



aktiv.

Tordenskiolds gate 9D, 1606 FREDRIKSTAD

**Moderne 3-roms hjørneleilighet
fra 2020 | 2 balkonger | 2 bad |
Vannbåren gulvvarme**



Daglig leder / Eiendomsmegler

Jens August Larsen

Mobil 997 17 879

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

Aktiv Fredrikstad og Hvaler

Arne Stangebyes gate 11, 1601 FREDRIKSTAD.

TLF. 69 36 69 40

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 590 000,-
Fellesgjeld: Kr 24 397,-
Omkostn.: Kr 149 800,-
Total ink omk.: Kr 4 764 197,-
Felleskostn.: Kr 4 392,-
Selger: Tordenskiold Brygge AS

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2020
BRA-i/BRA Total: 91/91 m²
Tomtstr.: 2644.8 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 300, bnr. 1312
Snr. 30

Oppdragsnr.: 1111240054

Moderne 3-roms hjørneleilighet fra 2020 | 2 balkonger | 2 bad | Vannbåren gulvvarme

Jens August Larsen v/Aktiv eiendomsmegling Fredrikstad har gleden av å presentere denne rålekre leiligheten beliggende midt i sentrums perle - med båtlivet og elven som nærmeste nabo. Leiligheten ble oppført i 2020 og fremstår topp moderne med sorte detaljer i kontrast med leilighetens ellers lyse overflater.

Leiligheten er på 86 kvm internt bruksareal, praktisk samlet på ett og samme plan. En romslig og åpen stue- og kjøkkenløsning gir leiligheten en god romfølelse og et meget godt inntrykk.

Leiligheten har to soverom. Er det i midlertidig nok med ett soverom, vil man kunne la soverom nr. 2 være gjesterom eller kontor.

- Moderne standard
- Nytt i 2020
- 2 balkonger
- 2 bad
- Vannbåren gulvvarme
- Enstavs eikeparkett
- Beliggende i sentrums perle
- Brygga som nærmeste nabo



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Bilder	22
Tilstandsrapport	35
Egenerklæring	51
Budskjema	210

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 91 m²

BRA totalt: 91 m²

TBA: 12 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 5 m² Bod i fellesarealer. Arealet på bod i fellesområder er hentet fra tilsvarende bolig i sameiet. Avvik kan forekomme.

3. etasje

BRA-i: 86 m² Entré/gang, bad/vaskerom, bad 2, 2 soverom og stue/kjøkken.

TBA fordelt på etasje

3. etasje

12 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2644.8 m²

Tomtebeskrivelse

Fellestomt.

Beliggenhet

Tordenskiolds gate 9D ligger i et rolig og attraktiv bo-område sentralt i Fredrikstad sentrum like ved elven og Fredrikstad bibliotek. Denne bydelen er blant de mest populære områdene i Fredrikstad, om ikke det mest populære. Den sentrumsnære beliggenheten og det rolige bomiljøet er unikt for området. Man bor "midt i byen" og kan nyte alle fordelene ved å ha gangavstand til "alt"!

Det er gang/sykkel-avstand til alle byens fasiliteter fra leiligheten; Bryggepromenaden,

gågata, Litteraturhuset, Blå grotte, Helsehuset, Fredrikstad stadion og Høgskolen i Østfold på Værste-området, m.m. Togstasjonen og busstasjonen ligger en kort spasertur fra eiendommen og gjør det enkelt å ta tog/buss enten i forbindelse med jobbpendling, eller om man kun skal ut på reise. En weekend i Oslo er kun 1 times togtur unna.

Boligblokken ligger en kort rusletur fra fergeleie hvor byfergen frakter deg gratis over til Gamlebyen, Gressvik, Kråkerøy, Isegran og Værste.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Selveierleilighet i blokkbebyggelse.

Bebyggelsen i området er bestående av boligblokker, eneboliger og villabebyggelse.

Barnehage/Skole/Fritid

CICIGNON BARNE- OG UNGDOMSSKOLE:

Cicignon skole er en kombinert barne- og ungdomsskole som er bygget for 550 elever. I dag har skolen ca. 500 elever og ca. 65 ansatte. Skolen er en sentrumsskole med historie tilbake til 1860-tallet. Skolen ble renoveret og bygget ut i 2009 og fremstår i dag som en moderne skole med spennende løsninger. Skolens adresse: Skolegata 2, 1606 Fredrikstad.

CHILDREN'S INTERNATIONAL SCHOOL (PRIVAT):

CIS startet i Fredrikstad i 2012 med 90 studenter fra lokalsamfunnet. Skolen er for barn og ungdom fra alderen 6 til 16 år. Her er det både norske og engelsktalende lærere. Skolen benytter moderne teknologi da de har tro på at læringen gjennom teknologi vil være mer effekt. Elevene har alle egne iPad-er som brukes både på skolen i undervisningen og hjemme.

På CIS jobbes det hardt for å gi studentene de beste læringsopplevelser og for å hjelpe dem å vokse både sosialt, emosjonelt og faglig. De har stor fokus på musikk, dans og drama. Skolens adresse: Torsnesveien 5-7, 1630 Gamle Fredrikstad.

SPEIDERFJELLET BARNEHAGE:

Barnehagen har 2 avdelinger, og en språkgruppe for minoritetsspråklige barn. Hovedfokuset er lek, språk, pedagogisk dokumentasjon og barns medvirkning. Adr.: Speiderveien 7, 1605 Fredrikstad.

KIERÅSEN BARNEHAGE:

Kiæråsen barnehage er en liten bybarnehage i Fredrikstad med nær lokalisering til Fredrikstadbrua og Glomma. Kiæråsen barnehage holder til i samme bygg som

Kiæråsen avlastningssenter. Barnehagen disponerer hele første etasje og avlastningsdelen ligger i andre etasje. Bygget sto nybygd høsten 2011.

Barnehagen har fem avdelinger, hvorav tre avdelinger har barn i aldersgruppen 3-5 år, en avdeling har barn i alderen 0-3 år og en avdeling har barn i alderen 1-6 år. Sistnevnte avdeling er en forsterket avdeling for barn med nedsatt funksjonsevne og særskilte behov. Den enkelte avdeling har ca. 18-19 barn, bortsett fra den forsterkede avdelingen som har syv barn. Antall barn i barnehagen er 75, og dette vurderes som maksgrensen. Barnehagen har i tillegg to avdelinger med 33 barn lokalisert i et annet bygg.

Offentlig kommunikasjon

Jernbanen og busstasjonene ved Torvbyen ligger begge i gangavstand fra leiligheten. Toget tar deg inn til Oslo på ca. 1 time eller en tur til Gøteborg på under 3 timer. Fra busstasjonen går det hyppige avganger både til Gardermoen, Nettbussen til Oslo busstasjon samt lokale rutebusser.

Bygningssakkyndig

Erik Pedersen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen er oppført med bærekonstruksjoner av stål og betong. Etasjeskillere i betong eller betongelementer. Parkeringskjeller er plass-støpt betong og betongelementer. Fasader med isolerte stendervegger, kledd med trekledning eller plater. Skråtak av tre/stål, isolert og kledd med zink. Flate tak er betongelementer, isolert og med teknet overflate samt sedum. Vinduer og balkongdører i tre med isolerglass.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 02.05.2024 av Erik Pedersen for teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Beskrivelse: Fukt kjeller - sameiet.

6. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade? Ja.

Beskrivelse: fukt kjeller.

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

Beskrivelse: tilstandsvurdering nå ifb med salg.

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag? Ja.
Beskrivelse: Har inngått forlik med utbygger.

Se vedlagt egenerklæring i salgsoppgave for utfyllende informasjon.

Innhold

Entré/gang, bad/vaskerom, bad, 2 soverom og stue/kjøkken.

Standard

Jens August Larsen v/Aktiv eiendomsmegling Fredrikstad har gleden av å presentere denne råkore leiligheten beliggende midt i sentrums perle - med båtlivet og elven som nærmeste nabo. Leiligheten ble oppført i 2020 og fremstår topp moderne med sorte detaljer i kontrast med leilighetens ellers lyse overflater.

Leiligheten er på 86 kvm internt bruksareal, praktisk samlet på ett og samme plan. En romslig og åpen stue- og kjøkkenløsning gir leiligheten en god romfølelse og et meget godt inntrykk.

Leiligheten har to soverom. Er det i midlertidig nok med ett soverom, vil man kunne la soverom nr. 2 være gjesterom eller kontor.

- Moderne standard
- Nytt i 2020
- 2 balkonger
- 2 bad
- Vannbåren gulvvarme
- Enstavs eikeparkett
- Beliggende i sentrums perle
- Brygga som nærmeste nabo

Seksjonen disponerer egen bod i fellesarealer.

Informasjon fra vedlagt tilstandsrapport:

Fra stue/kjøkken er det adkomst til balkong på 5 kvm. Fra begge soverom samt stue/kjøkken er det adkomst til balkong på 7 kvm.

Seksjonen disponerer egen bod i fellesarealer.

Innvendige overflater: På gulv er det overflater av enstavs eikeparkett og fliser. Veggoverflater av fliser og slettmalte flater. I tak er det slettmalte flater. Utstrakt bruk av downlights.

Bad/vaskerom fra byggeår. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggfestet

toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

Bad fra byggeår. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggfestet toalett og dusjhjørne.

Kjøkkeninnredning fra byggeår. Kjøkkenet har slette fronter og laminat benkeplate. Integrert komfyr, platetopp, kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin.

Tekniske installasjoner:

- Vannrør av pex (rør-i-rør) og flexislange.
- Avløpsrør av plast.
- Balansert ventilasjonsanlegg.
- Sikringsskap med automatsikringer.

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

Forhold som har fått TG IU Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Våtrom > 3. etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Det er ikke krav om hulltaking da rommet er under 5 år og det foreligger dokumentasjon.
- Våtrom > 3. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Det er ikke krav om hulltaking da rommet er under 5 år og det foreligger dokumentasjon.

Se vedlagt tilstandsrapport i salgsoppgave for mer 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

Mulighet å kjøpe garasje plass, ellers gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Forsikringsselskap

If forsikring

Polisenummer

SP 2416964

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

Dyrehold

Kjæledyr tillates men eieren plikter å informere styret om dyreholdet. Kjæledyr må ikke være til sjenanse med hensyn til støy, lukt, urenslighet etc. Eier av kjæledyr forplikter seg til omgående å fjerne eventuelle ekskrementer fra sameiets område. Båndtvang gjelder uinnskrenket innenfor sameiets område. Barn (under 12 år) må ikke ha ansvar for dyr. Eier av kjæledyr er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade kjæledyret måtte påføre person eller eiendom i sameiet. Alle beboerne har rett og plikt til å følge opp at disse reglene overholdes. Ved gjentatte overtredelser har styret i sameiet myndighet til å kreve kjæledyret fjernet fra sameiets område.

Fredrikstad kommune - Seksjon for kultur, miljø og byutvikling: Det er registrert forurenset grunn på eiendommen. Forurensningen er ikke akseptabel med dagens arealbruk. Tiltaksplan ble godkjent i 2016, men det er etter dette ikke sendt inn sluttrapport fra tiltakshaver som sier noe om reell status per i dag, og Miljødirektoratets database Grunnforurensing er dermed ikke oppdatert. Dersom det skal gjøres terenginngrep, må tiltakshaver gjøre nødvendige undersøkelser ihht forurensningsforskriften kap. 2.

Prosesstatus: Uavklart.

Status: Godkjent / Nye data under registrering.

Se vedlagte dokumenter.

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

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også

enkelte andre unntak i bestemmelsen. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Energi

Oppvarming

Vannbåren gulvvarme i alle rom.

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.

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 4 590 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Eiendomsskatt

Kr 9 272

Eiendomsskatt år

2024

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

86/5237

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader kr 4.168,- pr. md.

Lånekostnader kr 224,- pr. md.

Totale felleskostnader pr. d.d: kr 4.392,- pr. md.

Felleskostnadene inkl:

Regnskap, revisjon, felles forsikring, løpende (mindre) vedlikehold fellesarealer, fjernvarme/ varmtvann, vann/avløp, renovasjon, styrehonorar, vedlikehold heis, strøm fellesarealer, vaktmestertjenester fellesarealer og fortauet utenfor (snømåking, feiing, planteklipping), fremtidig vedlikehold og grunnpakke kabel-TV (Kabel-TV og internett holdes utenfor felleskostnadene, da hver leilighet bestemmer hva de vil koble seg opp mot).

Det gjøres oppmerksom på at vedlikehold, tiltak fra eierseksjonssameiet etc. kan medføre en økning i felleskostnadene. Det er normalt at det foretas en årlig indeksregulering av felleskostnadene.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4 392

Andel Fellesgjeld

Kr 24 397

Andel fellesgjeld år

2024

Fellesgjeld pr. dato

01.04.2024

Andel fellesformue

Kr 13 705

Andel fellesformue dato

31.12.2023

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Tordenskiold Brygge

Organisasjonsnummer

923834265

Om sameiet

Sameie: Sameiet Tordenskiold brygge, Orgnr: 923834265

Sameiet består av 51 boligseksjonen og 2 næringsseksjon og har sin virksomhet i Fredrikstad kommune.

Informasjon fra årsrapport 2023:

Det har pågått en rettssak mellom sameiet og utbygger og det er inngått forliksavtale som innebærer at Sameiet Tordenskiold Brygge mottar kr. 11.120.000,- fra utbygger. I tillegg utbetales kr. 180.000,- som var tilbakeholdt på meglers konto. Her tilkom renter. En parkerings ble overført fra utbygger til sameiet. Plassen er priset til kr. 500.000,-, og skal senere selges av styret.

Rettsaken omhandlet følgende saker:

- 1) Mangler ved utforming av parkeringsplasser
- 2) Mangler vedrørende HC-parkeringsplasser
- 3) Mangelfull innfestning av fasadekledning (bruk av feil festemidler, skjønnhetsfeil mm)
- 4) Vanninntrengning i parkeringskjeller
- 5) Murpuss fasade - utendørs

- 6) Manglende utforming/ferdigstillelse av takterrasse
- 7) Feil ved rømningsluke/stige i oppgang C
- 8) Sinkbeslag i svalganger
- 9) Mangelskrav vedrørende balkonger
- 10) Diverse små mangler.

Styrets prioriterer utbedring av alle verandaer på utsiden av bygningsmassen vår, det vil si verandaer mot gatene og mot elven. Feilene består i dårlig avrenning fra verandaene, fukt i isolasjon i underkant av veranda, samt feil og mangelfull innfesting av rekkverk.

Det har vært mye arbeid med problematikken rundt verandaene. Vi har innhentet flere pristilbud, men endte med tilbud fra Peab, som er på cirka kr. 7.500.000,-. Arbeidet er antatt å avsluttes etter ca. 6 uker. Vi vil takke Victor Rosenvinge for uvurderlig innsats, både med pristilbud og med utarbeiding av metode for utbedring av verandaene.

Takterrasen vil bli fornyet. Vi vil tilføre ny beplantning og gjøre terrassen mere brukervennlig.

Fasade- og vindusvask påbegynnes i uke 25. Atriet blir da prioritert. Vinduer som ikke er tilgjengelig, samt utsiden av rekkverk blir vasket. Tilsvarende vask utføres på utsiden av bygningen når utbedring av verandaene er slutført.

P-plass 47 skal selges. Styret står for salg

NB!! Plasser kan bare eies av seksjonseiere, og bare leies/lånes ut til beboere i sameiet.

Påtenkt arbeid må utstå til vi vet sikkert hva utbedring av verandaene vil koste.

Se vedlagt års referat i salgsoppgave for ytterligere informasjon.

Lånebetingelser fellesgjeld

Informasjon om felles lån for sameiet per 01.04.2024:

Bank: DNB Bank ASA

Lånenummer: 1636.75.02502

Nominell rente (flyt): 6,50 %

Innfrielsesår: 2038

Lånetype: Annuitet

Antall terminer pr år: 4

Saldo pr 01.04.2024: kr 1 469 179

IN-ordning: Nei

Regnskap/budsjett

Sameiet hadde i 2023 et negativt årsresultat på kr - 1.008.166,-
Negativt resultat i år 2023 skyldes høye kostnader knyttet til juridisk bistand, det er tatt opp lån for å kunne betjene kostnadene i påvente av forventet erstatning ifbm søksmål, dette har ført til høyere negativ egenkapital. Sameiet har økt felleskostnadene fra 1. januar 2024 for å dekke inn dette, samt krever inn kapitalkostnader i tillegg. Forutsetning om fortsatt drift er tilstede og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetningen.

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

Styregodkjennelse

Kjøper skal godkjennes av styret og har selv risikoen for at godkjennelse blir gitt. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Det foreligger krav om styregodkjennelse av ny erverver i sameiets vedtekter. Risikoen for å bli godkjent som ny erverver påhviler kjøper og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om slik godkjennelse foreligger på overtakelsestidspunktet. Kjøper kan gå til søksmål mot sameiet dersom kjøper mener manglende styregodkjennelse ikke er saklig begrunnet, jf. eierseksjonsloven § 24 tredje ledd.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Kjæledyr tillates men eieren plikter å informere styret om dyreholdet. Kjæledyr må ikke være til sjenanse med hensyn til støy, lukt, urenslighet etc. Eier av kjæledyr forplikter seg til omgående å fjerne eventuelle ekskrementer fra sameiets område. Båndtvang gjelder uinnskrenket innenfor sameiets område. Barn (under 12 år) må ikke ha ansvar for dyr. Eier av kjæledyr er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade kjæledyret måtte påføre person eller eiendom i sameiet. Alle beboerne har rett og plikt til å følge opp at disse reglene overholdes. Ved gjentatte overtredelser har styret i sameiet myndighet til å kreve kjæledyret fjernet fra sameiets område.

Forretningsfører

Forretningsfører

Solibo AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 300, bruksnummer 1312, seksjonsnummer 30 i Fredrikstad kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3107/300/1312/30:

14.07.1928 - Dokumentnr: 920004 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:3107 Gnr:300 Bnr:1312

Bestemmelser vedr. visse rettigheter over en brygge

Overført fra: Knr:3107 Gnr:300 Bnr:1312

Gjelder denne registerenheten med flere

03.04.2024 - Dokumentnr: 1278217 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Jal Eiendomsmegling AS

Org.nr: 898 489 582

Elektronisk innsendt

09.10.2019 - Dokumentnr: 1189376 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 30

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 86/5237

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 08.06.2020 som omhandler nybygg bolig- og næringsbygg.

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

Ferdigattest/brukstillatelse datert

08.06.2020.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger.

Eiendommen har adkomst via offentlig vei

Regulerings og arealplaner

Eiendommen omfattes av:

Kommuneplan, navn: Kommuneplan Fredrikstad 2023-2035 med formål/hensyns soner:

310 - Ras og skredfare, H310.

320 - Flomfare, H320 Fare.

1130 - Sentrumsformål.

2001 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.

Godkjent/vedtatt: 15.06.2023

Reguleringsplan, navn:

1081 Tordenskioldsgate 9-13.

Formål:

210 - Rød sone T-1442.

1130 - Sentrumsformål.

2015 - Gang- og sykkelveg.

3001 - Grønnstruktur (utgått).

Godkjent/vedtatt: 15.06.2017.

Område analyse:

Eiendommen ligger i en flomfaresone:

Analyseområde for flomsoner: Nei.

Aktsomhetsområde for flom: Ja.

Gjentaksintervall flom: 50-200 år.

Eiendommen ligger i et område med stormflo.

Gjentaksintervall for stormflo: 200 år.

Eiendommen ligger i et område med forurenset grunn.

Påvirkningsgrad av forurenset grunn: Ikke akseptabel forurensning.

Eiendommen ligger i et radonutsatt område med usikker aktsomhet.

Eiendommen ligger i en støysone med støy fra veg: Rød støysone.

Kopi av situasjonskart, reguleringsplaner m/bestemmelser er vedlagt salgsoppgave. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Adgang til utleie

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven, jf. eierseksjonsloven § 24. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Utleie skal meldes styret.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i 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.

Ved innflytting av leietakere påløper det et innflyttingsgebyr pålydende fire ganger rettsgebyret som skal dekke bruksslitasje på fellesarealene. Gebyret faktureres seksjonseier og innbetales til sameiets driftskonto.

Erverver av seksjon eller leier av bruksenhet skal godkjennes av sameiets styre. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og

skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 790 000,- (Prisantydning)

24 397,- (Andel av fellesgjeld)

Omkostninger:

10 400,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

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

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

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)

120 360,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 4 790 000,00))

134 800,- (Omkostninger totalt)

4 949 197,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 149 800

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg 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 Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,3% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. Minimumsprovisjonen er kr 43 750 inklusiv mva. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 12.950,- oppgjørshonorar kr 8.250,- kommunale opplysninger kr 5.500,- opplysninger forretningsfører kr. 2.950,- markeds pakke kr. 24.950, søk eiendomsregister og elektronisk signering kr. 1.500,-, garantipremie/inneståelse kr. 2.750 og visninger pr. stk. kr 2.800, -. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 240,-. Utleggene omfatter Utlegg utskrift av heftelser/ servitutter (avg. fritt) pr stk. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 10.900,- samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

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

Ansvarlig megler

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

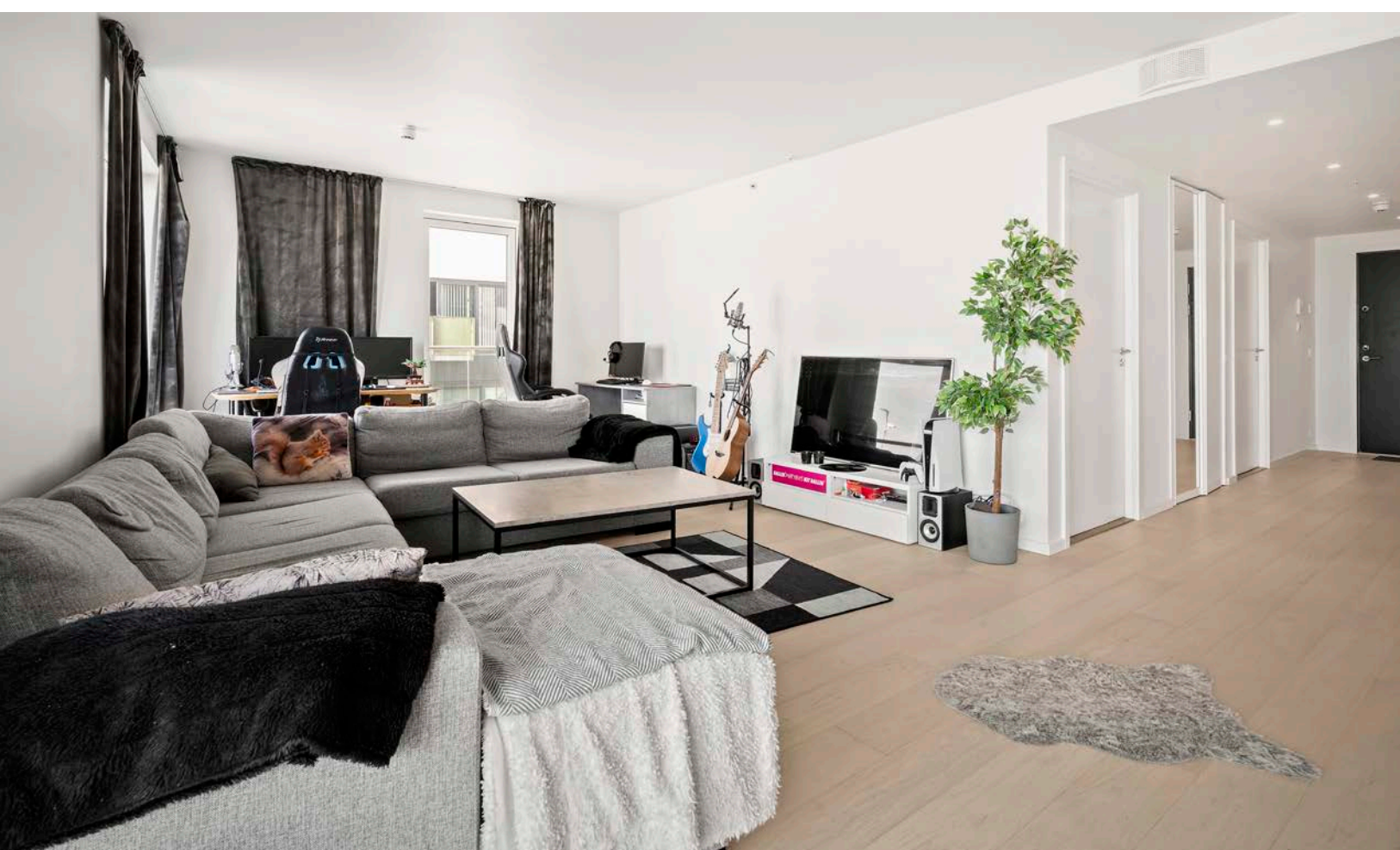
JAL Eiendomsmegling AS, Arne Stangebyes gate 11

1607 FREDRIKSTAD
Tlf: 693 66 940

Salgsoppgavedato
02.09.2024



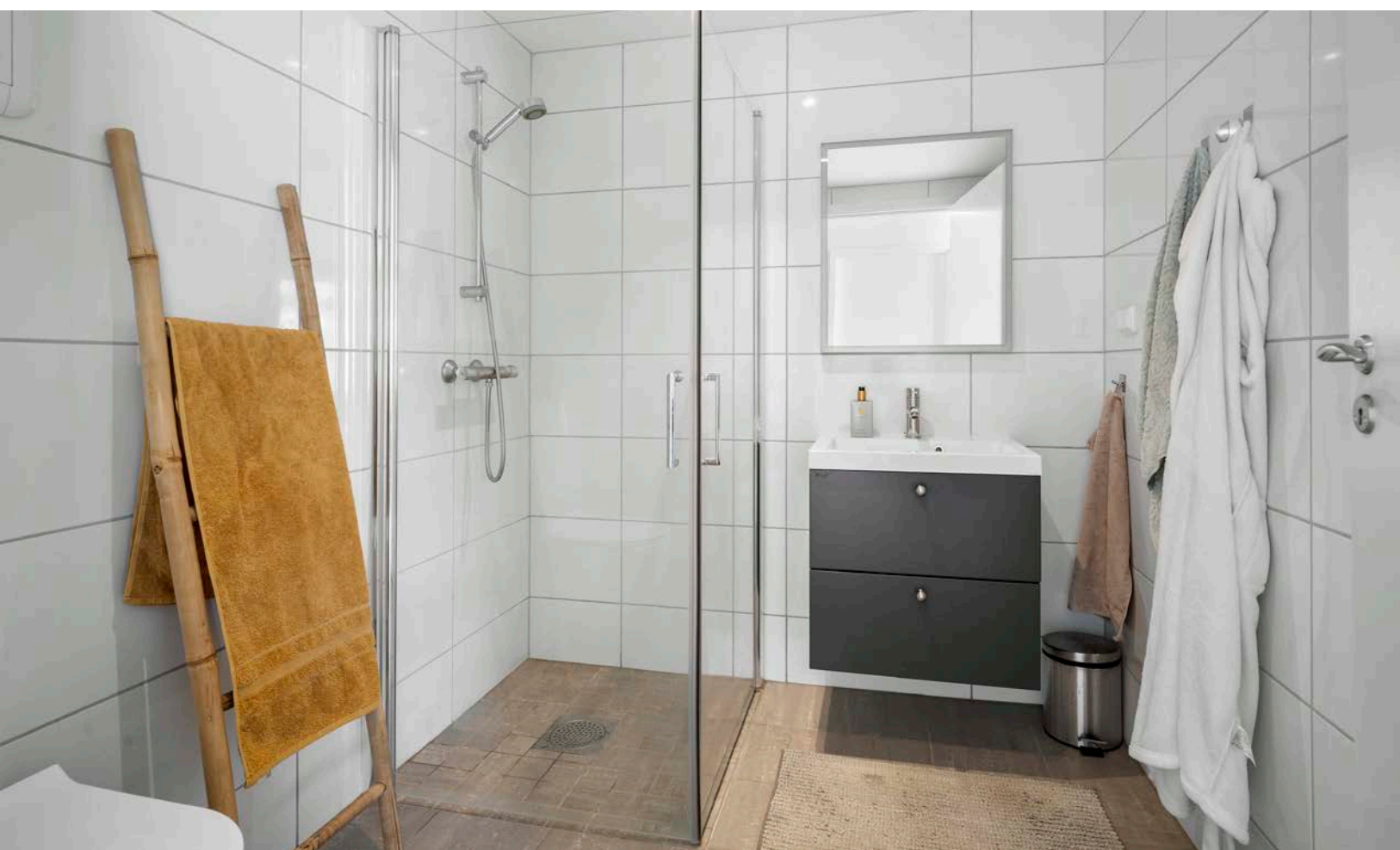


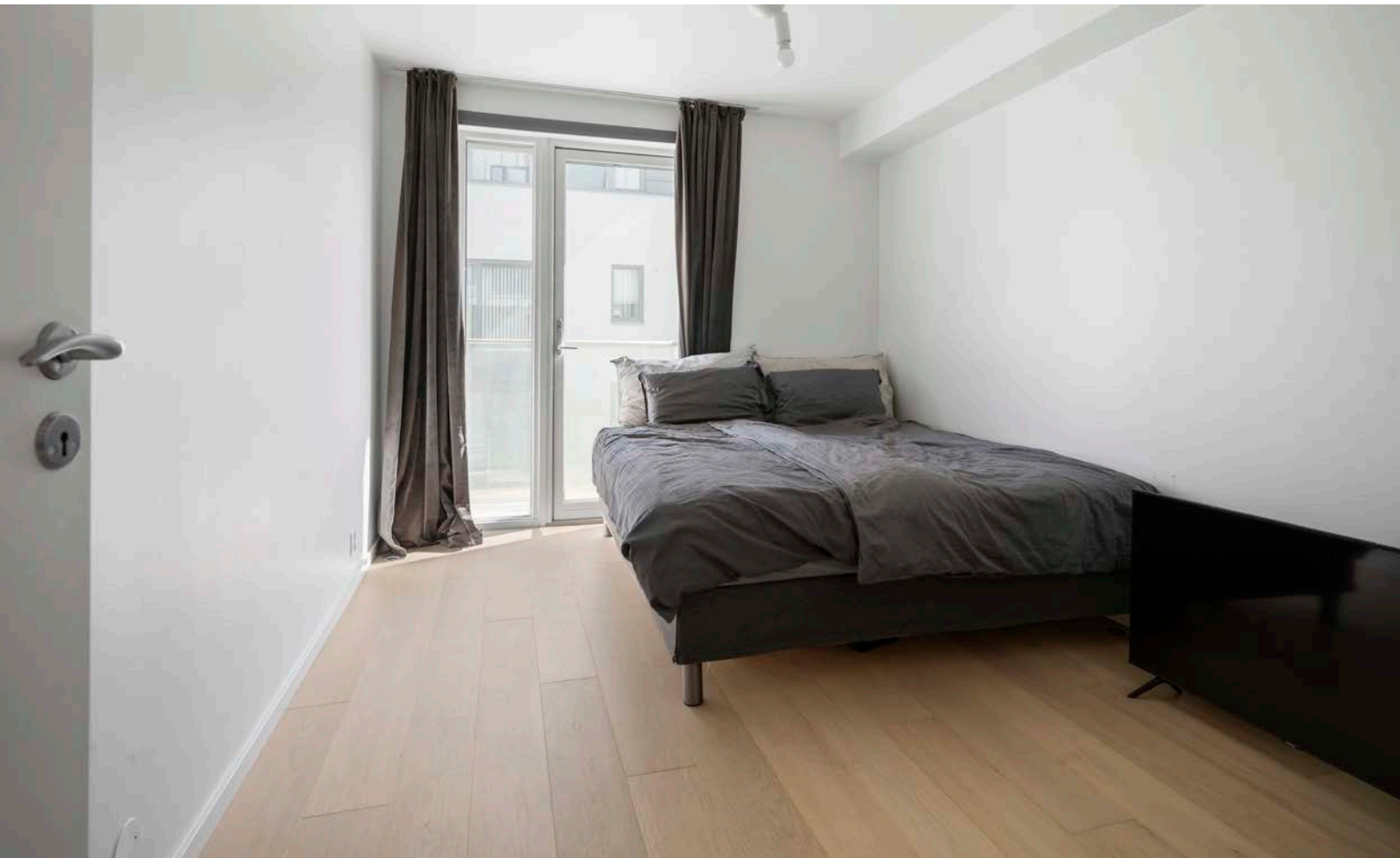


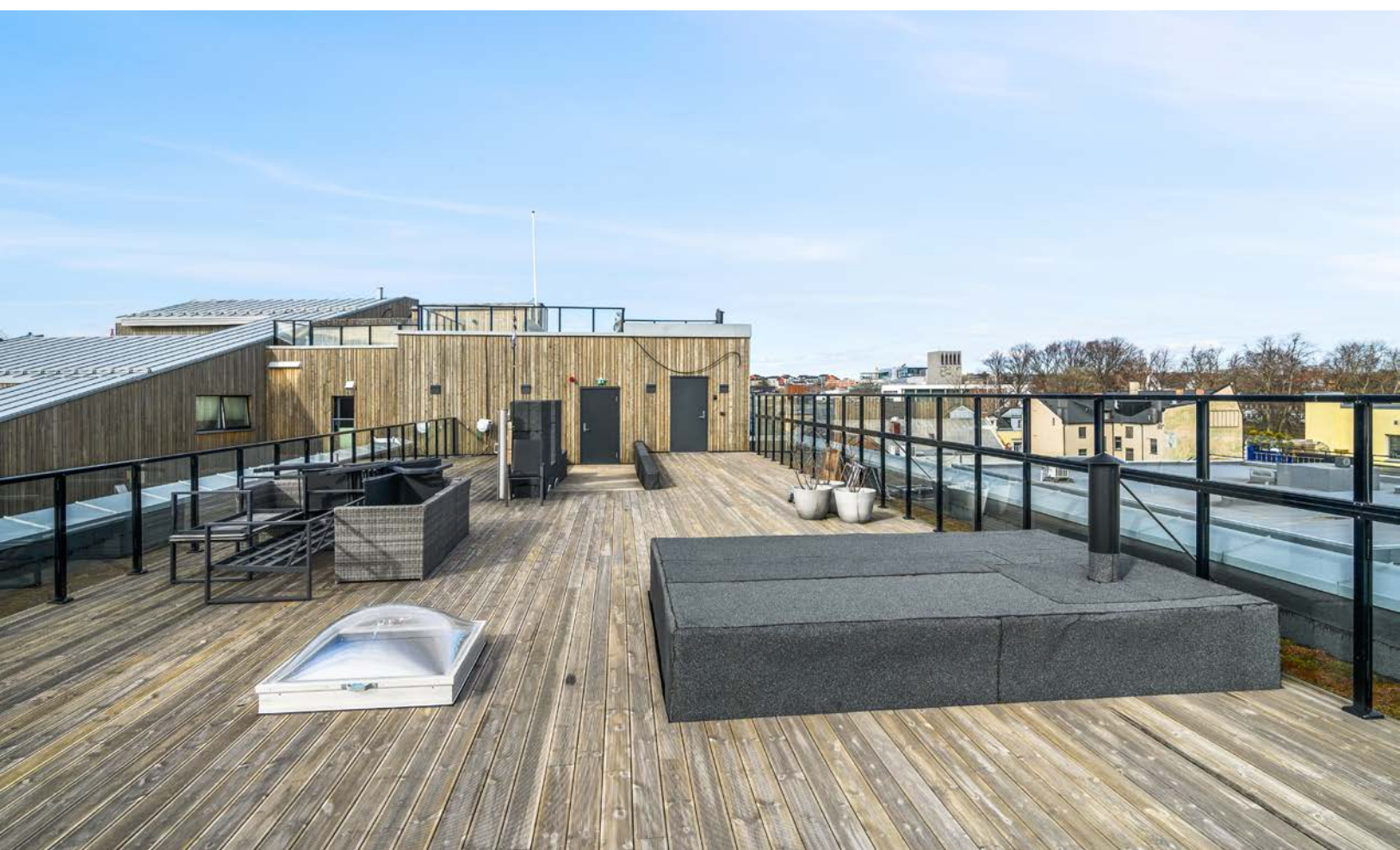






















Plantegninger er ikke målbare, og kun for illustrasjonsbruk. Avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg

Tilstandsrapport

-  Selveierleilighet
-  Tordenskiolds gate 9 D, 1606 FREDRIKSTAD
-  FREDRIKSTAD kommune
-  # gnr. 300, bnr. 1312, snr. 30

Sum areal alle bygg: BRA: 91 m² BRA-i: 86 m²



Befaringsdato: 02.05.2024

Rapportdato: 03.05.2024

Oppdragsnr.: 13784-3011

Referansenummer: PB1292

Autorisert foretak: Norsk Boligtakst AS



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

Norsk takst

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



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

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

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



Rapportansvarlig

Erik Pedersen

Uavhengig Takstingeniør

erik@norskboligtakst.no

976 57 931



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løspore 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

3-roms andelsleilighet opprinnelig oppført i 2020.
God og innholdsrik planløsning, beliggende i 3. etasje i boligblokk.
Fra stue/kjøkken er det adgang til balkong på 5 kvm.
Fra begge soverom samt stue/kjøkken er det adgang til balkong på 7 kvm.

Seksjonen disponerer egen bod i fellesarealer på antatt 5 kvm.

Egen parkeringsplass i felles garasjekjeller medfølger.

Standarden er meget god.

Takstmannen har grundig undersøkt de ulike rom, konstruksjoner og bygningsdeler. Gjennomgående god tilstand.

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

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

Oppsummert:

- Selveierleilighet med innholdsrik og god planløsning.
- Meget god standard.
- Pen tomt med gode sol og lysforhold.
- Rolig og sentral beliggenhet.

Boligen anses som et godt panteobjekt.

Selveierleilighet - Byggeår: 2020

INNSENDIG

[Gå til side](#)

På gulv er det overflater av enstavs eikeparkett og fliser.

Veggoverflater av fliser og slettmalte flater.

I tak er det slettmalte flater. Utstrakt bruk av downlights.

VARMEKILDER

Vannbåren gulvvarme i alle rom.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom fra byggeår. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggfestet toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

Bad fra byggeår. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggfestet toalett og dusjhjørne.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra byggeår. Kjøkkenet har slette fronter og laminat benkeplate. Integreert komfyr, platetopp, kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør av pex (rør-i-rør) og flexislange.

Avløpsrør av plast.

Balansert ventilasjonsanlegg.

Sikringskap med automatsikringer.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

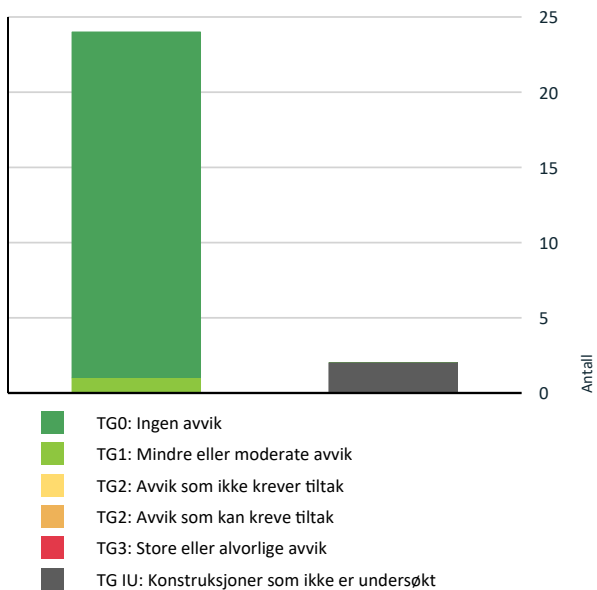
Selveierleilighet

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

Det er alltid bruken av et rom som avgjør rommets betegnelse. Det understrekes at alle forhold knyttet til bruk, lovlighet, tilbygg m.m må undersøkes hos PBE i Fredrikstad kommune.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > 3. etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)



Våtrom > 3. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET

Byggeår
2020

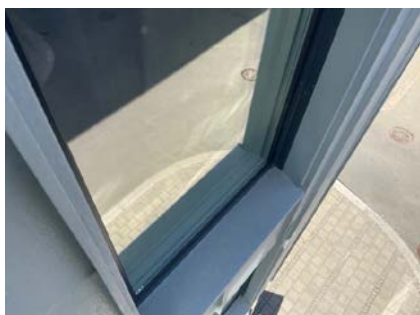
Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Tatt i bruk.

UTVENDIG

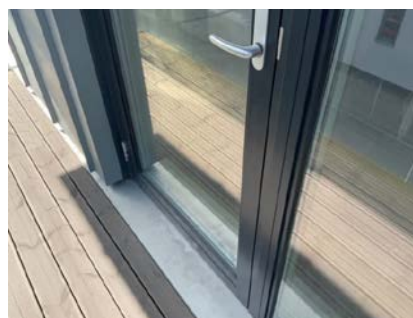
TG 0 Vinduer

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



TG 0 Dører

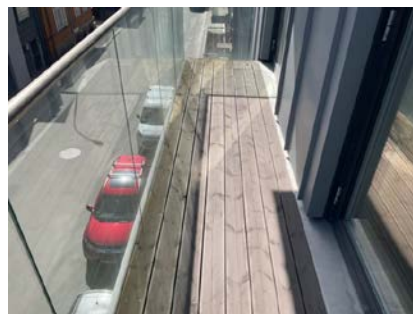
Ytterdør i fra byggeår.
Balkongdører i tre med stort glassfelt med isolerglass fra byggeår.



TG 0 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Fra stue/kjøkken er det adgang til balkong på 5 kvm.
Fra begge soverom samt stue/kjøkken er det adgang til balkong på 7 kvm.

Rekkverkshøyde er målt og er innenfor dagens krav.



INNENDIG

TG 1 Overflater

På gulv er det overflater av enstavs eikeparkett og fliser.
Veggoverflater av fliser og slettmalte flater.
I tak er det slettmalte flater. Utstrakt bruk av downlights.

TG 0 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av betong.

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

TG 0 Radon

Tilstandsrapport

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

VÅTROM

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerom fra byggeår.

Det foreligger kontrollerklæringer fra utbygger hos kommunen ifm oppføring.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

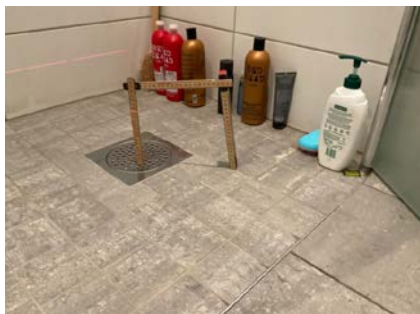
1 TG 0 Overflater vegger og himling

Flis på vegger og slett malt tak.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 0 Overflater Gulv

Flislagt gulv med vannbåren gulvvarme. Det er målt en høydeforskjell på ca. 30 mm fra topp membran til topp slukrist.



3. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.
Fuktmåling ikke mulig grunnet vannbåren gulvvarme.



3. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggfestet toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 0 Ventilasjon

Avtrekk via balansert ventilasjon.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke krav om hulltaking da rommet er under 5 år og det foreligger dokumentasjon.

3. ETASJE > BAD

Generell

Bad fra byggeår.

Det foreligger kontrollerklæringer fra utbygger hos kommunen ifm oppføring.

3. ETASJE > BAD

1 TG 0 Overflater vegger og himling

Flis på vegger og slett malt tak.

Tilstandsrapport

3. ETASJE > BAD

TG 0 Overflater Gulv

ca 30 mm. Flislagt gulv med vannbåren gulvvarme. Det er målt en høydeforskjell på ca. X mm fra topp membran til topp slukrist.



3. ETASJE > BAD

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.
Fuktmåling ikke mulig grunnet vannbåren gulvvarme.



3. ETASJE > BAD

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggfestet toalett og dusjhjørne.

3. ETASJE > BAD

TG 0 Ventilasjon

Avtrekk via balansert ventilasjon.

3. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke krav om hulltaking da rommet er under 5 år og det foreligger dokumentasjon.

KJØKKEN

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 0 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra byggeår.
Kjøkkenet har slette fronter og laminat benkeplate. Integriert komfyr, platetopp, kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin.



3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 0 Avtrekk

Det er avtrekk via balansert anlegg.

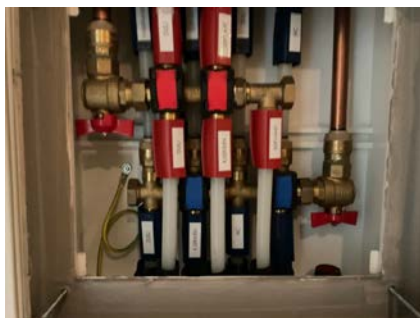


TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 0 Vannledninger

Tilstandsrapport

Vannrør av pex (rør-i-rør) og flexislange.



TG 0 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

TG 0 Ventilasjon

Balansert ventilasjonsanlegg som kontrollerer både mengden tilluft og avtrekksluft. Ventilasjonsaggregatet består av en vifte som trekker ut brukt luft fra våtrom, kjøkken og tekniske rom. Det består også av en vifte som trekker luft utenfra og tilfører frisk, temperert luft til oppholdsrom som soverom, stue osv.

TG 0 Vannbåren varme

Vannbåren gulvvarme i alle rom.



TG 0 Elektrisk anlegg

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

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

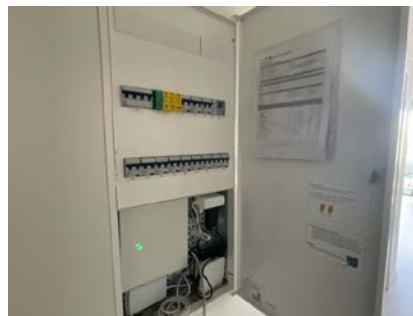
Sikringskap med automatsikringer. 12 fordelerkurser på hhv. 15 og 25 ampere. Hovedkurs på 32 ampere.

Nyere el-anlegg fortsatt med garanti.

Generell kommentar

Takstmannen er ikke utdannet elektriker og ser kun etter synlige avvik. Videre vurderes anlegget samt elektriske komponenter ut i fra alder. Eiers erfaringer og eventuelle problemer hensyntas. Har anlegget hatt el-kontroll innenfor de siste 5 år uten avvik eller om avvik har blitt rettet får ikke konstruksjonen avvik.

Det understrekes at det kan forekomme feil og mangler som ikke er synlig. Det benyttes ingen måleutstyr eller lignende når det gjelder vurdering av det elektriske anlegget da dette kun kan utføres av fagfolk.



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannslukningsapparat og røykvarslerer er montert iht. forskrifter.

Tilstandsrapport

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

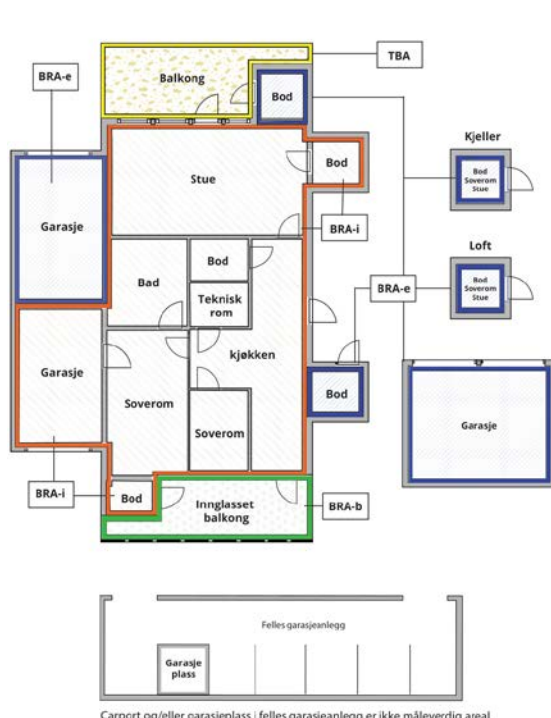
Hva er måleverdig areal?

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 målbar areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Arealet 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, skjehveter 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 bygnings sakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Selveierleilighet

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
3. etasje	86			86	12		86
Bod i fellesarealer		5		5			5
SUM	86	5			12		91
SUM BRA	91						

Romfordeling

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

Kommentar

Aralet på bod i fellesområder er hentet fra tilsvarende bolig i sameiet. Avvik kan forekomme.

Lovlighet

Byggetegninger

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

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

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Ifm med oppføring av boligen.

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)
Selveierleilighet	86	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.5.2024	Erik Pedersen Leietaker	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3107 FREDRIKSTAD	300	1312		30	2645 m ²	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Eiet

Adresse

Tordenskiolds gate 9 D

Hjemmelshaver

Tordenskiold Brygge AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Tordenskiolds gate ligger meget sentralt til langs bryggepromenaden i Fredrikstad. Herfra er det gang og sykkelavstand til blant annet skoler, barnehager, gågate, kjøpesenter, restauranter og tog- og busstasjon. Blokken ligger kun en kort spasertur unna fergeteiet hvor byfergen tar deg gratis over til Gamlebyen, Isegran, Kråkerøy m.m. Det tar ca. 1 time med bil/tog til Oslo S.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Tomten til sameiet består hovedsakelig av bebyggelse.

Byggemåte

Bygningen er oppført med bærekonstruksjoner av stål og betong. Etasjeskillere i betong eller betongelementer. Parkeringskjeller er plass-støpt betong og betongelementer. Fasader med isolerte stendervegger, kledd med trekledning eller plater. Skråtak av tre/stål, isolert og kledd med zink. Flate tak er betongelementer, isolert og med tekket overflate samt sedum. Vinduer og balkongdører i tre med solerglass.

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/PB1292>

KLAGEOORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Fredrikstad/Hvaler	
Oppdragsnr.	
1111240054	
Selger 1 navn	
Jansen Cato	
Gateadresse	
Tordenskiolds gate 9D	
Poststed	Postnr
FREDRIKSTAD	1606
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2020
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	4
Antall måneder	3
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1111240054

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: JC

1

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

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

tilstandsvurdering nå ifb med salg

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

Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

Nei Ja

Beskrivelse

Har inngått forlik med utbygger

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

Document reference: 111124-0054

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
cato jansen	5d1657d9552a68445017e81 afad79ee178bea72f	03.04.2024 14:20:53 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1111240054

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



Aktiv Fredrikstad og Hvaler
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:

Sameiet Tordenskiold Brygge

08.04.2024

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 05.04.2024

Boligselskap: Sameiet Tordenskiold Brygge
Organisasjonsnr: 923 834 265
Gnr./bnr: 300 / 1312
Eier(e): Tordenskiold Brygge AS
Seksjonsnr: 30
Adresse: Tordenskiolds gate 9D, 1606 Fredrikstad

Boligselskapets hjemmeside: home.solibo.no/hp/tordenbr/
Kontakt skjema til styret: home.solibo.no/hp/tordenbr/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:** Ja. Ihht. vedtektenes § 2 skal erverver av seksjonen godkjennes av sameiets styre.
- **Særskilte begrensninger/
klausuler:** Se boligselskapets vedtekter.
- **Dyrehold:** Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- **Forsikringsselskap:** If Skadeforsikring, avtalenr. SP2416964
- **Opplysninger om ferdigattest/
midlertidig brukstillatelse etc.:** Må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- **Påkostninger/utbedringer:** Se årsmeldingen.
- **Forkjøpsrett:** Ingen
- **Tomt:** Eiet

· **Parkeringsbestemmelser:** Seksjonen disponerer ikke parkeringsplass.

Informasjon om lån per 01.04.2024:

Bank:	DNB Bank ASA
Lånenummer:	1636.75.02502
Nominell rente (flyt):	6,50 %
Innfrielsesår:	2038
Lånetype:	Annuitet
Antall terminer pr år:	4
Saldo pr 01.04.2024:	kr 1 469 179
Andel av saldo:	kr 24 397
IN-ordning:	Nei

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader	kr 4.168,- pr. md.
Lånekostnader	kr 224,- pr. md.
Totale felleskostnader pr. d.d:	kr 4.392,- pr. md.

Felleskostnadene inkl:

Regnskap, revisjon, felles forsikring, løpende (mindre) vedlikehold fellesarealer, fjernvarme/ varmtvann, vann/avløp, renovasjon, styrehonorar, vedlikehold heis, strøm fellesarealer, vaktmestertjenester fellesarealer og fortauet utenfor (snømåking, feiing, planteklipping), fremtidig vedlikehold og grunnpakke kabel-TV (Kabel-TV og internett holdes utenfor felleskostnadene, da hver leilighet bestemmer hva de vil koble seg opp mot).

Det er en pågående rettssak mellom sameiet og utbygger. Det ble i september 2023 vedtatt at sameiet må ta opp lån på kr 1.500.000,- for å dekke likviditetsutfordringene frem til utbetaling av utbygger. Se innkalling og protokoll fra ekstraordinært årsmøte 12.-13. sep 2023. Lånevilkår er listet opp overfor.

Ligningsposter pr. 31.12.2023:

Ligningsverdi	Annen formue	Gjeld
Fås hos skatteetaten	kr 13 705	kr 24 651

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:	6385,- ink mva.

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

**Med vennlig hilsen,
Solibo AS/Fram Forvaltning**

V E D T E K T E R

FOR

EIERSEKSJONSSAMEIET – SAMEIET TORDENSKIOLD BRYGGE

§ 1

EIERSEKSJONSSAMEIET

Eierseksjonssameiet Sameiet Tordenskiold Brygge, som eier grunnen og bebyggelsen på gnr 300 bnr 1312 heretter benevnt som **Eiendommen**, med adresse Tordenskioldsgate 9-13, 1606 Fredrikstad, består av 53 eierseksjoner, hvorav 51 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner.

Hoveddel, tilleggsdeler og sameiebrøk for hver eierseksjon, samt fellesarealer, fremgår av den **vedlagte** seksjoneringsøknad med bilag.

§ 2

EIERSKIFTE

Seksjonene er fritt omsettelige, men ingen kan erverve mer enn to boligseksjoner i sameiet. Erverver av seksjon eller leier av bruksenhet skal godkjennes av sameiets styre. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

§ 3

SAMEIERNES BRUKSRETT TIL EIENDOMMEN

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet. Eierne av boligseksjonene har rett til å nytte Eiendommens fellesarealer til det de er beregnet- eller vanlig brukt til.

Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes.

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Ved innflytting av leietakere påløper det et innflyttingsgebyr pålydende fire ganger rettsgebyret som skal dekke bruksslitasje på fellesarealene. Gebyret faktureres seksjonseier og innbetales til sameiets driftskonto.

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

Sameiet disponerer 51 garasjeplasser i Eiendommens underetasje (Plan U). Til garasjeplassene gis det eksklusiv bruksrett for de enkelte seksjoner. Oversikt over seksjoner med eksklusiv bruksrett følger av **vedlegg 1**. Den eksklusive bruksretten skal følge seksjonen ved overdragelse. Seksjonseier med slik bruksrett har rett til å overdra bruksretten innad i sameiet. Garasjeplasser kan leies ut internt i sameiet. Ved overdragelse eller utleie av garasjeplasser skal det innhentes samtykke fra sameiets styre. Slikt samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn.

Det medfølger ingen eksklusiv bruksrett til garasjeplasser for næringsseksjonene. Slik bruksrett kan erverves fra boligseksjonene.

§ 4

BEGRENSNINGER TILKNYTTET BRUK AV NÆRINGSSEKSJONENE

Ingen seksjoner i eierseksjonssameiet skal kunne benyttes til pub-, bar-, eller Restaurant. Det skal ikke foregå næringsvirksomhet i næringsseksjonene på natten, mellom kl. 23.00 og kl. 07.00.

Dispensasjon fra denne bestemmelsen krever minst 75% av de avgitte stemmer i årsmøtet.

§ 5

VEDLIKEHOLD

Den enkelte sameier skal holde bruksenheten forsvarlig ved like, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Alt indre vedlikehold av bruksenheten, samt vedlikehold av eventuelt utendørsareal som inngår i bruksenheten, besørges og bekostes av den enkelte sameier.

Den enkelte sameiers vedlikeholdsplikt omfatter også vann- og avløpsledninger fra forgreningspunktet på hovedledningsnett, sikringsskapet og elektriske ledninger for i bruksenheten, vindusglass, samt utvendige deler av bruksenhetens vinduskarmer, vindusrammer og inngangsdør(er) samt innvendige flater av eventuell balkong.

Vedlikehold av tomten og fellesarealene og anlegg besørges og bekostes av Sameiet. Dette omfatter også stell og renhold mv. Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført.

§ 6

RETTLIG RÅDERETT

Den enkelte sameier råder som en eier over seksjonen, dog med de unntak som fremgår av eierseksjonsloven og nærværende vedtekter.

§ 7

FORDELING AV FELLESKOSTNADER OG FELLESINNTEKTER

Med felleskostnader skal forstås alle kostnader til drift og vedlikehold av Eiendommen som ikke gjelder bruksenhetene. Felleskostnader skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Kabel tv og internett, drift og vedlikehold av fellesarealer, drift av heis, snømåking forretningsførsel og revisjon likedeles pr. seksjon.

Den enkelte sameier skal betale akontobeløp fastsatt av styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning (vedlikeholdsfond).

Næringsseksjonenes plikt til å betale felleskostnader skal begrenses til ytre vedlikehold på Eiendommen, samt drift av eventuelle fellesanlegg som næringsseksjonene benytter. Næringsseksjonene skal ikke belastes for bruk/drift av heis.

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom eierne av boligseksjonene etter sameiebrøken.

§ 8

SAMEIERNES ANSVAR UTAD

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

§ 9

ÅRSMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

Hver seksjon gir én stemme i årsmøtet. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,
- samtykke til resekjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum,
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene, og
- endring av vedtektene (når ikke loven eller vedtektene stiller strengere krav).

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

Alle sameiere har rett til å delta i årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligseksjoner har også sameierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameierens husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

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

En sameier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Sameieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

§ 10

INNKALLING TIL ÅRSMØTE

Årsmøtet innkalles av styret med skriftlig varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

Bli et årsmøte, som skal holdes etter loven, vedtektene eller tidligere vedtak i årsmøtet, ikke innkalt, skal tingretten snarest og på sameiernes felles kostnad innkalle til årsmøte når det kreves av sameier, styremedlem eller forretningsfører.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i årsmøtet. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen.

§ 11

HVILKE SAKER ÅRSMØTET SKAL OG KAN BEHANDLE

Årsmøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet,

- a) behandle styrets årsberetning,
- b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår, og
- c) velge styrets leder, styremedlemmer og/eller varamedlemmer dersom noen av disse er på valg.

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

Bortsett fra saker som nevnt i pkt. a) til c), kan årsmøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er likevel ikke til hinder for at det besluttes innkalt nytt årsmøtet til avgjørelse av forslag som er fremsatt i møtet.

§ 12

MØTELEDELSE, PROTOKOLL MV.

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én sameier som utpekes av årsmøtet blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 13

STYRET

Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en styreleder og to styremedlemmer, samt 2 varamedlemmer.

Årsmøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen velges særskilt. Den som er umyndig, kan ikke være styremedlem. Bare fysiske personer kan velges som styremedlem. Årsmøtet velger også varamedlemmer til styret.

Styremedlem tjenestegjør i to år om ikke annet er bestemt av årsmøtet.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å tre tilbake før tjenestetiden er ute. Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel om tilbaketreden. Årsmøtet kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta å fjerne medlem av styret.

§ 14

STYREMØTER

Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det er nødvendig. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene. Styreprotokollen skal være tilgjengelig for årsmøtet.

§ 15

STYRETS OPPGAVER OG BESLUTNINGSMYNDIGHET

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 årsmøtet. Styret har, innenfor rammen av sin beslutningsmyndighet, myndighet til å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

§ 16

FORRETNINGSFØRER

Årsmøtet kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Om vedtektene ikke bestemmer noe annet, hører det inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer. Styret er ansvarlig for instruks til sameiets funksjonærer, honorarfastsettelse, samt tilsyn, samt innhenting og avvikling av eksterne oppdragstakere.

Med to tredjedels flertall kan årsmøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom enn 5 år.

§ 17

INHABILITET

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning i årsmøtet om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter vedtektenes § 24.

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

§ 18

HVEM SOM KAN FORPLIKTE SAMEIET UTAD

To styremedlemmer kan i fellesskap signere på vegne av sameiet.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere sameierne på samme måte som styret.

§ 19

MINDRETALLSVERN

Årsmøtet, styret eller andre som representerer sameiet, kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 20

REGNSKAP

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram på ordinært årsmøtet.

§ 21

REVISJON

Årsmøtet kan med vanlig flertall av de avgitte stemmer vedta at sameiet skal ha revisor.

Revisor velges av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor er valgt. Revisor har rett til å være til stede i årsmøtet og til å uttale seg.

§ 22

PANTERETT FOR SAMEIERNES FORPLIKTELSER

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet etter reglene i eierseksjonsloven § 31.

§ 23

BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadebekledning, endring av utvendige farger etc kan bare skje etter en samlet plan og etter forutgående godkjenning fra styret.

Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen må ikke utføres uten samtykke fra årsmøte med to tredjedels flertall etter reglene i eierseksjonsloven § 30 a. Alminnelig forvaltning og vedlikehold på sameiets fellesareal kan godkjennes av styret. Andre bygningsmessige arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding sendes.

Sameier må ikke sette opp utvendig TV-antenne uten forutgående styregodkjenning.

§ 24

PÅLEGG OM SALG OG TVANGSFRAVIKELSE

Hvis en sameier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 38. Slikt varsel skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret adgang til å kreve at seksjonen selges. Frist for utbedring av misligholdet kan ikke settes kortere enn 6 måneder.

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 styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13 og reglene i eierseksjonsloven § 39.

§ 25

EIERSEKSJONSLOVEN

Om ikke annet følger av disse vedtektene gjelder reglene i Lov om eierseksjoner av 16. juni 2017. Ved motstrid mellom bestemmelser i vedtektene og fravikelige bestemmelser i eierseksjonsloven, går vedtektsbestemmelsene foran.

Fredrikstad den 22. juni 2023

Vedlegg 1 til vedtektene
Blå tall = Seksjonsnummer med eksklusiv bruksrett til plassen
Sorte tall = plassnummer



Torenskjolders gate
Dreiebjørnveien 10
 Tomteareal: 12,10 m²
 Bygningens areal: 12,10 m²
 Bygningens volum: 12,10 m³
 Bygningens høyde: 10,00 m
 Bygningens bredde: 12,10 m
 Bygningens lengde: 12,10 m
 Bygningens tykkelse: 12,10 m
 Bygningens vekt: 12,10 t
 Bygningens styrke: 12,10 MPa
 Bygningens modulus: 12,10 GPa
 Bygningens utvidelse: 12,10 mm
 Bygningens krympning: 12,10 mm
 Bygningens svingetid: 12,10 s
 Bygningens demping: 12,10 %
 Bygningens resonansfrekvens: 12,10 Hz
 Bygningens kritisk belastning: 12,10 kN/m²
 Bygningens tillatte belastning: 12,10 kN/m²
 Bygningens tillatte moment: 12,10 kNm
 Bygningens tillatte forskyvning: 12,10 mm
 Bygningens tillatte vridning: 12,10 °
 Bygningens tillatte akselerasjon: 12,10 m/s²
 Bygningens tillatte trykk: 12,10 MPa
 Bygningens tillatte sug: 12,10 MPa
 Bygningens tillatte skjær: 12,10 MPa
 Bygningens tillatte trekk: 12,10 MPa
 Bygningens tillatte kompresjon: 12,10 MPa
 Bygningens tillatte torsjon: 12,10 MPa
 Bygningens tillatte buing: 12,10 MPa
 Bygningens tillatte krumning: 12,10 MPa
 Bygningens tillatte sving: 12,10 MPa
 Bygningens tillatte vri: 12,10 MPa
 Bygningens tillatte vridning: 12,10 MPa
 Bygningens tillatte akselerasjon: 12,10 m/s²
 Bygningens tillatte trykk: 12,10 MPa
 Bygningens tillatte sug: 12,10 MPa
 Bygningens tillatte skjær: 12,10 MPa
 Bygningens tillatte trekk: 12,10 MPa
 Bygningens tillatte kompresjon: 12,10 MPa
 Bygningens tillatte torsjon: 12,10 MPa
 Bygningens tillatte buing: 12,10 MPa
 Bygningens tillatte krumning: 12,10 MPa
 Bygningens tillatte sving: 12,10 MPa
 Bygningens tillatte vri: 12,10 MPa
 Bygningens tillatte vridning: 12,10 MPa

S-106 HC-parkering iht Norsk Havningsforbund
 → 3 stk (50m) i tillegg til oppførte



SOLIBO

Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

Ordinært årsmøte

Sameiet Tordenskiold Brygge
4. juni 2024



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.



Til eiere i Sameiet Tordenskiold Brygge

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

Årsmøtet gjennomføres ved fysisk møte.

Dato for møte:	04.06.2024
Tidspunkt:	18:00
Sted:	Kantina hos Solibo, Jens Wilhelmsens gt. 3. Kråkerøy

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

- 1. KONSTITUERING**
- 2. ÅRSRAPPORT FOR 2023**
- 3. ÅRSREGNSKAP FOR 2023**
- 4. GODTGJØRELSE TIL STYRET**
- 5. VALG AV TILLITSVALGTE**



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 2023

Styrets sammensetning

Styreleder	Even Jørstad	På valg:	2025
Styremedlem	Frode Nygård	På valg:	2024
Styremedlem	Jon Olsen	På valg:	2024
Varamedlem	Ingun Gard	På valg:	2025
Varamedlem	Morten E. Stene	På valg:	2025

Valgkomiteens sammensetning

Valgkomitè	Janne Baltzersen	På valg:	2025
Valgkomitè	Victor Rosenving	På valg:	2025

Fellesareal-komiteens sammensetning

Fellesareal-komitè	Morten Stene	På valg:	2025
Fellesareal-komitè	Victor Rosenving	På valg:	2025

Kontaktinformasjon

Sameiets hjemmeside: <https://home.solibo.no/hp/tordenbr/oppslagstavle>

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 AS, Jens Wilhelmsens gt. 3, Kråkerøy**

Revisor

Navn: **Solhøi Revisjon AS, Hundskinnveien 98, Sarpsborg**



Forsikring

Forsikringselskap: **IF Skadeforsikring NUF**

Polisenummer: **SP2416964**

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

Opplysninger om styrets arbeid i perioden

Styret har i løpet av perioden gjennomført 7 styremøter ved behov, jobbet med drift og vedlikehold av sameiets eiendom, samt fulgt opp beboere og leverandører i samarbeid med forretningsfører Solibo.

Perioden har vært preget av arbeidet rundt rettsaken i Tingretten, og rettsmeklingen i Lagmannsretten.

Det er gjennomført flere møter, både telefonmøter og fysiske møter i sammenheng med rettsaken.

I Tingretten ble vi tilkjent kr. 6.522.500,-. Etter interne diskusjoner i styret, ble vi enige om å anke dommen, blant annet fordi vi mente Tingrettsdommen ikke tok nok hensyn til vår dokumentasjon for kravet.

Rettsmeklingen blir gjennomført i et forsøk på å komme til forlik, uten å gå gjennom en rettssak.

Meklingen ble gjennomført i Borgarting Lagmannsrett, 6.2.2024 kl. 1000 og ble avsluttet 7.2.2024 kl. 0030.

Vi fremforhandlet følgende forliksavtale:

Sameiet mottar kr. 11.120.000,- fra utbygger. I tillegg utbetales kr. 180.000,- som var tilbakeholdt på meglers konto. Her tilkom renter. En parkerings ble overført fra utbygger til sameiet. Plassen er priset til kr. 500.000,-, og skal senere selges av styret.

Styrets prioriterer utbedring av alle verandaer på utsiden av bygningsmassen vår, det vil si verandaer mot gatene og mot elven. Feilene består i dårlig avrenning fra verandaene, fukt i isolasjon i underkant av veranda, samt feil og mangelfull innfesting av rekkverk.

Det har vært mye arbeid med problematikken rundt verandaene. Vi har innhentet flere pristilbud, men endte med tilbud fra Peab, som er på cirka kr. 7.500.000,-. Arbeidet er antatt å avsluttes etter ca. 6 uker. Vi vil takke Victor Rosenvinge for uvurderlig innsats, både med pristilbud og med utarbeiding av metode for utbedring av verandaene.



Takterrassen vil bli fornyet. Vi vil tilføre ny beplantning og gjøre terrassen mere brukervennlig.

Fasade- og vindusvask påbegynnes i uke 25. Atriet blir da prioritert. Vinduer som ikke er tilgjengelig, samt utsiden av rekkverk blir vasket.

Tilsvarende vask utføres på utsiden av bygningen når utbedring av verandaene er slutført.

P-plass 47 skal selges. Styret står for salg

NB!! Plasser kan bare eies av seksjonseiere, og bare leies/lånes ut til beboere i sameiet.

Påtenkt arbeid må utstå til vi vet sikkert hva utbedring av verandaene vil koste.

Kommentarer til årsregnskapet

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

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

Forslag til vedtak:

Styrets årsrapport tas til orientering.



3. ÅRSREGNSKAP FOR 2023

Sameiet Tordenskiold Brygge Resultatregnskap 2023

	Noter	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter:					
Innkrevde felleskostnader	1,2	2 619 036	2 105 004	2 619 100	3 011 900
Innkrevd kapitalkostnader		0	0	0	162 050
Innkrevd parkeringsavgift	2	61 200	61 200	61 200	61 500
Andre inntekter	3	30 246	14 584	30 250	11 900
Sum inntekter		2 710 482	2 180 788	2 710 550	3 247 350
Kostnader					
Styrehonorar	4	150 000	55 000	150 000	150 000
Personalkostnader/AGA	4	21 150	7 755	21 150	21 200
Revisjon		8 000	8 000	8 000	11 260
Forretningsførsel		95 400	95 400	95 400	101 400
Juridisk bistand		1 308 510	248 188	70 100	250 000
Div. konsulentbistand og andre honorar		148 344	28 938	0	100 000
Fiberaksess		64 776	64 776	68 150	68 300
Anskaffelse til fellesareal		0	139 024	50 000	52 700
Drift og vedlikehold bygninger		62 674	8 913	50 000	50 000
Drift og vedlikehold heis		146 939	113 509	85 000	110 000
Drift og vedlikehold klimaanlegg		14 534	0	47 500	0
Drift og vedlikehold uteområder		0	57 500	15 000	15 000
Drift og vedlikehold garasje		28 215	30 009	30 000	30 000
Drift og vedlikehold brannvern		39 800	17 795	25 000	18 000
Vaktmestertjeneste		0	204 500	100 000	105 400
Renhold og matter		207 318	246 029	270 500	217 200
Forsikring		134 029	108 490	128 700	145 200
Vann og avløp		263 508	294 769	211 750	515 200
Renovasjon		99 068	112 897	124 300	104 500
Eiendomsskatt		18 804	18 217	20 000	18 900
Fjernvarme		683 917	824 617	745 000	577 600
Strøm fellesarealer		100 479	159 306	155 000	104 400
Strøm elbil lading		-4 508	18 439	0	0
Andre driftskostnader		105 338	109 025	40 000	114 200
Avsetning til vedlikehold		0	0	200 000	200 000
Sum kostnader		3 696 294	2 971 095	2 710 550	3 080 460
Driftsresultat		-985 812	-790 306	0	166 890
Renteinntekter		18 819	10 527	0	0
Rentekostnader		-41 172	-211	0	-101 000
Resultat av finansposter		-22 353	10 317	0	-101 000
Årsresultat		-1 008 166	-779 989	0	65 890
Overføringer					
Overført til annen egenkapital	5	-1 008 166	-779 989		

**Balanse 2023**

	Noter	2023	2022
EIENDELER			
<u>Fordringer</u>			
Forskuddsbetalte kostnader	1	169 202	123 409
Kundefordringer	1	0	24 087
Andre fordringer	1	183 134	0
Sum fordringer		352 336	147 496
<u>Bankinnskudd</u>			
Bankinnskudd		773 218	554 543
Sum bankinnskudd		773 218	554 543
Sum eiendeler		1 125 554	702 039
EGENKAPITAL OG GJELD			
<u>Egenkapital</u>			
Annen innskutt egenkapital		185 000	185 000
Annen egenkapital	5	-1 244 157	-235 991
Sum opptjent egenkapital		-1 059 157	-50 991
Sum egenkapital		-1 059 157	-50 991
<u>Gjeld</u>			
<u>Avsetning fremtidige forpliktelser</u>			
Avsetning vedlikeholdsfond	1	400 000	400 000
Sum avsetning for forpliktelser		400 000	400 000
<u>Langsiktig gjeld</u>			
Pantegjeld	6	1 484 475	0
Sum langsiktig gjeld		1 484 475	0
<u>Kortsiktig gjeld</u>			
Leverandørgjeld	1	213 956	182 728
Annen påløpt kostnad	1	57 394	116 836
Påløpt rente	1	8 134	0
Forskuddsbetalte felleskostnader	1	20 752	53 466
Sum kortsiktig gjeld		300 236	353 030
Sum gjeld		2 184 711	753 030
Sum egenkapital og gjeld		1 125 554	702 039

Årsregnskapet er signert elektronisk av styret den 16.april 2024

**Note nr. 1 - Regnskapsprinsipper**

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

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

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

Note nr. 2 - Innkrevde felleskostnader	2023	2022
Felleskostnader	2 619 036	2 105 004
Parkeringsavgift	61 200	61 200
Sum innkrevde felleskostnader	2 680 236	2 166 204

Note nr. 3 - Andre inntekter	2023
Leieinntekt fra Viken Fiber	11 330
Innflytningsgebyr	18 916
Sum innkrevde felleskostnader	30 246

Note nr. 4 - Lønnskostnader, antal ansatte, godtgjørelse, lån til ansatte m.v

Lønnskostnader	2023	2022
Styrehonorar	150 000	120 000
Arb.g.avg.	21 150	16 920
Tilbakeføring avsetning styrehonorar 2021	0	-65 000
Tilbakeføring aga av avsetning 2021	0	-9 165
Sum	171 150	62 755

Det er ingen ansatte i sameiet.



Note nr. 5 - Disp.midler / Egenkapital	2023	2022
Disponible midler pr. 01.01.		
<u>Endringer:</u>	349 009	1 128 998
Årets resultat	-1 008 166	-779 989
Opptak av lån	1 500 000	0
Avdrag lån	15 525	0
Disponible midler pr. 31.12.	<u>825 318</u>	<u>349 009</u>
<u>Annen egenkapital:</u>		
Annen egenkapital pr. 01.01.	-50 991	728 998
Annen innskutt egenkapital	0	0
Årest resultat	-1 008 166	-779 989
Sum egenkapital pr. 31.12.	<u>-1 059 157</u>	<u>-50 991</u>

Negativt resultat i år 2023 skyldes høye kostnader knyttet til juridisk bistand, det er tatt opp lån for å kunne betjene kostnadene i påvente av forventet erstatning ifbm søksmål, dette har ført til høyere negativ egenkapital.

Sameiet har økt felleskostnadene fra 1. januar 2024 for å dekke inn dette, samt krever inn kapitalkostnader i tillegg.

Forutsetning om fortsatt drift er tilstede og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetningen.

Sameiet Tordenskiold Brygge består av 53 seksjoner hvorav 51 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner

Note nr. 6 - Pant og gjeldsbrevlån

Lån i DnB er opptatt i 2023

Gjeld pr. 01.01.	0
Låneopptak i året	1 500 000
Avdrag	15 525
Gjeld pr. 31.12.	<u>1 484 475</u>

Lånets betingelser: 1 500 000 Annuitetslån med nedbetalingstid på 15 år.

Rentesats 31.12. 6,05 % Flytende rente

For annuitetslån avtar rentekostnader og avdrag øker tilsvarende, forutsatt uendret ratesats.

Gjeld som forfaller mer enn 5 år etter regnskapsårets slutt:

Gjeld til kredittinstitusjoner	<u>1 128 839</u>
--------------------------------	------------------

**SOLHØI REVISJON AS**Medlemmer av Den norske Revisorforening
Autorisert regnskapsførerselskapRegistrert i Foretaksregisteret
NO 952 011 677 MVA
Bankgiro 6129.05.44644
Hjemmeside: www.solhol.no

Til årsmøtet i Sameiet Tordenskiold Brygge

Uavhengig revisors beretning*Konklusjon*

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Tordenskiold Brygge som viser et underskudd på NOK 1 008 166. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret 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 inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en





revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

- a. identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger 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.
- b. opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- c. evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- d. 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 modifierer 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.
- e. 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 rettvise 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, 7. mai 2024
Solhøi Revisjon AS

Lars M Snopestad
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

Signicat
SIGNICAT
07-05-2024

Forslag til vedtak:

Årsregnskapet godkjennes og årets resultat kommer til fradrag på egenkapitalen.



4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Det foreslås et honorar til styret for gjennomført styreperiode på kr. 150.000,-. Styret vedtar intern fordeling.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

5.1 Valg av 2 styremedlemmer

Valgkomite legger fram sin innstilling på årsmøte



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	_____

Husordensregler for eierseksjonssameiet Tordenskiold Brygge

GENERELT

Bruken av Leiligheten med bod, næringsseksjonene og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre beboere eller brukere av eiendommen. Den enkelte beboer/bruker av næringsseksjon er ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til eiendommen.

Meldinger fra styret til beboerne er å betrakte som midlertidige husordensregler som skal endelig vedtas på påfølgende årsmøte.

Henvendelser til styret eller forretningsfører om husorden skjer skriftlig. Eventuelle uoverensstemmelser bør imidlertid først søkes ordnet internt.

ORDEN I FELLESAREALENE

Den enkelte beboer/seksjonseier plikter å holde alminnelig orden på fellesarealer, så vel utendørs som innendørs. Det er et felles ansvar for alle beboere/næringsseksjoner å holde sameiets utearealer ryddig. Beboerne/næringsseksjonene plikter å verne om beplantning og andre ytre anlegg på fellesanlegget.

Gjenstander tilhørende beboere kan ikke plasseres i fellesrom eller på felles utendørsareal. Gårdsplass, uteareal, trappeoppgang, tilkomstareal eller annet fellesareal må ikke opptas med gjenstander tilhørende beboerne så som kasser, innbo, sportsartikler, barnevogner o.l. Sykler og kjøretøyer skal settes på steder anvist av Styret. Skotøy kan ikke oppbevares i felles- og tilkomstarealer. Enhver forurensing av fellesarealer er forbudt.

AVFALLSHÅNDTERING

Alt avfall skal legges i dertil bestemte beholdere under bakken. Søl omkring søppelbeholdere skal unngås. Avfallet skal emballeres forsvarlig for å hindre lukt og tilgrising. Det må ikke kastes brennende, lett antennelig og lett knuselig avfall i avfallsbeholderne. Kildesortering gjennomføres i h.h.t. instruks fra Fredrikstad Kommune. Beboerne/næringsseksjonene har selv ansvaret for fjerning av større gjenstander.

UTVENDIGE OG INNVENDIGE FORANDRINGER

Styrets tillatelse må innhentes for alle forandringer som har innvirkning på bebyggelsens utseende, så som maling, radio- og TV-antenn, flaggstenger, skilt, plakater eller andre utvendige innretninger. Spikring i utvendige vegger, dører og karmen i bygningene er ikke tillatt. Ved brudd på denne bestemmelsen kan styret kreve at forholdene tilbakeføres til det opprinnelige.

Innvendige endringer i leilighetene som medfører inngrep i bygget bærende konstruksjoner må ikke foretas. Likeledes må det heller ikke foretas forandringer som kan være til ulempe for naboer.

Alle rom må holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser. Kun klosettpapir må kastes i toalettene.

RO I BOLIGENE

Fra kl. 23.00 til kl. 06.00 må beboerne vise særlig hensynsfullhet, slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres.

Skal det holdes selskap i leiligheten etter kl. 23, skal man i god tid varsle andre beboere i sameiet, dersom disse kan bli sjenert. Overdreven festing anses som mislighold av ordensreglementet, som vil bli fulgt opp med sanksjoner som fastsettes av Styret.

Bruk av musikkinstrumenter og musikkanlegg må skje slik at det ikke sjenerer andre beboere i sameiet. Musikk- eller sangundervisning tillates bare etter avtale med styret.

Reparasjoner eller banking i vegger er ikke tillatt mellom kl. 20.00 og kl. 07.00 på hverdag, og mellom kl. 15.00 på lørdag til kl. 07.00 mandag morgen.

ORDEN PÅ BALKONGENE

Banking, risting og lufting av tepper, sengetøy etc. fra verandaer og vinduer er ikke tillatt.

Det er ikke tillatt med grilling av kullgrill på veranda. Grilling må skje slik at det ikke er til sjenanse for de øvrige sameierne.

Beboerne plikter å fjerne snø og is fra balkongen. Unnlater beboerne dette, kan man bli ansvarlig for eventuell skade.

PARKERING

Parkering er kun tillatt på registrerte og oppmerkede P-plasser. All kjøring i garasje må skje med stor aktsomhet. Det skal nyttes lys og farten skal holdes under 15 km/t med hensyn til sikkerheten.

Styret har ansvaret for administrasjonen av P-plassene på Eiendommen.

DYREHOLD

Kjæledyr tillates men eieren plikter å informere styret om dyreholdet. Kjæledyr må ikke være til sjenanse med hensyn til støy, lukt, urenslighet etc. Eier av kjæledyr forplikter seg til omgående å fjerne eventuelle ekskrementer fra sameiets område.

Båndtvang gjelder uinnskrenket innenfor sameiets område. Barn (under 12 år) må ikke ha ansvar for dyr. Eier av kjæledyr er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade kjæledyret måtte påføre person eller eiendom i sameiet. Alle beboerne har rett og plikt til å følge opp at disse reglene overholdes. Ved gjentatte overtredelser har styret i sameiet myndighet til å kreve kjæledyret fjernet fra sameiets område.

ENDRING AV ORDENSREGLENE

Ordensreglene kan endres fortløpende av styret.

Fredrikstad, _____

Husordensreglene er gjennomlest og akseptert:

Sameiet Tordenskiold Brygge
Resultatregnskap 2023

	Noter	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter:					
Innkrevde felleskostnader	1,2	2 619 036	2 105 004	2 619 100	3 011 900
Innkrevd kapitalkostnader		0	0	0	162 050
Innkrevd parkeringsavgift	2	61 200	61 200	61 200	61 500
Andre inntekter	3	30 246	14 584	30 250	11 900
Sum inntekter		2 710 482	2 180 788	2 710 550	3 247 350
Kostnader					
Styrehonorar	4	150 000	55 000	150 000	150 000
Personalkostnader/AGA	4	21 150	7 755	21 150	21 200
Revisjon		8 000	8 000	8 000	11 260
Forretningsførsel		95 400	95 400	95 400	101 400
Juridisk bistand		1 308 510	248 188	70 100	250 000
Div. konsulentbistand og andre honorar		148 344	28 938	0	100 000
Fiberaksess		64 776	64 776	68 150	68 300
Anskaffelse til fellesareal		0	139 024	50 000	52 700
Drift og vedlikehold bygninger		62 674	8 913	50 000	50 000
Drift og vedlikehold heis		146 939	113 509	85 000	110 000
Drift og vedlikehold klimaanlegg		14 534	0	47 500	0
Drift og vedlikehold uteområder		0	57 500	15 000	15 000
Drift og vedlikehold garasje		28 215	30 009	30 000	30 000
Drift og vedlikehold brannvern		39 800	17 795	25 000	18 000
Vaktmestertjeneste		0	204 500	100 000	105 400
Renhold og matter		207 318	246 029	270 500	217 200
Forsikring		134 029	108 490	128 700	145 200
Vann og avløp		263 508	294 769	211 750	515 200
Renovasjon		99 068	112 897	124 300	104 500
Eiendomsskatt		18 804	18 217	20 000	18 900
Fjernvarme		683 917	824 617	745 000	577 600
Strøm fellesarealer		100 479	159 306	155 000	104 400
Strøm elbil lading		-4 508	18 439	0	0
Andre driftskostnader		105 338	109 025	40 000	114 200
Avsetning til vedlikehold		0	0	200 000	200 000
Sum kostnader		3 696 294	2 971 095	2 710 550	3 080 460
Driftsresultat		-985 812	-790 306	0	166 890
Renteinntekter		18 819	10 527	0	0
Rentekostnader		-41 172	-211	0	-101 000
Resultat av finansposter		-22 353	10 317	0	-101 000
Arsresultat		-1 008 166	-779 989	0	65 890
Overføringer					
Overført til annen egenkapital	5	-1 008 166	-779 989		

**Sameiet Tordenskiold Brygge
Balanse 2023**

	Noter	2023	2022
EIENDELER			
<u>Fordringer</u>			
Forskuddsbetalte kostnader	1	169 202	123 409
Kundefordringer	1	0	24 087
Andre fordringer	1	183 134	0
Sum fordringer		352 336	147 496
<u>Bankinnskudd</u>			
Bankinnskudd		773 218	554 543
Sum bankinnskudd		773 218	554 543
Sum eiendeler		1 125 554	702 039
EGENKAPITAL OG GJELD			
<u>Egenkapital</u>			
Annen innskutt egenkapital		185 000	185 000
Annen egenkapital	5	-1 244 157	-235 991
Sum opptjent egenkapital		-1 059 157	-50 991
Sum egenkapital		-1 059 157	-50 991
<u>Gjeld</u>			
<u>Avsetning fremtidige forpliktelser</u>			
Avsetning vedlikeholdsfond	1	400 000	400 000
Sum avsetning for forpliktelser		400 000	400 000
<u>Langsiktig gjeld</u>			
Pantegjeld	6	1 484 475	0
Sum langsiktig gjeld		1 484 475	0
<u>Kortsiktig gjeld</u>			
Leverandørgjeld	1	213 956	182 728
Annen påløpt kostnad	1	57 394	116 836
Påløpt rente	1	8 134	0
Forskuddsbetalte felleskostnader	1	20 752	53 466
Sum kortsiktig gjeld		300 236	353 030
Sum gjeld		2 184 711	753 030
Sum egenkapital og gjeld		1 125 554	702 039

Sameiet Tordenskiold Brygge

Note nr. 1 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

Note nr. 2 - Innkrevde felleskostnader	2023	2022
Felleskostnader	2 619 036	2 105 004
Parkeringsavgift	61 200	61 200
Sum innkrevde felleskostnader	2 680 236	2 166 204

Note nr. 3 - Andre inntekter	2023
Leieinntekt fra Viken Fiber	11 330
Innflytningsgebyr	18 916
Sum innkrevde felleskostnader	30 246

Note nr. 4 - Lønnskostnader, antal ansatte, godtgjørelse, lån til ansatte m.v

Lønnskostnader	2023	2022
Styrehonorar	150 000	120 000
Arb.g.avg.	21 150	16 920
Tilbakeføring avsetning styrehonorar 2021	0	-65 000
Tilbakeføring aga av avsetning 2021	0	-9 165
Sum	171 150	62 755

Det er ingen ansatte i sameiet.

Note nr. 5 - Disp.midler / Egenkapital	2023	2022
Disponible midler pr. 01.01.		
Endringer:		
Årets resultat	349 009	1 128 998
Opptak av lån	-1 008 166	-779 989
Avdrag lån	1 500 000	0
	15 525	0
Disponible midler pr. 31.12.	825 318	349 009
Annen egenkapital:		
Annen egenkapital pr. 01.01.	-50 991	728 998
Annen innskutt egenkapital	0	0
Årest resultat	-1 008 166	-779 989
Sum egenkapital pr. 31.12.	-1 059 157	-50 991

Negativt resultat i år 2023 skyldes høye kostnader knyttet til juridisk bistand, det er tatt opp lån for å kunne betjene kostnadene i påvente av forventet erstatning ifbm søksmål, dette har ført til høyere negativ egenkapital.

Sameiet har økt felleskostnadene fra 1. januar 2024 for å dekke inn dette, samt krever inn kapitalkostnader i tillegg.

Forutsetning om fortsatt drift er tilstede og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetningen.

Sameiet Tordenskiold Brygge består av 53 seksjoner hvorav 51 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner

Note nr. 6 - Pant og gjeldsbrevlån

Lån i DnB er opptatt i 2023

Gjeld pr. 01.01.	0
Låneopptak i året	1 500 000
Avdrag	<u>15 525</u>
Gjeld pr. 31.12.	<u>1 484 475</u>

Lånets betingelser: 1 500 000 Annuitetslån med nedbetalingstid på 15 år.

Rentesats 31.12. 6,05 % Flytende rente

For annuitetslån avtar rentekostnader og avdrag øker tilsvarende, forutsatt uendret rentesats.

Gjeld som forfaller mer enn 5 år etter regnskapsårets slutt:

Gjeld til kredittinstitusjoner 1 128 839



SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og
øker boligsektorens verdier



Ordinært årsmøte

Sameiet Tordenskiold Brygge
22. juni 2023



SOLIBO
Forendrer styrets hverdag og
øker boligsektorets verdier



Sameiet Tordenskiold Brygge
Org.nr. 923 834 265

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 årsmøtet skal gjennomføres ved fysisk møte.

Alle eiere bes sette seg inn i sakspapirene på forhånd, slik at møtet kan gjennomføres effektivt.

Vel møtt!

Til seksjonseiere i Sameiet Tordenskiold Brygge

INNKALLING TIL ÅRSMØTE

Møtet gjennomføres som et fysisk møte.

Møtedato: 22.06.2023
Tidspunkt: 18:00
Sted: Kantina hos FRAM Forvaltning, Jens Wilhelmsens gt. 3, Kråkerøy

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

- a) Valg av møteleder
- b) Valg av protokollfører og protokollvitne
- c) Registrering av avgitte stemmer
- d) Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

2. ÅRSRAPPORT OG ÅRSREGNSKAP

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

4. VALG AV TILLITSVALGTE

- a) Valg av styreleder for 2 år
- b) Valg av 2 stk. varamedlemmer for 2 år
- c) Valg av valgkomité for 2 år

5. INNKOMNE FORSLAG

- a) Sak fra styret: Endring av vedtekter
- b) Sak fra styret: Innflyttingsgebyr («utleiegebyr») - endring av vedtektenes § 3, 4. ledd
- c) Sak fra Morten Knutsen v/Terje Knutsen, seksjon nr. 38 – Diverse forslag
- d) Sak fra Finn og Eva Haug, seksjon nr. 28 – Diverse forslag
- e) Sak fra Victor Rosenvinge, seksjon nr. 04 – Diverse forslag
- f) Sak fra Francisco og Anne-Ki Chaves, seksjon nr. 44 – Diverse forslag

ÅRSRAPPORT 2022

Styrets sammensetning

Styreleder	Morten Stene	På valg:	2023
Styremedlem	Frode Nygård	På valg:	2024
Styremedlem	Jon Olsen	På valg:	2024
Varamedlem	Ingun Gard	På valg:	2023
Varamedlem	Even Gunnar Jørstad	På valg:	2023

Valgkomitee	Viktor H.C. Rosenvinge	På valg:	2023
Valgkomitee	Janne Baltzersen	På valg:	2023

Fakturaadresse

Fakturaadresse epost: post@framforvaltning.no

Fakturadresse post: Sameiet Tordenskiold Brygge
c/o Fram Forvaltning / Solibo
Jens Wilhelmsens gate 3
1671 Kråkerøy

Det oppfordres til å benytte EHF ved sending av faktura.

Forretningsfører

Navn: FRAM Forvaltning AS / Solibo AS
Telefon: +47 69 14 70 70
Epost: post@framforvaltning.no

Revisor SOLHØI REVISJON

Forsikring

Forsikringsselskap: IF Skadeforsikring NUF
Polisenummer: SP2416964

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

Kommentarer til årsregnskapet

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

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

Opplysninger om styrets arbeid i perioden

Styret har i løpet av perioden gjennomført styremøter ved behov, jobbet med drift og vedlikehold av sameiets eiendom, samt fulgt opp beboere og leverandører i samarbeid med forretningsfører Solibo – Fram Forvaltning.

Vi opplever at sameiet fungerer bra og at beboerne trives. Det har også blitt etterspurt flere ganger om en sammenkost/beboer fest. Grunnet ekstremt arbeidspress på styret har vi dessverre ikke fått dette til i år.

Det er veldig lite klager og beboerne kommer med flere god forslag til styret i løpet av året. God trivsel.

Styret har i perioden gjennomført 21. Styremøter, Styreleder og styremedlemme har deltatt i mange møter i forbindelse med den fremtidige rettsaken, samlet og hverfor seg. Sameierne har gitt samtykke/fullmakt til styre for denne kommende rettsaken/samt fullmakt til å inngå eventuelle forlik. Videre har styret deltatt i 2 dager forhandlinger i retten for å prøve å komme til forlik vedr mangler på fellesarealene. Forhandlingene førte dessverre ikke frem.

Som nevnt dette har tatt meget mye tid og det har hatt en høyprioritet.

Sameiet v/styret er innkalt til hovedforhandling i retten man. 12.06.23 til og med 15.06.23. hvor styret har stevnet selger Tordenskiold Brygge AS.

Sakene som skal behandles av retten er følgende:

- 1) Mangler ved utforming av parkeringsplasser
- 2) Mangler vedrørende HC-parkingsplasser
- 3) Mangelfull innfestning av fasadekledning (bruk av feil festemidler, skjønnhetsfeil mm)
- 4) Vanninntrengning i parkeringskjeller



Sameiet Tordenskiold Brygge
Org.nr. 923 834 265

- 5) Murpuss fasade – utendørs
- 6) Manglende utforming/ferdigstillelse av takterrasse
- 7) Feil ved rømningsluke/stige i oppgang C
- 8) Sinkbeslag i svalganger
- 9) Mangelskrav vedrørende balkonger
- 10) Diverse små mangler.

Vi orienterer årsmøte utfallet av denne rettsaken.

Fredrikstad, 7. juni 2023

Styret i Sameiet Tordenskiold Brygge

Sameiet Tordenskiold Brygge
Resultatregnskap 2022

	Noter	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Inntekter:					
Innbetalte felleskostnader	1,2	2 105 004	2 105 004	2 105 004	2 619 100
Innbetalte parkeringsavgift	2	61 200	61 200	61 200	61 200
Andre inntekter	3	14 584	26 751	30 250	30 250
Sum inntekter		2 180 788	2 192 955	2 196 454	2 710 550
Kostnader					
Styrehonorar	4	55 000	65 000	120 000	150 000
Personalkostnader/AGA	4	7 755	9 165	16 920	21 150
Revisjon		8 000	23 750	8 000	8 000
Forretningsførsel		95 400	95 400	95 400	95 400
Juridisk bistand		248 188	141 154	70 100	70 100
Div. konsulentbistand		28 938	0	20 000	0
Fiberaksess		64 776	64 776	68 150	68 150
Anskaffelse til fellesareal		139 024	74 860	50 000	50 000
Drift og vedlikehold bygninger		8 913	49 459	50 000	50 000
Drift og vedlikehold heis		113 509	99 905	66 280	85 000
Drift og vedlikehold klimaanlegg		0	0	47 500	47 500
Drift og vedlikehold uteområder		57 500	0	15 000	15 000
Drift og vedlikehold garasje		30 009	51 011	30 000	30 000
Drift og vedlikehold brannvern		17 795	26 999	25 000	25 000
Vaktmestertjeneste		204 500	0	53 500	100 000
Renhold		246 029	126 732	133 100	270 500
Forsikring		108 490	79 003	86 900	128 700
Vann og avløp		294 769	188 001	120 760	211 750
Renovasjon		112 897	110 955	122 050	124 300
Eiendomsskatt		18 217	8 106	10 000	20 000
Fjernvarme		824 617	686 791	600 000	745 000
Strøm fellesarealer		159 306	151 369	123 500	155 000
Strøm elbil lading		18 439	-16 529	0	0
Andre driftskostnader		109 025	66 963	64 295	40 000
Avsetning til vedlikehold		0	200 000	200 000	200 000
Sum kostnader		2 971 095	2 302 870	2 196 454	2 710 550
Driftsresultat		-790 306	-109 915	0	0
Renteinntekter		10 527	263	0	0
Rentekostnader		-211	-8 070	0	0
Resultat av finansposter		10 317	-7 806	0	0
Årsresultat		-779 989	-117 722	0	0
Overføringer					
Overført til annen egenkapital	5	-779 989	-117 722		

**Sameiet Tordenskiold Brygge
Balanse 2022**

	Noter	2022	2021
EIENDELER			
<u>Fordringer</u>			
Forskuddsbetalt leverandør	1	123 409	99 591
Kundefordringer	1	24 087	48 134
Andre fordringer	1	0	1 696
Sum fordringer		147 496	149 421
<u>Bankinnskudd</u>			
Bankinnskudd		554 543	1 335 149
Sum bankinnskudd		554 543	1 335 149
Sum eiendeler		702 038	1 484 570
EGENKAPITAL OG GJELD			
<u>Egenkapital</u>			
Annen innskutt egenkapital		185 000	185 000
Annen egenkapital	5	-235 991	543 998
Sum opptjent egenkapital		-50 991	728 998
Sum egenkapital		-50 991	728 998
<u>Gjeld</u>			
Avsetning for forpliktelser	1	400 000	400 000
Sum avsetning for forpliktelser		400 000	400 000
Sum langsiktig gjeld		400 000	400 000
<u>Kortsiktig gjeld</u>			
Leverandørgjeld	1	182 728	220 598
Annen påløpt kostnad	1	116 836	93 929
Forskuddsbetalt sameieekostnader	1	53 466	41 044
Sum kortsiktig gjeld		353 030	355 572
Sum gjeld		753 030	755 572
Sum egenkapital og gjeld		702 038	1 484 570

rsregnskap_2022.pdf

Navn Dato
Stene, Morten Enok **2023-06-07**

Identifikasjon

 Stene, Morten Enok

Navn Dato
Olsen, Jon Cato **2023-06-07**

Identifikasjon

 Olsen, Jon Cato

Navn Dato
Nygård, Frode Audun **2023-06-07**

Identifikasjon

 Nygård, Frode Audun

Sameiet Tordenskiold Brygge

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.

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

Note nr. 2 - Innkrevde felleskostnader	2022	2021
Felleskostnader	2 105 004	2 105 004
Parkeringsavgift	61 200	61 200
Sum innkrevde felleskostnader	2 166 204	2 166 204

Note nr. 3 - Andre inntekter	2022
Leieinntekt fra Viken Fiber	10 584
Innflytningsgebyr	4 000
Sum innkrevde felleskostnader	14 584

Note nr. 4 - Lønnskostnader, antal ansatte, godtgjørelse, lån til ansatte m.v

Lønnskostnader	2022	2021
Styrehonorar	120 000	65 000
Arb.g.avg.	16 920	9 165
Tilbakeføring avsetning styrehonorar 2021	-65 000	0
Tilbakeføring aga av avsetning 2021	-9 165	0
Sum	62 755	74 165

Det er utbetalt kr 120 000,- i styrehonorar i året.

Note nr. 5 - Egenkapital	2022	2021
Annen egenkapital:		
Annen egenkapital pr. 01.01.	728 998	846 720
Annen innskutt egenkapital	0	0
Årest resultat	-779 989	-117 722
Sum egenkapital pr. 31.12.	-50 991	728 998

Negativt resultat i år 2022 skyldes endel høyere kostnader i året enn antatt, som igjen har ført til negativ egenkapital.

Sameiet har økt sameiekostnadene fra 1. januar 2023 for å dekke inn dette.

Forutsetning om fortsatt drift er tilstede og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetningen.

Sameiet Tordenskiold Brygge består av 53 seksjoner hvorav 51 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner



Til årsmøtet i Sameiet Tordenskiold Brygge

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Tordenskiold Brygge som viser et underskudd på NOK 779 989. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, 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 2022, 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 uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll





som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Sarpsborg, 9. juni 2023
Solhøi Revisjon AS

Lars M Snopestad
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

3. Godtgjørelse til styret

Forslag til vedtak:

Det foreslås et honorar til styret for gjennomført styreperiode på kr. 150.000,- i hht. budsjett for 2023. Styret vedtar intern fordeling

4. Valg av tillitsvalgte

- a. Valg av styreleder
- b. Valg av 2 varamedlemmer
- c. Valg av valgkomité

Valgkomitéens innstilling:

- a. **Styreleder for 2 år:** Even Gunnar Jørstad (ny)
- b. **Valg av 2 stk. varamedlemmer for 2 år:** Viktor H.C. Rosenvinge (ny) og Ingun Gard (gjenvalg)
- c. **Valgkomité for 2 år:** Morten E. