2026
Varamedlem:	Per Olav Andersen	På valg: 2027
Valgkomitee:	Aud Borsheim	På valg: 2026
Valgkomitee:	Knut Nesje	På valg: 2026

6 INNKOMNE SAKER

6.1 Forslag om tydeliggjøring av valgkomiteens arbeid

Forslagsstiller: Styret

Se innkalling for ytterligere informasjon

Styret foreslår at det utarbeides en enkel rutinebeskrivelse som skal fungere som praktisk støtte for valgkomiteens arbeid fremover. Målet er å sikre forutsigbarhet, godt samarbeid og en åpen og tillitsvekkende prosess rundt rekruttering til styreverv.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet ber styret, i samarbeid med valgkomiteen, utarbeide et forslag til en enkel rutinebeskrivelse for valgkomiteens arbeid. Formålet er å bidra til tydeligere forventningsavklaring og god praksis – uten å endre komiteens uavhengige rolle. Arbeidet bør ta utgangspunkt i følgende:

- Klargjøring av komiteens oppgaver og rolle mellom to årsmøter
- Enkle retningslinjer for samhandling internt og med styret
- Et årlig initiativ for å invitere beboere til å melde interesse for styreverv

Forslaget legges frem til orientering på neste årsmøte.

Vedtak: Enstemmig vedtatt

Møtet ble hevet kl. 18:40

Protokollen signeres av:

Møteleder:

Gina Bjerkebakke Liland /s/

Protokollfører:

Renè Olsen /s/

Protokollvitne:

Jan Erik Pockrandt /s/

Protokollvitne:

Ann-Kristin Heier /s/

106 Fredrikstad kommune

Postboks 1405
1602 Fredrikstad

Org.nummer 973871714

Begjæring¹⁾ om:

- ☒
- Oppdeling i eierseksjoner
-
- ☐
- Reseksjonering

Opplysningene i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
0106	Fredrikstad	300	1510		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer) ²⁾	Navn	Ideell andel ³⁾
936 946 348	Veidekke 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⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾
1	B	93	B	13	B	77	B	25	B	76	B	37	B	91	B	49	B	42	B
2	B	119	B	14	B	77	B	26	B	64	B	38	B	77	B	50	B	125	B
3	B	77	B	15	B	76	B	27	B	39	B	39	B	76	B	51	B	27	B
4	B	77	B	16	B	64	B	28	B	39	B	40	B	64	B	52	B	77	B
5	B	77	B	17	B	39	B	29	B	38	B	41	B	39	B	53	B	77	B
6	B	76	B	18	B	39	B	30	B	41	B	42	B	42	B	54	B	76	B
7	B	64	B	19	B	38	B	31	B	102	B	43	B	152	B	55	B	64	B
8	B	39	B	20	B	41	B	32	B	89	B	44	B	77	B	56	B	39	B
9	B	39	B	21	B	119	B	33	B	157	B	45	B	77	B	57	B	42	B
10	B	69	B	22	B	77	B	34	B	76	B	46	B	76	B	58	B	144	B
11	B	119	B	23	B	77	B	35	B	74	B	47	B	64	B	59	B	99	B
12	B	77	B	24	B	77	B	36	B	125	B	48	B	39	B	60	B	79	B

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

Sum tellere:

= nevner:

4. Supplerende tekst⁷⁾

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

SignForm 05/2001

Dato

Partenes underskrift



SF0217 Elektronisk utgave

Doknr: 744816 Tinglyst: 15.09.2008
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Side 1 av 3

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

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

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

6. Tegninger mv.

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

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

7. Underskrifter

Sted og dato

FREDRIKSTAD 03.07.2008

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

Harald Nordahl
HARALD NORDAHL

Ektefelle/registrert partner

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

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering ⁸⁾	
☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller ☐ Styret erklærer at sameiemøtet 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.	Bnr.
300	1510
Fnr.	Snr.
1-61	FREDRIKSTAD
kommune	
Sted og dato	Stempel og underskrift
8/9-08	

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 sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
- 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Dato	Partenes underskrift
------	----------------------

106 Fredrikstad kommune

Postboks 1405
1602 Fredrikstad

Org.nummer 973871714

Begjæring¹⁾ om:

- ☒
- Oppdeling i eierseksjoner
-
- ☐
- Reseksjonering

Opplysningene i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
0106	Fredrikstad	300	1510		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) ²⁾	Navn	Ideell andel ³⁾
936 946 348	Veidekke 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⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾
1	B	74	B	13				25				37				49			
2				14				26				38				50			
3				15				27				39				51			
4				16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			

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

Sum tellere: 4486 = nevner: 4486

4. Supplerende tekst⁷⁾

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

SignForm 05/2001

Dato | Partenes underskrift

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

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

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

6. Tegninger mv.

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

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

7. Underskrifter

Sted og dato

FREDRIKSTAD 03.07.2008

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


HARALD NORDAHL

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

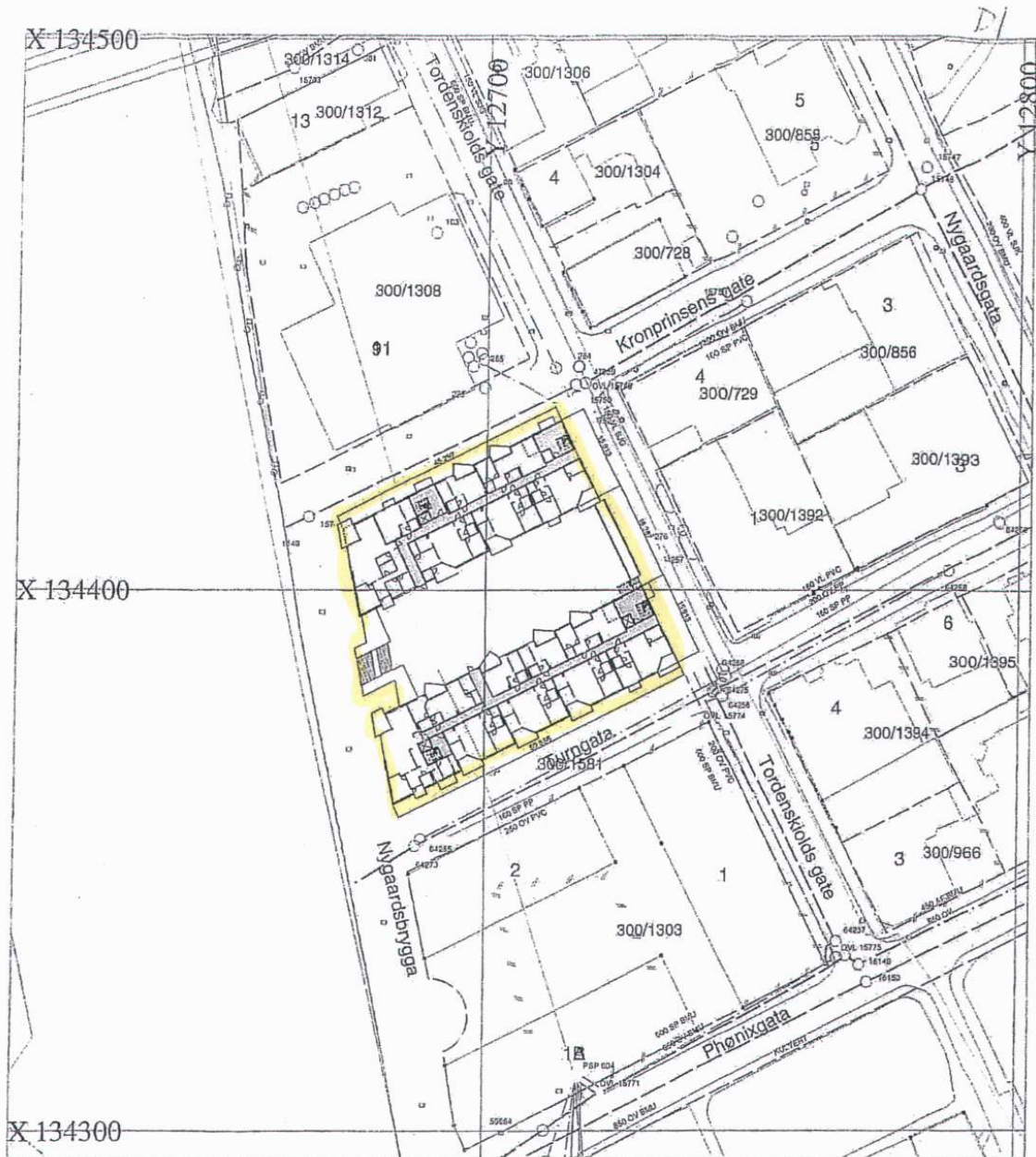
8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering ⁸⁾	
☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller ☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)	
Sted og dato	Underskrift

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.	Bnr.
300	1510
Fnr.	Snr.
1-61	FREDRIKSTAD
kommune	
Sted og dato	Stempel og underskrift
8/9-08	

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 sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
- 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

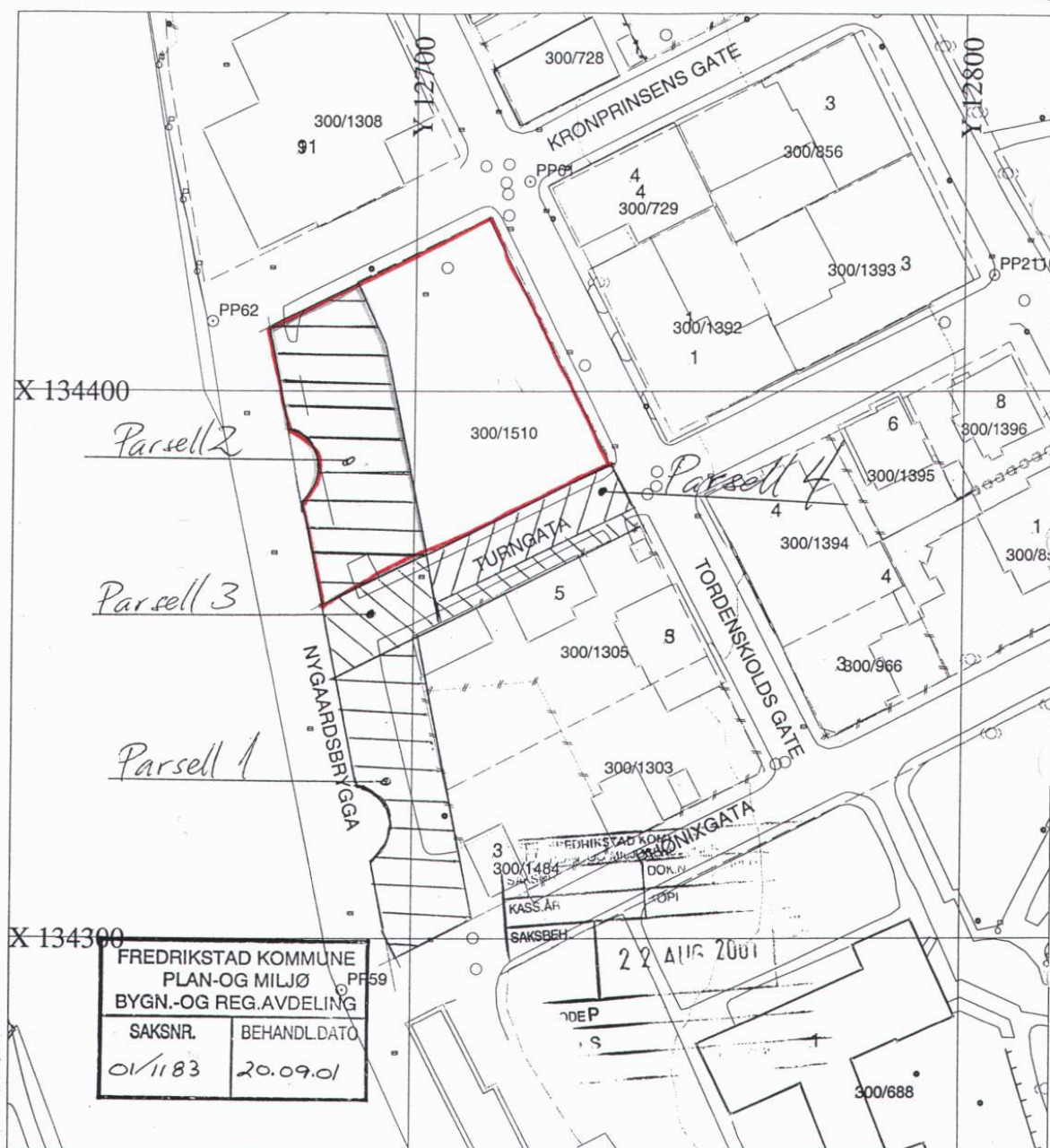
Dato	Partenes underskrift
------	----------------------



SITUASJONSKART			FREDRIKSTAD KOMMUNE		
Gnr 300	Bnr 1510	Fnr	Snr	Dato	Sign
Adresse: Nygaard Brygge		Tomtegrense		03/10/05	HEH
Areal: 1980 m2		Vann m/kum		Spillvann	
Målestokk 1:1000		Kartblad CP028-1-08	Overvann	Avløp Felles	
Reguleringsplan: 444: Nygaard Brygge & Sentrumsplanen					
Formål:					
Prosjektert bebyggelse		Beliggenhet på offentlige vann- og avløpsledninger må oppfattes som orienterende.			
Dato: Sign:					

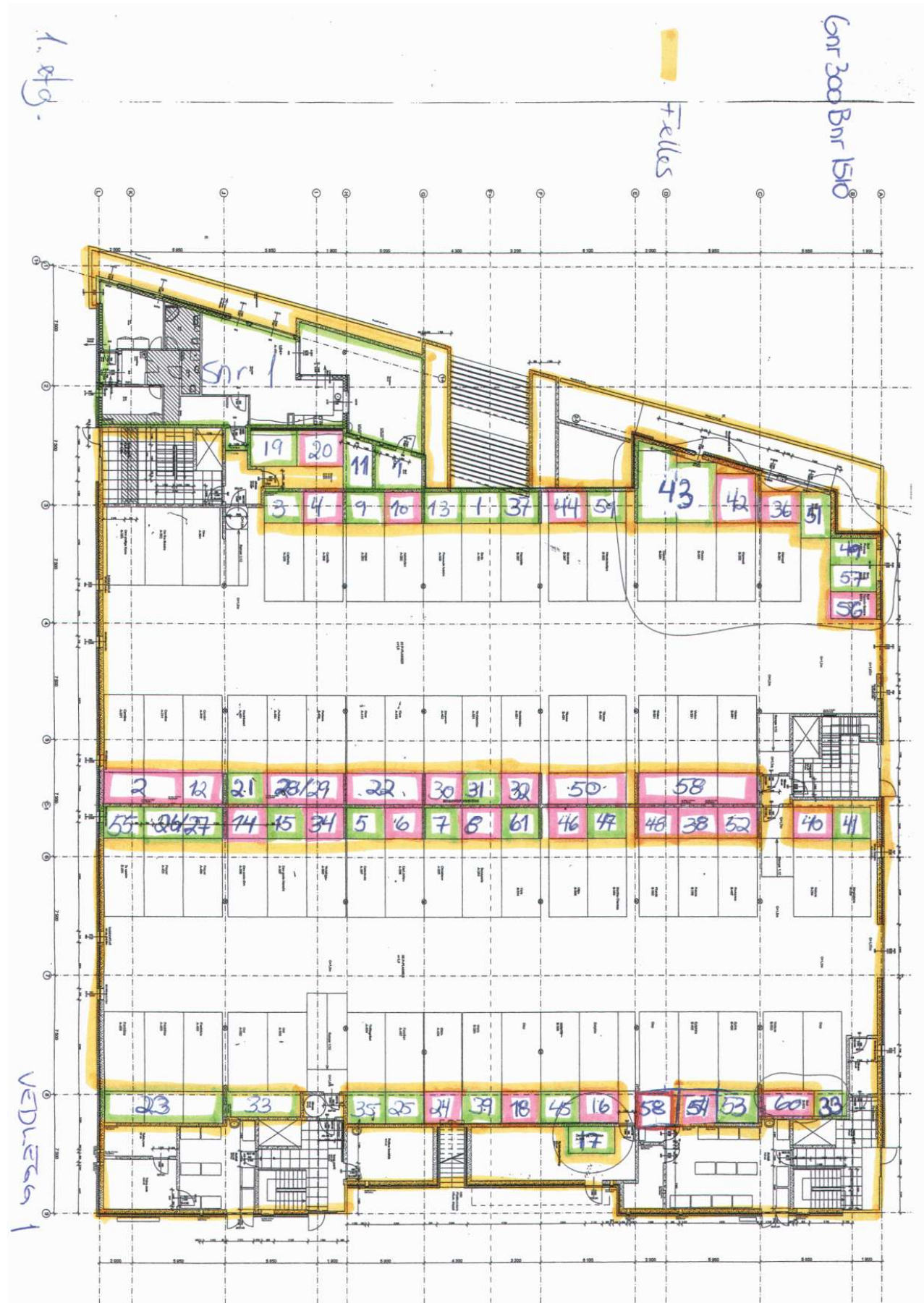

N
↑

VEDLEGG 6



FULLSTENDIG SITUASJONSKART			FREDRIKSTAD KOMMUNE		
Gnr 300	Bnr 1510 m.m.	Fnr	Snr	Dato	Sign
Adresse: Tordenskiolds gate 3,5,7			Tomtegrense	04/07/01	
Areal:			Vann m/kum	Spillvann	
Målestokk 1:1000			Overvann	Avløp Felles	
Reguleringsplan: Kommunedelsplan for Sentrum					
Formål:					
Prosjektert bebyggelse			Beliggenhet på offentlige vann- og avløpsledninger må oppfattes som orienterende.		
Dato:		Sign:			





Gnr 300 Bnr 1510

2019.

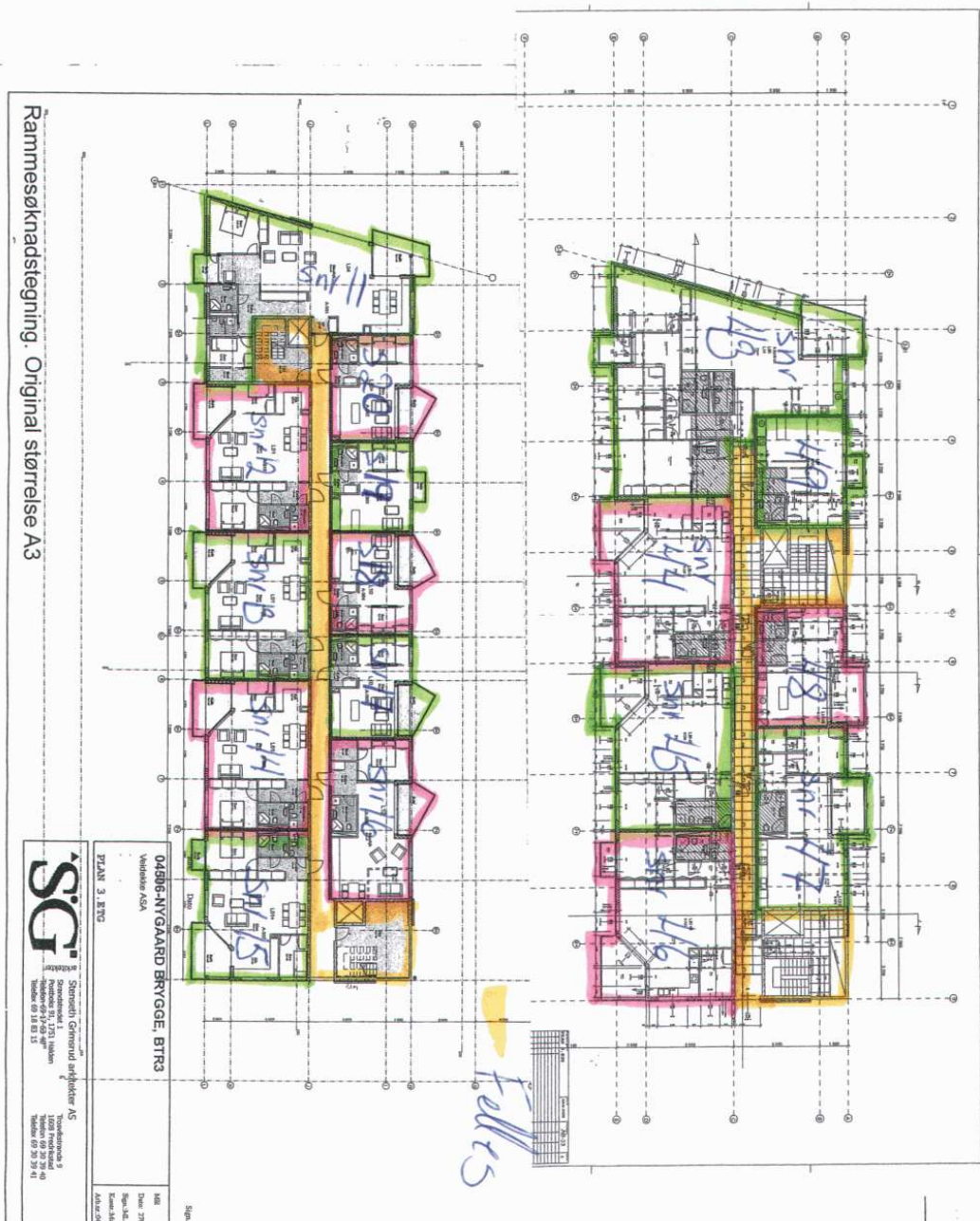


Felles

VEDLEGG 2

Gnr 300 Bnr 1510

جی



Falls

VEDLE 3



5 etg



VEDLÆGG 5

Matrikkelrapport for Seksjon 3107-300/1510/0/56

Bruksnavn		Beregnet areal	0.0
Etablert dato	11.09.2008	Historisk oppgitt areal	0.0
Oppdatert dato	22.09.2025	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
ULV ULV AS	915664237	H - Hjemmelshaver		Ferjestedsveien 7	1/1

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
FE - Feilretting	30.07.2013	30.07.2013	Sak 13/15236	
SE - Seksjonering	11.09.2008	11.09.2008	Jnr 32/2008	

Grunnforurensing registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer

Krav om jordskifte

Jordskiftreferanse	Ført dato

Grunnerverv

Grunnervervreferanse	Ført dato

Klage

Klagereferanse	Gjelder	Ført dato

Teiger

Hovedteig	Avklart eiere	Tvist	Flere mat. enheter	Ureg. jordsameie	Datafangstdato	Ber.areal	Arealmerknad

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
250000340	0	143 - Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	FA - Ferdigattest

Bygning 250000340: 143 - Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	6 840.0
Antall boenheter	61	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	5	BRA Totalt	6 840.0
Avløp		Har heis	☒
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	18.10.2006	05.02.2007
IG - Igangsettingstillatelse	18.10.2006	05.02.2007
MB - Midlertidig brukstillatelse	09.10.2008	13.10.2008
FA - Ferdigattest	05.11.2009	18.11.2009
EB - Endre bygningsdata	12.07.2023	12.07.2023

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0401	41.0	2	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H01	1	2 425.0	0.0	2 425.0	0.0
H05	9	898.0	0.0	898.0	0.0
H03	17	1 180.0	0.0	1 180.0	0.0
H04	18	1 180.0	0.0	1 180.0	0.0
H02	16	1 157.0	0.0	1 157.0	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Kronprinsens gate	2A		1606 FREDRIKSTAD

Oversiktskart



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Kronprinsens gate 2A, 1606 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 300/1510/0/56

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-12-12



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



ad-kommune, Geomatikk

Matrikkelkart



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Kronprinsens gate 2A, 1606 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 300/1510/0/56

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-12-12



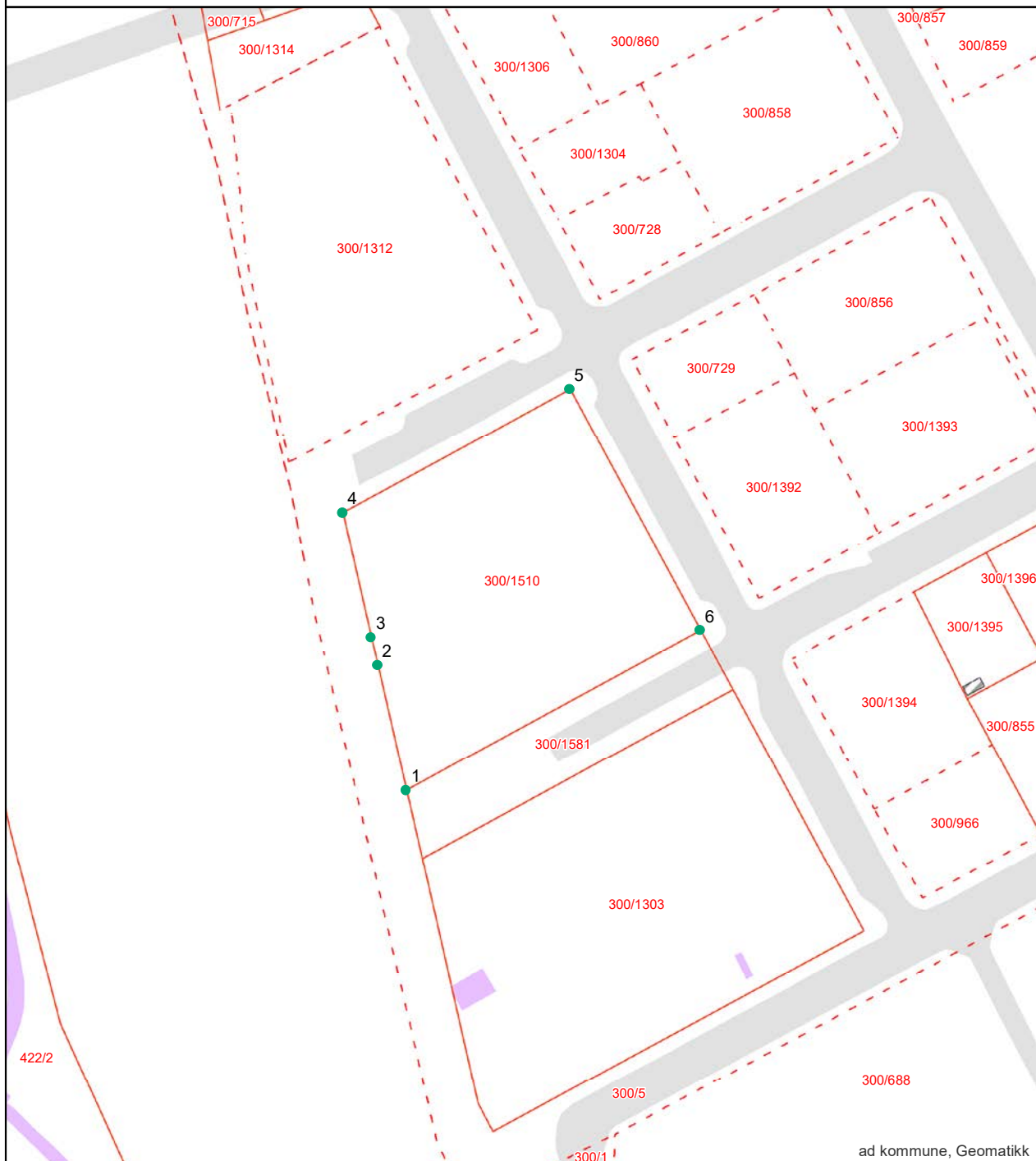
Datakilde: Geovekst, FKB
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkeloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)

Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)

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



Areal og koordinater:

Beregnet areal (kvkm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
2744.2		EUREF89 UTM Sone 32

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6564715.98667	610787.483713	Ikke spesifisert	23.54	Murhjørne		GPS Fasemåling RTK	10	0
2	6564738.92216	610782.192836	Ikke spesifisert	5.21	Murhjørne		GPS Fasemåling RTK	10	0
3	6564743.99759	610781.052463	Ikke spesifisert	23.56	Murhjørne		GPS Fasemåling RTK	10	0
4	6564766.94573	610775.790546	Ikke spesifisert	47.49	Murhjørne		GPS Fasemåling RTK	10	0
5	6564789.60617	610817.500782	Ikke spesifisert	50.4	Hushjørne		Beregnet	10	0
6	6564745.32781	610841.506887	Ikke spesifisert	61.51	Hushjørne		Beregnet	10	0

Grunnkart



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Kronprinsens gate 2A, 1606 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 300/1510/0/56

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-12-12



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



Grunnkart



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Kronprinsens gate 2A, 1606 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 300/1510/0/56

Målestokk: 1:500
Leveransedato: 2025-12-12



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





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 / 1510 / 0 / 56

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

1 - Lite eller ikke forurensset - ikke behov tiltak uansett arealbruk

: Nygaard Brygge III (238)

LokalitetLokalitet ID: **238**Lokalitetnavn: **Nygaard Brygge III**

Saksnummer:

Lokalitettype: **Forurenset grunn**Prosesstatus: **Avsluttet**Status: **Godkjent**Myndighetsnivå: **Kommune**Myndighet: **Kommune**

Høyeste tilstandsklasse: -

Totalt areal: **3486 m2**

Fylke:

Østfold

Kommune:

Fredrikstad

Forurenset område ▲

1 forurenset område(er) er registrert

ID	Arealbruk	Areal (m2)	Påvirkningsgrad	Høyeste tilstandsklasse
✚ 238-A	Uavklart	3486	▲ 1 - Lite eller ikke forurenset - ikke behov tiltak uansett arealbruk	Ikke satt

**Forurensning**

Ikke registrert

Rapporter ▼

1 rapport(er) er registrert

Tittel/Utgiver		Rapporttype	Dato	Saksnummer	Rapport
Miljøteknisk grunnundersøkelse Nygaard brygge, Int		Tiltaksplan	7. nov. 2001	2006/14188	

Vedtak ▼

1 vedtak er registrert

Vedtakstype		Lovverk	Fattet dato	Frist dato	Pålegg gitt til	Fil	Berørte eiendommer
Godkjent etter § 2-8 i bygge- og gravekapitlet		Forurensningsloven	16. okt. 2006		Veidekke Eiendom AS		

Virksomhet

Ikke registrert

Bransje

Ikke registrert

Tiltak

Ikke registrert



Eiendomsopplysninger

Gnr.: **300** Bnr.: **1510** Fnr.: **0** Snr.: **56**

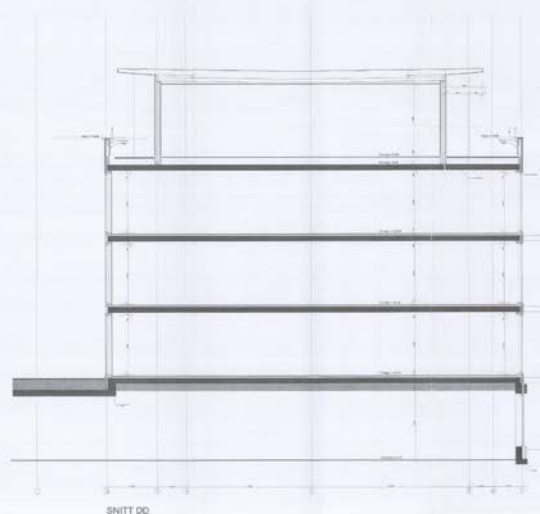
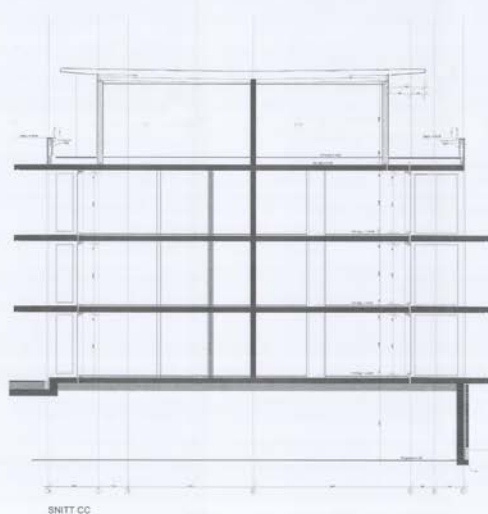
Gate-/veinavn Nr Bokstav: **Kronprinsens gate 2A**

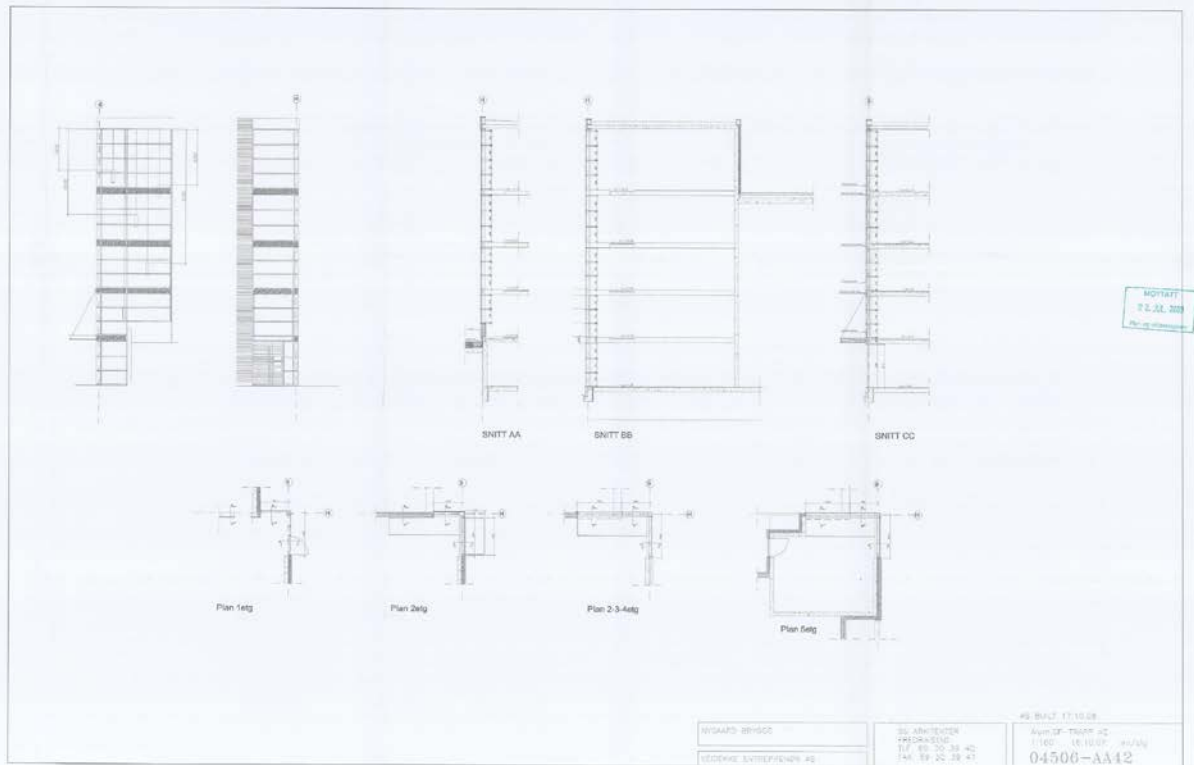
WI01061610 Pålegg vedrørende privat avløpsanlegg og nedgravd oljetank:

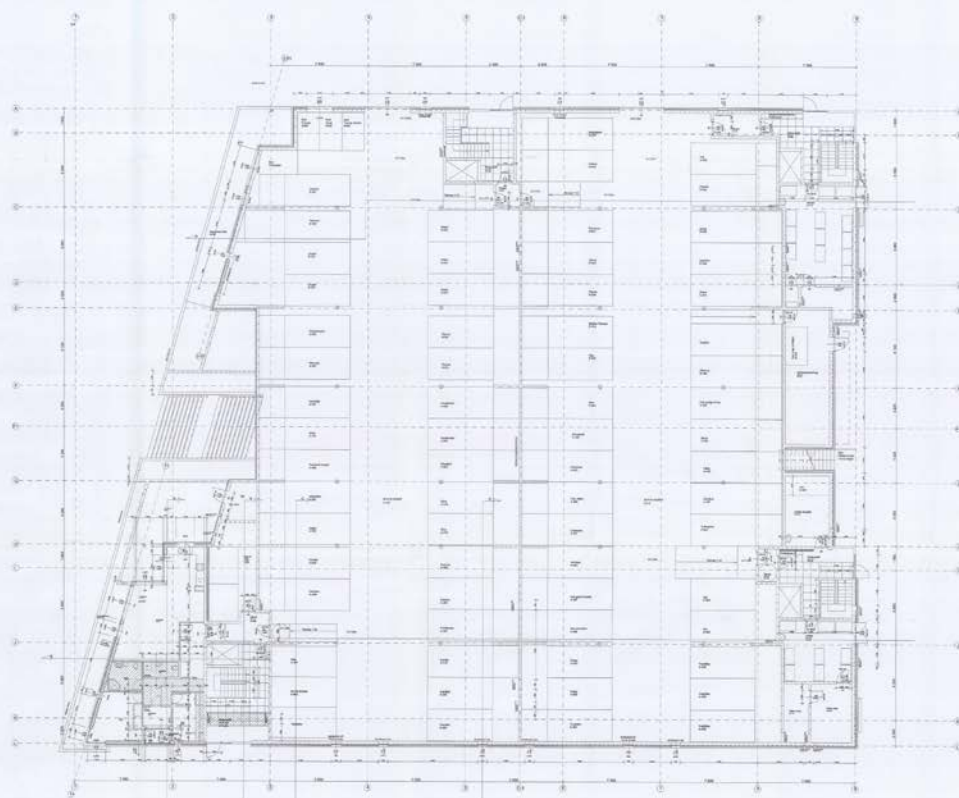
Tjenesten dekker de pålegg som er gitt av Miljø og landbruk i Fredrikstad kommune.

I tillegg gis det informasjon om forurensset grunn og store eiketrær hvis slike er registrert på eiendommen.

Det er registrert forurensset grunn på eiendommen, se faktaark. Forurensningen er akseptabel med dagens arealbruk.

[illegible]





0450624
 7.2.20.2008

PROJECT PLAN 1. STG AS BUILT 17-10-08	DATE JULY 2008	DRAWING NO. AB-101
Rev. No. Date Description	Scale	Type of Soil Nature of Work Remarks

04506-Nygaard Brygge 3

Legend

- REINFORCING**
- CONCRETE**
- FORMWORK**
- EXISTING**

SG

STAINLESS STEEL

COWI

CONCRETE

COWI

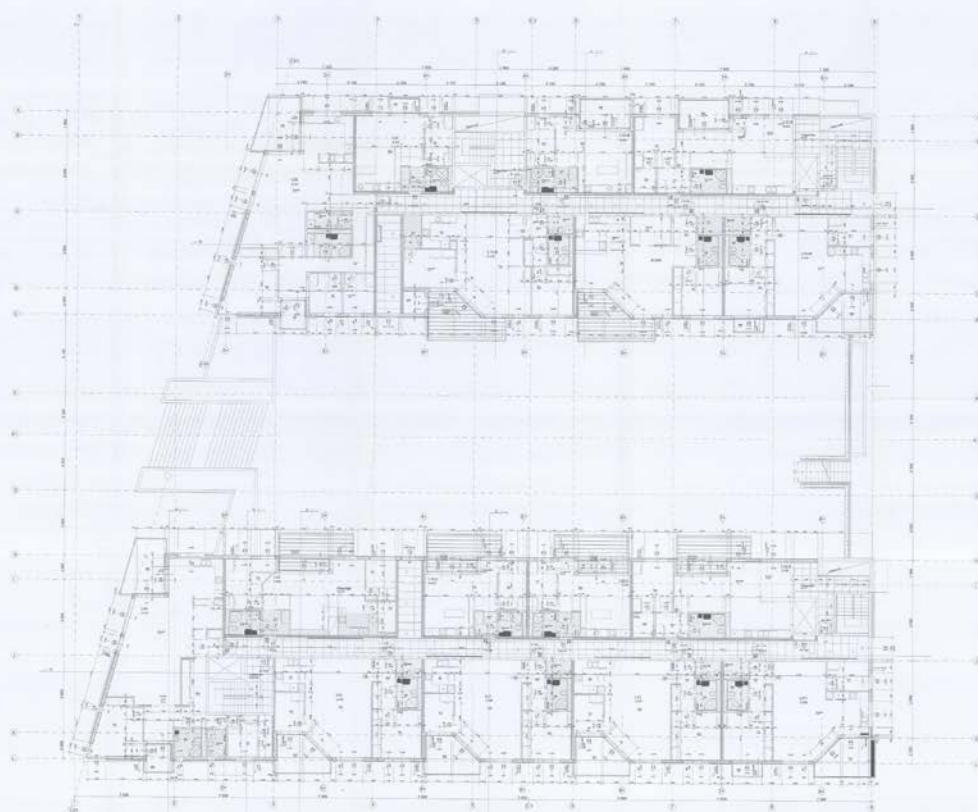
CONCRETE

COWI

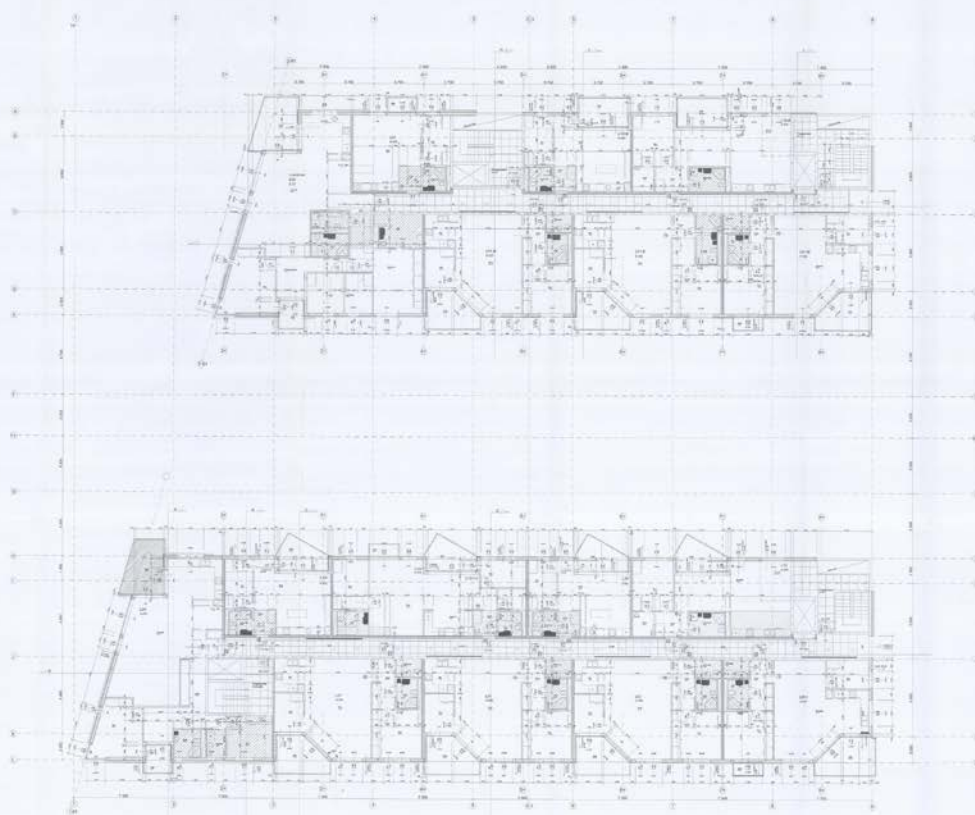
CONCRETE

AS BUILT 17-10-08

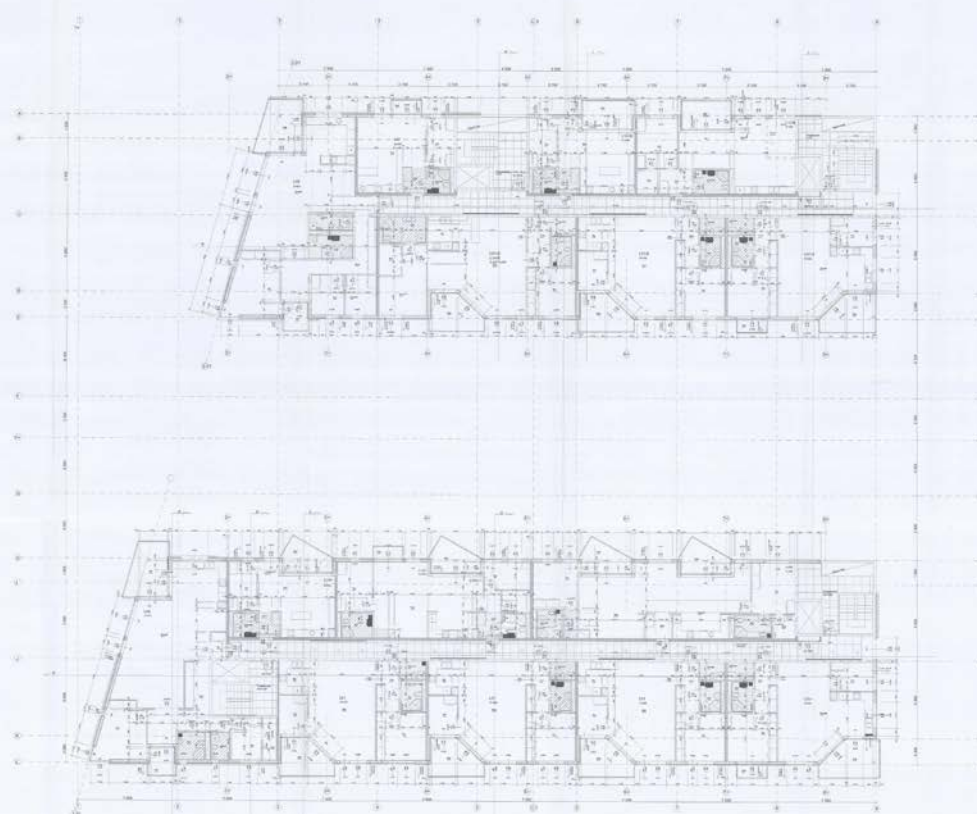
DATE PLAN 1. STG	SCALE AB-101	DRAWING NO. 1/100
----------------------------	------------------------	-----------------------------



NOTAT	
17.12.2018	
Prosjekt	AB-102
PLAN 2. ETVG	AS BUILT 17.10.08
04506-Nygaard Brygge 3	
Arkitekt	SG
Byggherre	COWI
Byggherre	COWI
Byggherre	COWI
AS BUILT 17.10.08	PLAN 2. ETVG
AB-102	1:500



04506-Nygaard Brygge 3 PLAN 3. ETG AS BUILT 17.10.09		AB-103
04506-Nygaard Brygge 3		
COWI		
COWI		
COWI		
AS BUILT 17.10.09		
PLAN 3. ETG		
AB-103		

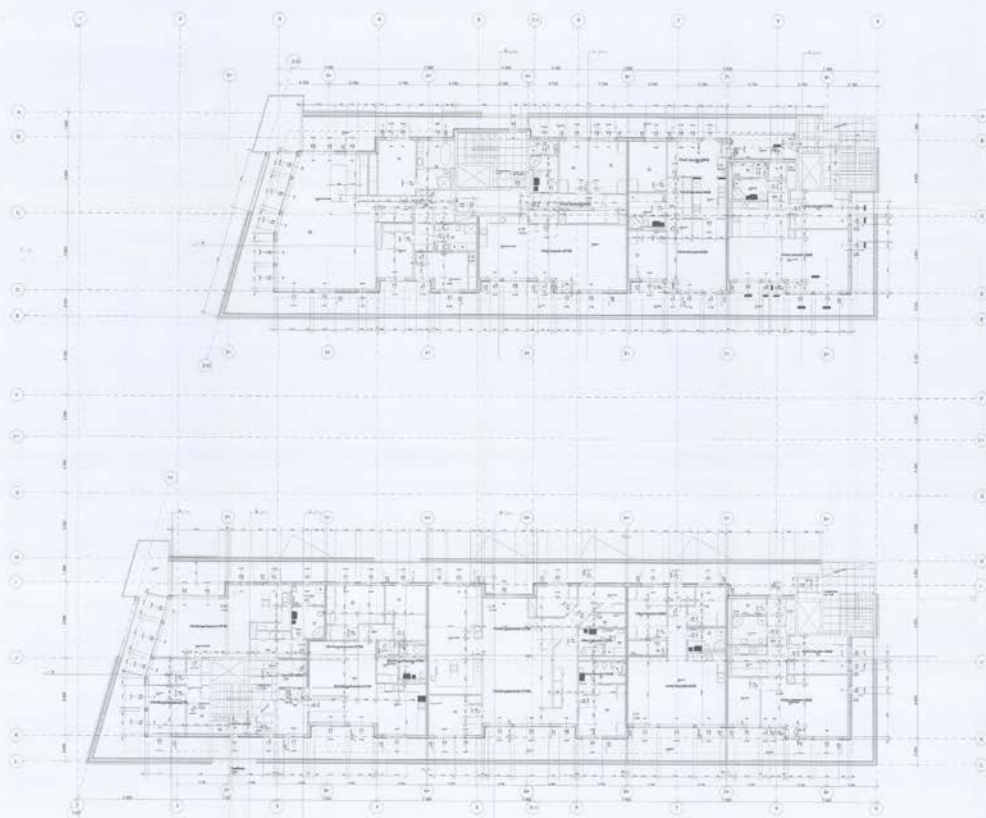


Tegninger til projektopgave 20.11.07
 Tegning: **PLAN 4. ETG** AB-104
 AS BUILT 17.10.08

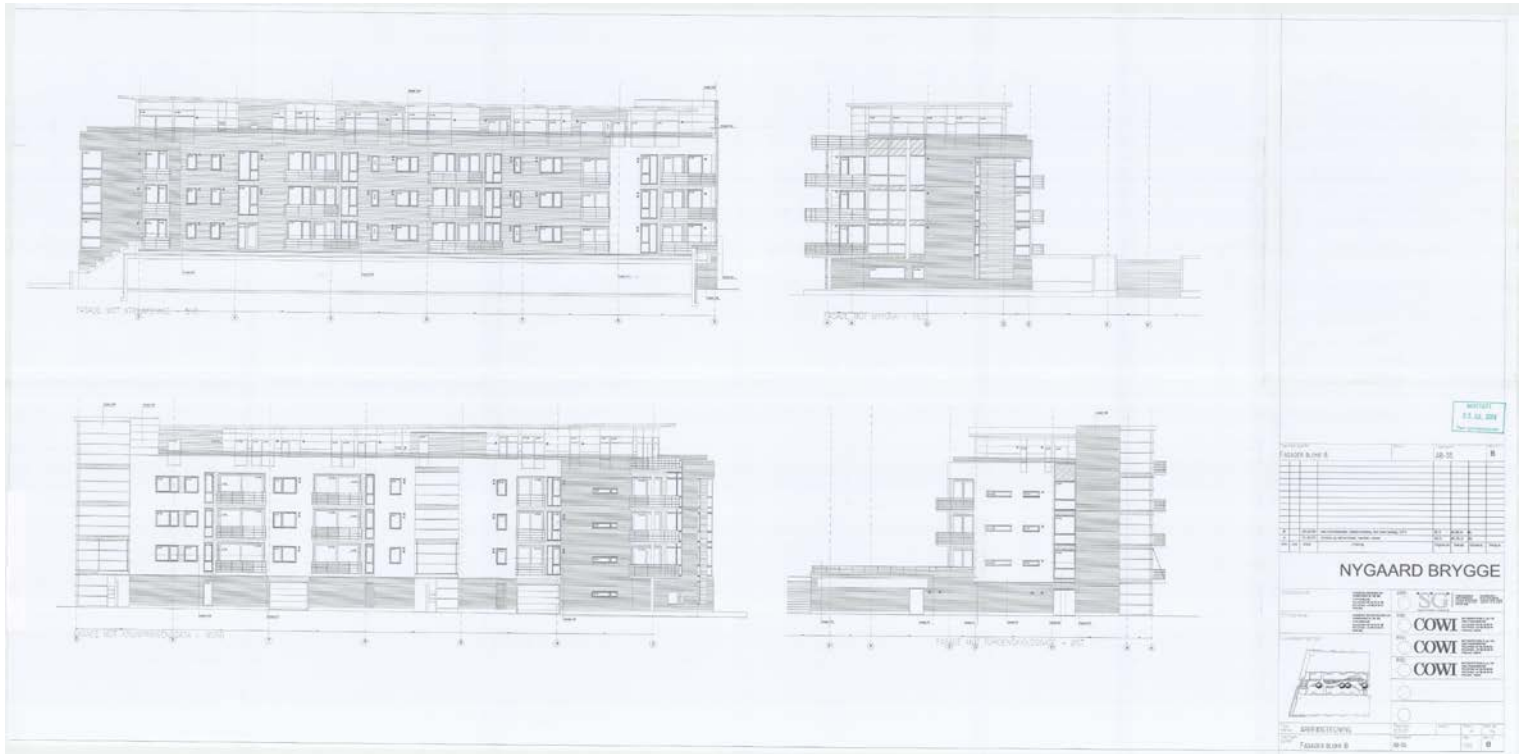
04506-Nygaard Brygge 3

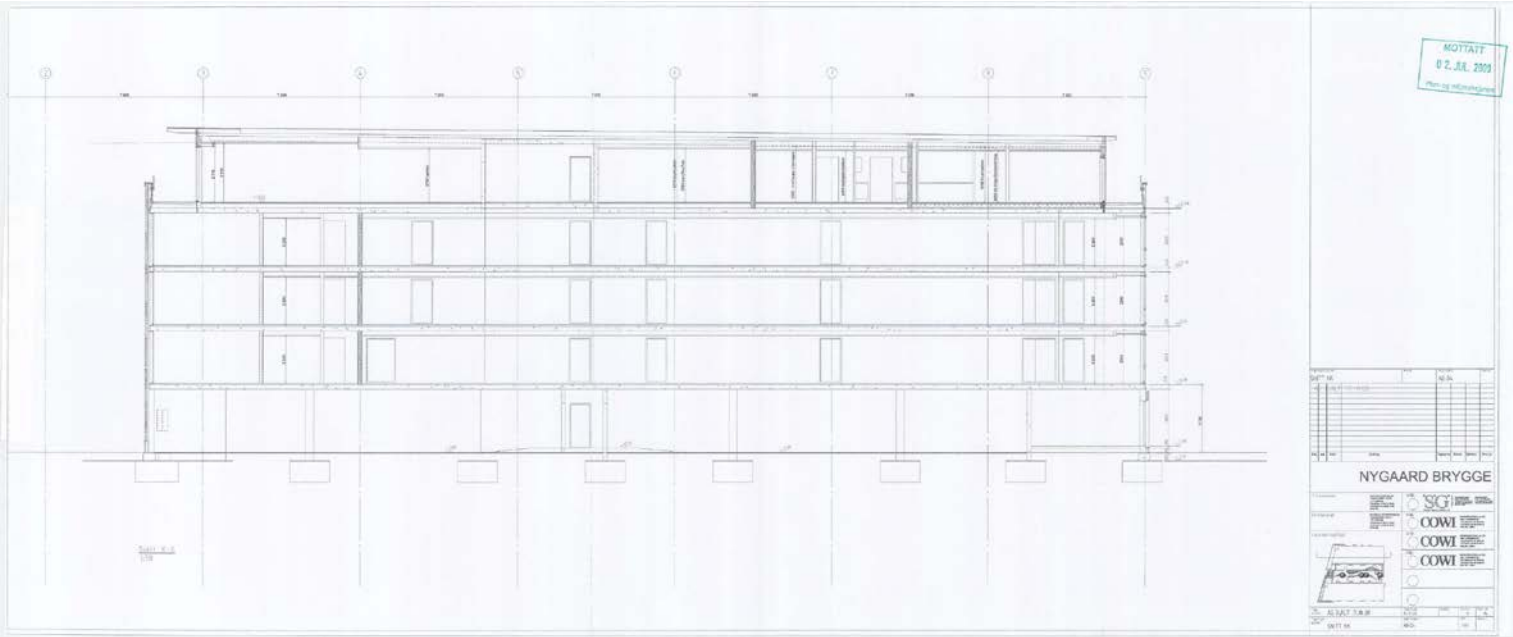
Tegning: **SGI**
 Tegning: **COWI**
 Tegning: **COWI**
 Tegning: **COWI**

AS BUILT 17.10.08
PLAN 4. ETG AB-104



04506-Nygaard Brygge 3 PLAN 5. BYG AS BUILT 17.10.08		AB-105 17.10.08
04506-Nygaard Brygge 3		
COWI COWI COWI		
PLAN 5. BTG AB-105		





EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 300/1510/0/56

Eierrepresentant: Ulv Ulv As

Regningsmottaker: Ulv Ulv As

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Seksjon	Bruksnavn		Grunnforensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	300	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	1510	Oppgitt areal	0 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	0 m2		
Seksjonsnr	56				

BYGNINGER

(Antall: 1)

Byggningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
250000340	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Ferdigattest	Bolig		41

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 1)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
ULV ULV AS			1/1	Hjemmelshaver

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare		Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
60	ESkatt Bolig	1 803 500,00 0/00	kr 3,20	01.01.2026	1/1	0	kr 5 771,00
1130	RENOVASJON - 660 L	6,00 660 L	kr 11 913,00	01.01.2026	1/57	0	kr 1 568,00
4310	AVLØP/MÅLER	19,00 M3	kr 32,18	01.01.2026	1/1	0	kr 703,00
4210	VANN/MÅLER	19,00 M3	kr 16,80	01.01.2026	1/1	0	kr 367,00
							kr 8 409,00

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 300/1510/0/0

Eierrepresentant: Nygaard Brygge III Boligsameie

Regningsmottaker: Nygaard Brygge III Boligsameie

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Grunneiendom	Bruksnavn		Grunnforurensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	300	Seksjonert	Ja	Punktfeste	Nei
Bruksnr	1510	Oppgitt areal	0 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	2744,2 m2		
Seksjonsnr	0				

ADRESSER

(Antall: 4)

Adresse	Kronprinsens gate 2A 1606 FREDRIKSTAD	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Fredrikstad Domkirke
		Grunnkrets	Lykkeberg	Valgkrets	Sentrum
Adresse	Kronprinsens gate 2B 1606 FREDRIKSTAD	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Fredrikstad Domkirke
		Grunnkrets	Lykkeberg	Valgkrets	Sentrum
Adresse	Tordenskiolds gate 3B 1606 FREDRIKSTAD	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Fredrikstad Domkirke
		Grunnkrets	Lykkeberg	Valgkrets	Sentrum
Adresse	Tordenskiolds gate 3A 1606 FREDRIKSTAD	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Fredrikstad Domkirke
		Grunnkrets	Lykkeberg	Valgkrets	Sentrum

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
4370 AVLØP FASTGEB. BOLIG	61,00 Boenh.	kr 2 464,00	01.01.2026	1/1	0	kr 172 850,00
4270 VANN FASTGEB. BOLIG	61,00 Boenh.	kr 1 081,00	01.01.2026	1/1	0	kr 75 832,00
4310 AVLØP/MÅLER	2 951,00 M3	kr 32,18	01.01.2026	1/1	0	kr 109 208,00
4210 VANN/MÅLER	2 951,00 M3	kr 16,80	01.01.2026	1/1	0	kr 57 013,00
4340 -INNBET.AVLØP	-3 700,00 M3	kr 32,18	01.01.2026	1/1	0	-kr 136 926,00
4240 -INNBET.VANN	-3 700,00 M3	kr 16,80	01.01.2026	1/1	0	-kr 71 484,00
4350 AKONTO AVLØP BOLIG	3 569,00 M3	kr 38,09	01.01.2026	1/1	0	kr 156 335,00
4250 AKONTO VANN BOLIG	3 569,00 M3	kr 12,55	01.01.2026	1/1	0	kr 51 510,00
						kr 414 338,00

VANNMÅLERE

Målnummer	Prosent vann	Prosent avløp	Type avlesning	Avlesningdato	Forbruksår	Forbruk	Målerstand
61226547	100	100	Årsavlesning - Ekstern kilde	29.10.2025	2025	2951	3126



FREDRIKSTAD KOMMUNE
Fredrikstad brannvesen

Megleropplysninger

Fredrikstad, 18.12.2025

Til informasjon!

Eiendom: 300/1510/0/56 Kronprinsensgate 2 A

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

Dersom spørsmål, vennligst ta kontakt.

Med vennlig hilsen

Cato Eriksen
Fredrikstad Brannvesen
Avdeling Boligtilsyn
Telefon: 489 50 966

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



Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 12. desember 2025

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

Kilde: Vann- og avløpsavdelingen

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 300 **Bruksnr.:** 1510 **Festenr.:** 0 **Seksjonsnr.:** 56
Adresse: Kronprinsens gate 2A, 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



Fredrikstad kommune

Adresse Postboks 1405, 1602

Telefon

Utskriftsdato: 12.12.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Kilde: Fredrikstad kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 300 **Bruksnr.:** 1510 **Seksjonsnr.:** 56

Adresse: Kronprinsens gate 2A, 1606 FREDRIKSTAD

Referanse: 1111250145

Det foreligger ferdigattest på eiendommen. Ferdigattesten er vedlagt.

Vedlegg

1 vedlegg

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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



SG Arkitekter AS

Strandstredet 1
1751 HALDEN

Deres referanse

Vår referanse
2005/18601-34-114407/2009-TRBM

Klassering
300/1510

Dato
05.11.2009

Ferdigattest

Jf. plan- og bygningsloven § 99

Delegert vedtak

Behandlet på vegne av
Planutvalget - delegerte

Delegertsaksnr.
1919/09

Ferdigattest gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, mottatt 02.07.09 (jf. SAK kap. IX § 34) for:

Adresse: Nygaard Brygge
Gnr. 300 Bnr. 1510

Arbeidets art: Nybygg boliger, byggetrinn 3.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelse, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme og igangsettingstillatelse.

Med hilsen


Trond Berg Mathisen
overingeniør

Bygnings- og reguleringsavdelingen
Besøksadresse: Nygaardsgt. 16, 1606 Fredrikstad
E-postadresse: postmottak@fredrikstad.kommune.no
Telefon: 69 30 60 00 Telefaks: 69 30 60 04

Postadresse: Postboks 1405, 1602 Fredrikstad
Webadresse: www.fredrikstad.kommune.no
Tlf. saksbeh.: 69 30 56 11 Bankkonto:

Kommunens saksnr						Side	
						1 av 1	

Ferdigmelding

Gjelder							
Elendom/ byggested	Gnr	Bnr	Festnr	Seksjonsnr	Bygningsnr	Bolignr	
	300	1510					
	Adresse				Postnr	Poststed	
	NYGAARD BRÛGGE, BYGETRINN 3				1606	FREDRIKSTAD	

Det anmodes om	
☐ MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE	(søknadspliktig arbeid)
☒ FERDIGATTEST	(søknadspliktig arbeid)
☐ ARBEIDET ER FERDIG I SAMSVAR MED MELDING	(meldingspliktig arbeid)

Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse for?	
☐ Hele tiltaket	Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:
☐ Deler av tiltaket	
Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for	
Gjenstående arbeider	
Angi gjenstående arbeider og planlagt framdrift på disse, dersom tiltaket ønskes oppdelt i flere brukstillatelser	Planlagt dato for anmodning om midlertidig brukstillatelse
INGEN	
Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:	

Energiforsyning			
Oppvarming		Energikilde	
☐ Elektrisk (panelovner, varmekabler o.l.)	☐ Elektrisitet	☐ Varmepumpe	☐ Ikke relevant
☒ Sentralvarmeanlegg (vannbåren gulvvarme, radiatorer o.l.)	☐ Olje, parafin eller annen flytende brensel	☐ Gass	
☐ Annen type oppvarming (vedovn, kamin o.l.)	☐ Biobrensel (ved fliser o.l.)	☒ Fjernvarme	
	☐ Solenergi	☐ Annen	

Vedlegg (gjelder kun søknad)			
Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr fra - til	Ikke relevant
Kart og situasjonsplan, hvis endringer i forhold til tillatelsen	D	-	☒
Redegjørelser og tegninger, hvis endringer i forhold til tillatelsen	E	1 - 11	☐
Kontrollerklæringer	G	1 - 4	☐
Bekreftelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	☒
Andre vedlegg	J	-	☐

Underskrift	
Ansvarlig søker for tiltaket / Tiltakshaver	
Foretak / Tiltakshaver	
STENSETH OG GRIMSRUD ARKITEKTER AS	
Dato	Underskrift
25.6.09	
Gjentas med blokkstaver	
MARKUS LINGE	

© NBR nr 5167 Juli-2003

FREDRIKSTAD KOMMUNE	
PLAN- OG MILJØ	
BYGN.- OG REG. AVDELING	
SAKS NR	BEHANDL DATO
1919/09	05.11.09

FREDRIKSTAD KOMMUNE		20
KOMMUNEARKIVET		
SAKS NR	2005/1860	SPENR 75850/09
KASS ÅR		KOPI
SAKSBEH.	TRBM	- 2 JULI 2009
ARKIV		DATOSIGN ☐
ARKIVDEL	VAR-GBN-A	
KLASSERING	300/1510	L42



Eiendomsstatus, ordre 8898853

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 300	Bnr: 1510	Fnr: 0	Snr: 56
Adresse:	Kronprinsens gate 2A, 1606 FREDRIKSTAD		
Areal matrikkelenhet:	2744.2 m ²		

OBS!

Plandataene er hentet fra kommunens digitale planregister.

Disse kan inneholde små feil og bør oppfattes som veiledende.

Det er det stemplede analoge kartet / dokumentet som er det juridiske plandokument.

Planopplysninger:

Kommuneplan: Kommuneplan Fredrikstad 2023 - 2035 Plandokumenter på kommunens nettsider	Vedtatt: 15.06.2023	Formål/hensynssone: 1001 - Bebyggelse og anlegg Hensynssoner: 310 - Ras- og skredfare 320 - Flomfare
Reguleringsplaner: 444 Nygaard brygge	Vedtatt: 18.05.2000	Formål: 113 - Blokkbebyggelse 320 - Gang-/sykkelvei 760 - Felles gateplass 911 - Bolig/Forretning/Kontor Hensynssoner:
Plandokumenter reguleringsplan: Regbest444_130.pdf		

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelrapporten

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

Avdeling Geomatikk, Fredrikstad kommune 12.12.2025



Kommuneplanens arealdel Fredrikstad kommune 2020 - 2032

Nasjonal plan-ID: 3004 909

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

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

TEGNFORKLARING

PBL § 11 Kommuneplanens arealdel

Nåværende Framtidig

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

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

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

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

GRØNNSTRUKTUR (pbl §11-7, nr 3)

	GR	Blågrønn struktur
		Naturområde
		Turdrag
		Friområde
		Park
		Kombinerte grønnstrukturformål

FORSVARET (pbl §11-7, nr 4)

Forsvaret

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

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

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

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

HENSYNSSONER (pbl §11-8)

a) Sikrings-, støy- og faresoner

	H450-1	Hensynssone ras- og skredfare
	H450-2	Hensynssone flomfare
	H450-3	Hensynssone høyspenningsanlegg
	H450-4	Hensynssone militært område

b) Infrastruktursone

	H410-1	Krav vedrørende infrastruktur
--	--------	-------------------------------

c) Soner med angitt særlige hensyn

	H450-5	Hensynssone landbruk
	H450-6	Hensynssone friluftsliv
	H450-7	Hensynssone landskap
	H450-8	Hensynssone naturmiljø
	H450-9	Hensynssone kulturmiljø

d) Båndleggingsone

	H470-1	Båndlegging for regulering etter plan- og bygningsloven
	H470-2	Båndlegging etter lov om naturvern
	H470-3	Båndlegging etter lov om kulturminner

e) Gjennomføringsone

	H480-1	Krav om felles planlegging
--	--------	----------------------------

SAMFERDSEL

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

JURIDISK LINJE

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

Reguleringsplan

Spesifikasjon for tegneregler

Mars 2010

AREA FORMULAE

BERYGGELSE OG ANLEGG

[illegible]

SAMFERDSEL, SANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

[illegible]

BRUK OG VEEN AV SNØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE

[illegible]

1. *Journal of the American Medical Association*, 2000; 284: 2689-2695.

FLATER

[illegible]

 Planmæssig for regulærinspisler under arbeid



ANDRE JUBOYSKE FLÅTER, LINJER OG PUNKTER I BEGYNDELINGSPLAN

MEINE JEDIGE PLATZ, LINIE UND PUNKT REGELMÄßIGLICH						
Platz	Linie	Punkt	Linie	Punkt	Linie	Punkt
1	2	3	4	5	6	7
8	9	10	11	12	13	14
15	16	17	18	19	20	21
22	23	24	25	26	27	28
29	30	31	32	33	34	35
36	37	38	39	40	41	42
43	44	45	46	47	48	49
50	51	52	53	54	55	56
57	58	59	60	61	62	63
64	65	66	67	68	69	70
71	72	73	74	75	76	77
78	79	80	81	82	83	84
85	86	87	88	89	90	91
92	93	94	95	96	97	98
99	100	101	102	103	104	105
106	107	108	109	110	111	112
113	114	115	116	117	118	119
120	121	122	123	124	125	126
127	128	129	130	131	132	133
134	135	136	137	138	139	140
141	142	143	144	145	146	147
148	149	150	151	152	153	154
155	156	157	158	159	160	161
162	163	164	165	166	167	168
169	170	171	172	173	174	175
176	177	178	179	180	181	182
183	184	185	186	187	188	189
190	191	192	193	194	195	196
197	198	199	200	201	202	203
204	205	206	207	208	209	210
211	212	213	214	215	216	217
218	219	220	221	222	223	224
225	226	227	228	229	230	231
232	233	234	235	236	237	238
239	240	241	242	243	244	245
246	247	248	249	250	251	252
253	254	255	256	257	258	259
260	261	262	263	264	265	266
267	268	269	270	271	272	273
274	275	276	277	278	279	280
281	282	283	284	285	286	287
288	289	290	291	292	293	294
295	296	297	298	299	300	301
302	303	304	305	306	307	308
309	310	311	312	313	314	315
316	317	318	319	320	321	322
323	324	325	326	327	328	329
330	331	332	333	334	335	336
337	338	339	340	341	342	343
344	345	346	347	348	349	350
351	352	353	354	355	356	357
358	359	360	361	362	363	364
365	366	367	368	369	370	371
372	373	374	375	376	377	378
379	380	381	382	383	384	385
386	387	388	389	390	391	392
393	394	395	396	397	398	399
400	401	402	403	404	405	406
407	408	409				

[illegible]

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



Generell tegnforklaring til reguleringsplaner fra det digitale planregistret i Fredrikstad kommune

Fastmerker	Område for industrilager	Rasteplass	Kulturminne(*)
Reguleringsplan - juridiske punkter	Område for fritidsbebyggelse	Parkeringsplass	Fiskebruk
Vegstenging av veg, avkjørsel	BYGGEOMRÅDE FOR OFFENTLIGE BYGNINGER	Kollektivanlegg	Andre områder for anlegg i vassdrag eller i sjøen
Avkjørsel	Offentlig barnehage	Busstreminn	Naturvernområde(på land)
Brukar	Offentlig undervisning(skole, universitet mv.)	Bussholdeplass	Naturvernområde i sjø og vassdrag
Tunnellåpning	Offentlig institusjon(sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)	Drosjeholdeplass	Klimaverzone
Grensepunkter	Offentlig kirke	Jernbane	Område for steinbrudd og masseuttak
Off. godkj. grensemerke	Offentlig forsamlingslokale(kino, teater mv.)	Sporveg-/forstadsbane	Andre områder for vesentlige terrenginngrep
Bolt	Offentlig administrasjon	Havneområde	Område for reindrift
Kors	BYGGEOMRÅDE FOR SÆRSKILT ANGITT ALMENNUTTIG FORMÅL	Kai	Pelsdyranlegg
Grensestein/-røys	Almennutttig barnehage	Småbåtanlegg(landdelen)	Handelsgartneri
Grensemerke, annen type	Almennutttig undervisning(skole, universitet mv.)	Trafikkområde i sjø og vassdrag	Område for særskilte anlegg
Juridiske linjer	Almennutttig Kirke	Skipsled	Taubane
Sti	Almennutttig forsamlingslokale(grendehus mv.)	Havneområde i sjø	Fornøyelsespark
Regulert tomtgrense	Almennutttig administrative bygg	Offentlig småbåthavn(*)	Område for vindkraft
Eiendomsgrense som skal oppheves	OMRÅDE FOR HERBERGER OG BEVERTNINGSSTEDER	Annet trafikkområde i sjø/vassdrag	Annet spesialområde
Grense for restriksjonsomr.	OMRÅDE FOR GARASJEANLEGG OG BENSINSTASJONER	Annet trafikkområde(på land)	FELLESONOMRÅDER
Grense for bevaring	Garasjeanlegg	FRIMRÅDER	Felles avkjørsel
Bygg som skal bevares	Bensinstasjon	Park	Felles adkomst(*)
Byggegrense	Annet byggeområde	Turveg	Felles gangareal
Grenser, bygg, fjernes	LANDBRUKSOMRÅDER	Skiltype	Felles parkeringsplass
Byggelinje/-grense	Område for jord- og skogbruk	Anlegg for lek	Felles lekeareal for barn
Tre	Område for jordbruk(*)	Anlegg for idrett og sport	Felles gårdsplass
Støyskjerm	Område for reindrift	Leirplass	Fellesareal for garasjer
Eiendomsgrense som skal oppheves	Område for gartneri	Annet friområde	Felles grøntareal
Reguleringsplan bestemmelsgrense	Område for parsellhager	Friområde i sjø og vassdrag	Annet Fellesareal for flere eiendommer
Reguleringsplangrenser	Annet landbruksområde	Badeområde	KOMBINERTE FORMÅL
Formålsgrenser	OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER	Småbåthavn	Bolig/Forretning
Jernbanelinjer	Kjøreveg	Regattabane	Bolig/Forretning/Kontor
Jernbanelinje	Gate med fortau	Annet friområde i sjø og vassdrag	Bolig/Kontor
Situasjonslinjer, jernbane	Annen veggrunn	SPESIALOMRÅDER	Bolig/Offentlig
Eiendomsgrenser	Gang-/sykkelvei	Privat vei	Forretning/Kontor
Målte grenser	Sykkelvei	Privat parkering(*)	Forretning/Kontor/Industri
Målte grenser	Gangvei	Park(*)	Forretning/Industri
Ikke-målte grenser	Kjørbar gang-/sykkelvei(*)	Parkbøtte i industristrek	Forretning/Kontor/Offentlig
Frihåndstegnede grenser	Fortau(*)	Campingplass	Kontor/Industri
Kommunegrenser	Gatetun	Friluftsområde(på land)	Kontor/Offentlig
Reguleringsplan - formål	Torg	Friluftsområde i sjø og vassdrag	Kontor/Bensinstasjon
BYGGEOMRÅDER	Forts..	Idrettsanlegg som ikke er offentlig tilgjengelig	Offentlig/Almennutttig
Område for boliger med tilhørende anlegg		Golfbane	Vegserviceanlegg(Bevertnings/Bensinstasjon)
Frittliggende småhusbebyggelse		Grav- og urnelund	Annet kombinert formål
Konsentrert småhusbebyggelse		Privat småbåtanlegg(land)	Unyansert formål(kun for eldre planer)
Blokkbebyggelse		Privat småbåtanlegg(sjø)	Reguleringsplaner
Garasjer i boligområder		Område for anlegg i grunnen	Vannflater
Område for forretning		Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet	Vannflater
Område for kontor		Drikkevannsmagasin	Planomriss for reguleringsplaner under arbeid
Forts..		Vann- og avlepningsanlegg	
		Område for bygging og drift av fjernvarmeanlegg	
		Anlegg for telekommunikasjon	
		øvingsområde med tilhørende anlegg for forsvar/sivilforsvar	
		Område og anlegg for drift av radionavigasjonsmidler utenfor flyplass	
		Forts..	

Kommuneplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Kronprinsens gate 2A, 1606 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 300/1510/0/56

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-12-12



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: Kronprinsens gate 2A, 1606 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 300/1510/0/56

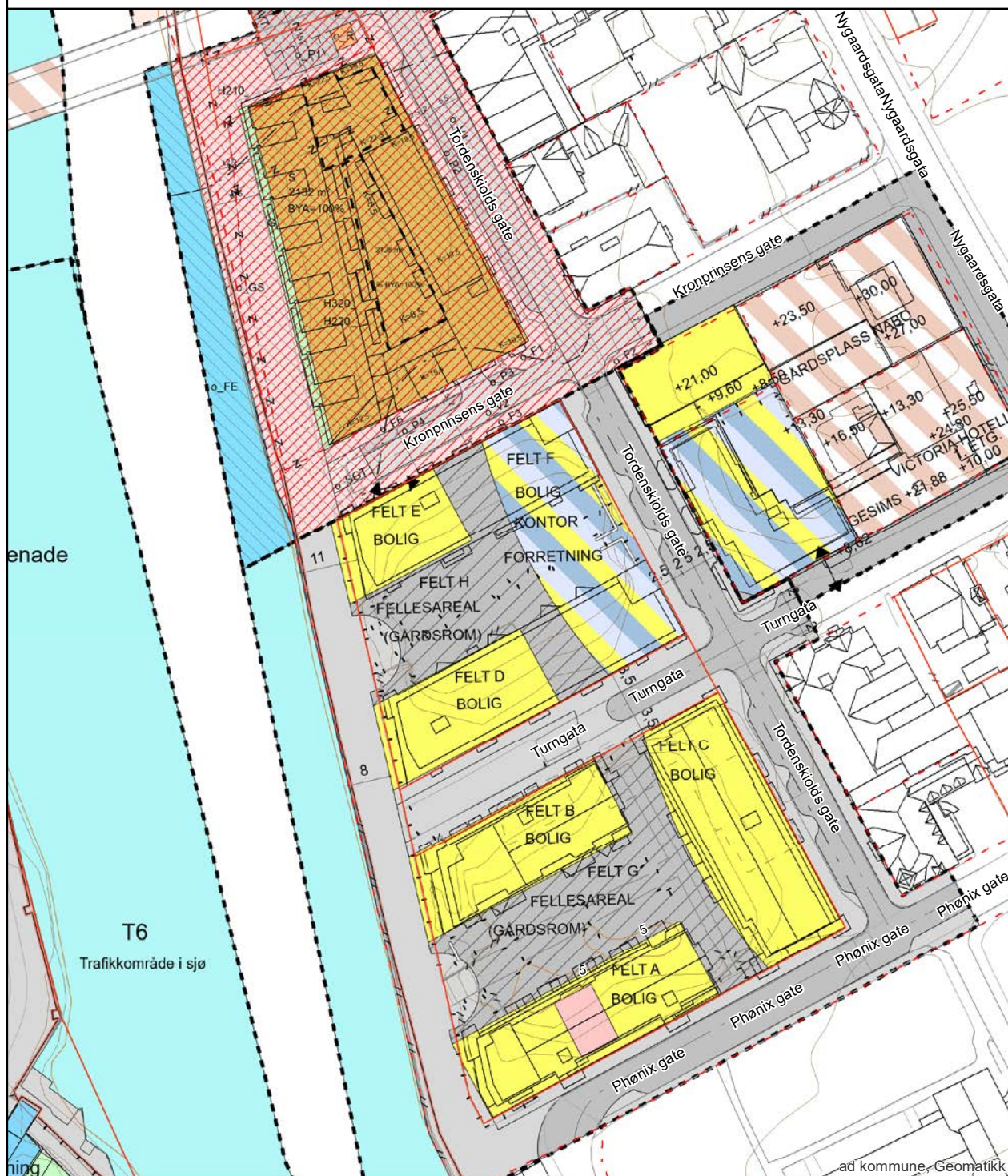
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-12-12



Planident: 444
Ikrafttredelsesdato: 18.5.2000
Plannavn: Nygaard brygge

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.



REGULERINGSBESTEMMELSER for REGULERINGSPLAN over NYGAARD BRYGGE

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som på plankartet er vist med reguleringsgrense.

§ 1 Generelt

Området reguleres til :

- Byggeområde for boliger.
- Byggeområde for boliger, forretning, kontor.
- Byggeområde for parkering, bensinstasjon, forretning, kontor.
- Offentlig trafikkområde, kjørevei.
- Offentlig trafikkområde, fortau.
- Offentlig trafikkområde, kjørbare gang- og sykkelvei.
- Offentlig trafikkområde, gatetun.
- Offentlig trafikkområde i elv.
- Spesialområde, avløpsanlegg.
- Fellesområde : Felles gårdsrom.

§ 2 Fellesbestemmelser

Bygninger skal plasseres i vegglivet i formålsgrænse mot gater og offentlige plasser. Fasaderekken mot gatetun og offentlig rom skal gis god form og komposisjon og vurderes helhetlig.

Fasade mot Vesterelva skal følge regulert byggegrense. Balkonger og lignende kan ikke gå ut over denne. Elvepromenaden skal ha en bredde på minimum 11 meter.

Det skal tas hensyn til Fredrikstad Bibliotek når det gjelder utforming og materialbruk i den nye bebyggelsen.

Bebyggelse skal utformes og planlegges med hensyn på mest mulig økologisk riktige løsninger. Det skal etterstrebis best mulig energiøkonomiske løsninger med fokus på muligheter i naturgitte forutsetninger.

Boligenes gjennomsnittlig bruksareal skal ikke være mindre enn 110 m². Det regnes gjennomsnitt av boligene i hvert enkelt felt.

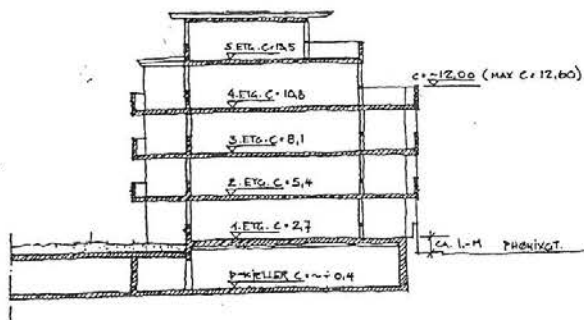
Tilbaketrukne 5. etasjer kan ikke trekkes nærmere Vesterelva enn syv meter fra byggelinje langs elv og to meter fra byggelinje mot gater.

Før behandling av rammesøknader, skal det innhentes uttalelse fra den regionale kulturvernmyndighet.

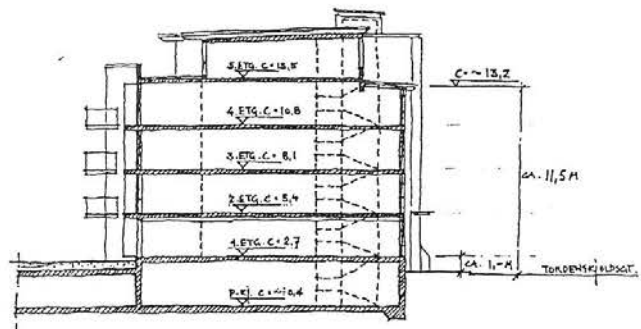
§ 3 Byggeområder

1. Byggeområde for boliger i felt A. og C.

Innenfor den viste grense for bebyggelse tillates oppført bebyggelse med maksimal gesimshøyde på cote + 12,6 mot Phønixgaten. Det er samme gesimshøyde som Bibliotekets nærmeste fløy. Mot Tordenskiolds gate tillates maksimal gesimshøyde på cote +13,2. Mot gårdsrommet tillates en maksimal gesimshøyde cote + 14.0. Maksimal mønehøyde kan være på inntil kote + 17.0. Disse høydebestemmelsene er anskueliggjort på prinsippsnittene vist nedenunder her. Felt A og C tillates bebygd med inntil 95% (BYA) av byggeområdet.



Prinsippsnitt gjennom blokk mot Phønixgate



Prinsippsnitt gjennom blokk mot Tordenskiolds gate

2. Byggeområde for boliger i felt B, D og E.

Innenfor den viste grense for bebyggelse tillates oppført bebyggelse som angitt på reguleringskartet. Maksimal gesimshøyde på bebyggelsen kan være inntil på kote + 14.0. Maksimal mønehøyde kan være på inntil kote + 17.0. Felt B, D og E tillates bebygd med inntil 90% (BYA) av byggeområdet.

3. Byggeområde for boliger, kontor, forretning. Felt F.

Innenfor den viste grense for bebyggelse tillates oppført bebyggelse som angitt på reguleringskartet. Maksimal gesimshøyde på bebyggelsen kan være inntil på kote + 14.0. Maksimal mønehøyde kan være på inntil kote + 17.0.

Boligene skal ha felles uteareal i gårdsrom med minimum størrelse som vist på plan.

1. etasje kan også nyttes til kontor eller forretningsareal i felt F.
Felt F tillates bebygd med inntil 95% (BYA) av byggeområdet.

4. Byggeområde for bensinstasjon, kontor og forretning. Felt I.

Innenfor den viste grense for bebyggelse tillates oppført bebyggelse i inntil 4 etasjer som angitt på reguleringskartet. Inntil 50% av bebyggelsen i disse feltene kan benyttes til parkeringshus.

Felt I tillates bebygd med inntil 75% (BYA) av byggeområdet.

Byggeområde for kontor, bensinstasjon, forretning og parkeringshus (felt I). Parkeringshus her kan eventuelt bygges ut i flere trinn. Fasader og formgivning skal være tilpasset den øvrige bebyggelse. Utomhusareal og grøntanlegg skal tilpasses elvepromenadens utforming.

Før det godkjennes tiltaks- eller rammesøknader, skal det utarbeides og godkjennes bebyggelsesplan for felt I med tilliggende fortaus-, gate- og elvepromenadearealer. Bebyggelsen skal ligges langs formåls grensen i nord, øst og sør for å innordne seg områdets kvartalsmønster.

§ 4 Fellesområder.

Disse skal utrustes for og benyttes til lekeplasser, oppholdsarealer for beboere og brukere i tilgrensende bebyggelse. Områdene skal utformes med et betydelig hagemessig innslag. Områdene skal ferdigstilles samtidig med bebyggelsen de tilhører.

Felt G. Området skal være felles for boligene i felt A, B og C.

Felt H. Området skal være felles for boligene i felt D, E og F

§ 5 Parkering

Det skal anlegges parkeringsplasser på egen grunn for én bil pr. bolig eller én bil pr. 75 m² forretnings- eller kontorareal. Parkering skal i sin helhet skje under terreng. Terrengnivå over P-plasser kan heves inntil 1,5 m over nivå på tilliggende gate eller elvepromenade. I kjellerparkerings under felt A, B, C, D, E, F og nedre del av Turngata skal det i tillegg anlegges minst 25 parkeringsplasser for offentlig bruk. Gjeste- og kundeplasser som kantsteinsparkerings i gate kommer i tillegg.

Adkomst til parkering og varelevering skal være som vist med pil på reguleringskartet.

§ 6 Støy, luftforurensing.

Boliger, undervisningslokaler, barnehager og arbeidslokaler med begrenset bakgrunnsstøy som utsettes for vegtrafikkstøy som overstiger de laveste grenseverdiene i Miljøverndepartementets retningslinjer gitt i rundskriv T-8/79, skal støybeskyttes ved hjelp av skjerming, ytterveggisolering, plassering av bygningene planløsning o.l., slik at :

- Innendørs støynivå tilfredsstiller de laveste grenseverdiene i Miljøverndepartementets rundskriv T-8/79.
- Støynivå fra vegtrafikk tilfredsstiller retningslinjenes laveste retningslinjer utenfor fasader for et flertall av rom for varig opphold i hver bolig.
- Det til enhver tid kan anvises et utendørs oppholdsområde hvor rundskrivets laveste grensenivå tilfredsstilles.
- For å unngå påvirkning av bilgasser innendørs, tillates ikke friskluftsinnetak til bygningens ventilasjonsanlegg plassert på fasader mot sterkt trafikkerte gater.

- For utendørs luftforurensning gjelder anbefalte grenseverdier gitt i SFT-rapport 38 (1982) Luftforurensning, virkninger på helse og miljø.

Anlegg og tiltak skal være ferdig ved innflytting.

§ 7

Utomhusareal m.v.

Før byggetillatelse gis skal det foreligge godkjent detaljplan som skal vise bil- og fotgjengeradkomst, dimensjonering, møblering og opparbeidelse av felles og private uterom. Utomhusplanen skal også inneholde forslag til materialbruk og beplantning. Innslagene av vegetasjon i utearealene skal være betydelig.

§ 8

Rekkefølge

Opparbeidelse av tiliggende gater, fortau, gatetun og bryggepromenade som vist på reguleringskartet skal være fullført når boliger i det aktuelle kvartalet tas i bruk.

Fredrikstad, 30.november 1998
SG arkitekter

revidert 21. April 1999
SG arkitekter

revidert 23.mars 2000
SG arkitekter

revidert 27.mars 2000
SG arkitekter

revidert i henhold til kommunestyrets vedtak 18.5. 2000
19. juni 2000 SG arkitekter

Arealplaner under arbeid



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Kronprinsens gate 2A, 1606 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 300/1510/0/56

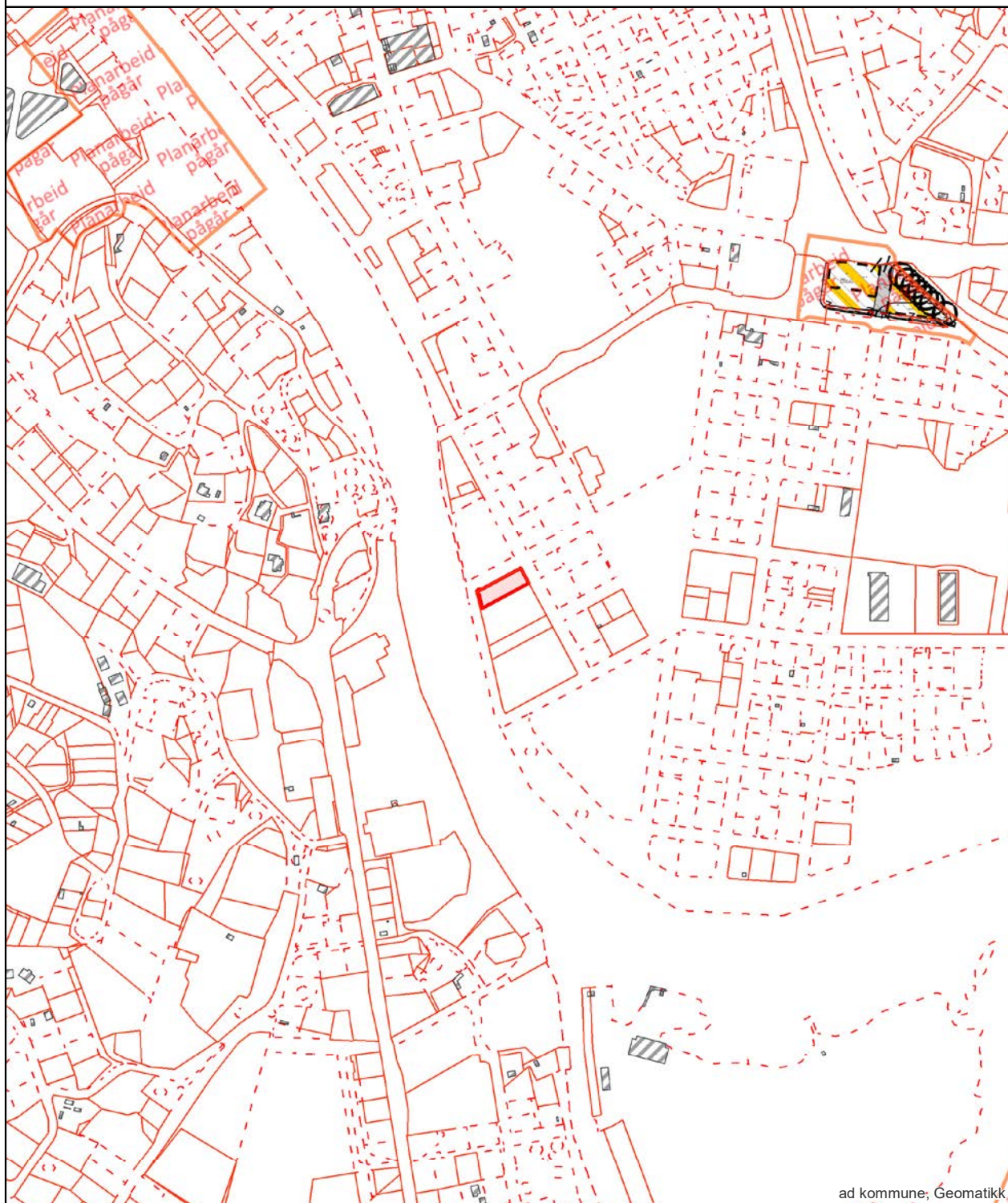
Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2025-12-12



Planident:
Plannavn:

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

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



ad kommune; Geomatikk

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3107-300/1510/0/56, Kronprinsens gate 2A, 1606 FREDRIKSTAD



Risiko

Navn	Sist oppdatert	Status
Flomfaresoner	01.12.2025	Risiko



Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Kvikkleire	01.12.2025	Vær oppmerksom
Radonutsatt område	01.12.2025	Vær oppmerksom



Ikke oppdaget på eiendommen

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

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	17.11.2025	Ikke funnet	1.4 km
Aktsomhetsområder for snøskred	17.02.2025	Ikke funnet	1.2 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	4.6 km
Forurenset grunn	01.12.2025	Ikke funnet	0 km
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	01.12.2025	Ikke funnet	0.11 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	03.11.2025	Ikke funnet	0.03 km
Skredfaresoner	01.12.2025	Ikke funnet	70.8 km
Stormflo	23.09.2025	Ikke funnet	0 km
Støysoner	27.10.2025	Ikke funnet	0.01 km

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

Flomfaresoner

Sist sjekket: 01.12.2025

Aktsomhetsområde for flom

Nei

Ja

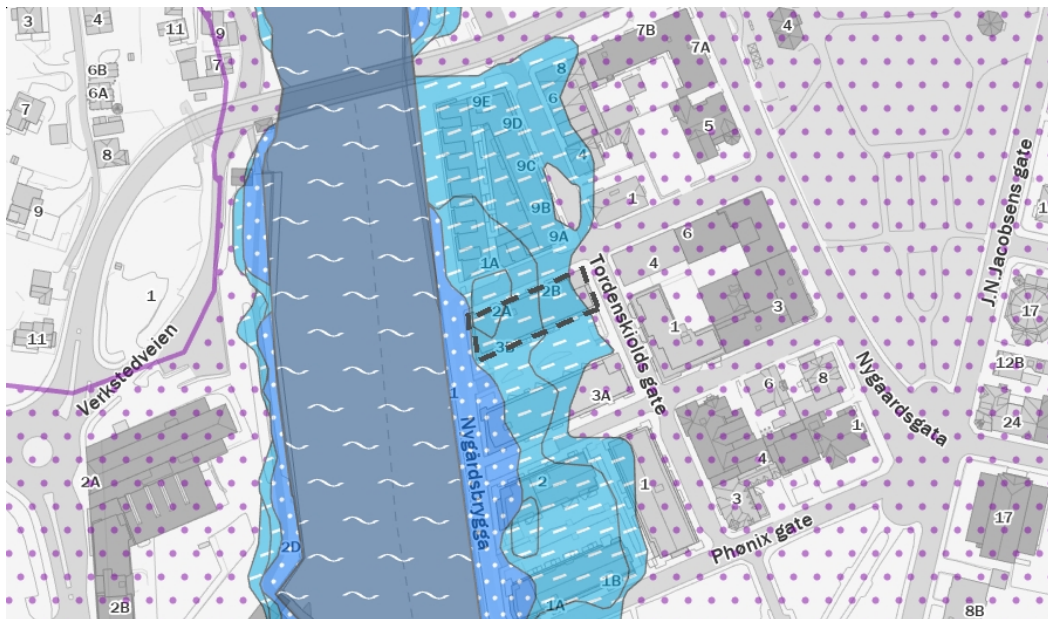
Gjentaksintervall flom

Nesten aldri

500-1000 år

50-200 år

10-20 år



Tegnforklaring



Vann / elv



Flom - gjentakintervall 10-20 år



Flom - gjentakintervall 50-200 år



Flom - gjentakintervall 500-1000 år

Aktsomhetsområde for flom

Beskrivelse

Flomsoner viser arealer som oversvømmes ved ulike flomstørrelser (gjentakintervall). Det blir utarbeidet flomsoner for 20-, 200- og 1000-årsflommene. Utvalgte vassdrag med stort skadepotensial blir kartlagt.

Flomaktsomhetsområder er et landsdekkende datasett som gir en grov oversikt over områder som potensielt kan være flomutsatt. Datasettet sier ingenting om sannsynlighet for flom og kan derfor ikke alene brukes i reguleringsplanarbeid eller for å vurdere utbygging etter sikkerhetskravene i byggeteknisk forskrift.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Kvikkleire

Sist sjekket:	01.12.2025			
Aktsomhetsområde for kvikkleire	Nei	Ja		
Risiko for skred på eiendommen	Ingen	Lav	Middels	Høy
Konsekvens ved skred	Ingen	Mindre alvorlig	Alvorlig	Svært alvorlig



Tegnforklaring

	Ingen risiko for skred		Lav risiko for skred		Middels risiko for skred		Høy risiko for skred		Aktsomhetsområde
--	------------------------	--	----------------------	--	--------------------------	--	----------------------	--	------------------

Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over soner med potensiell fare (aktsomhetsområder) for større kvikkleireskred. Sonene er identifisert og avgrenset ved kvartærgeologisk kartlegging (for å identifisere områder med marin leire), geoteknisk vurdering av topografi og grove, geotekniske undersøkelser. Sonene omfatter løseområder for kvikkleireskred (områder som kan gli ut) og utløpsområder (områder som kan rammes av skredmasser) for nye kartlegginger. For identifiserte soner som kun inneholder løseområder, må utløpsområdene vurderes særskilt. De identifiserte kvikkleiresonene er klassifisert i tre faregradsklasser (høy-, middels- og lav faregrad), basert på topografiske, geotekniske og hydrologiske kriterier. Sonene er videre klassifisert i tre konsekvensklasser (høy-, middels- og lav konsekvensklasse) avhengig av konsekvenser som et skred i sonen vil ha på bebyggelse og infrastruktur. Sonene er deretter klassifisert i fem risikoklasser, utledet fra faregrads- og konsekvensklassifiseringen.

Aktsomhetskartet for kvikkleireskred er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapittel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Radonutsatt område

Sist sjekket:

01.12.2025

Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet

Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftmålinger av radon. Inneluftmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennegegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/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)



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, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.



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. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Kronprinsens gate 2A
1606 FREDRIKSTAD

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Lars-Ketil Liane

Telefon: 950 92 360
E-post: lars-ketil.liane@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre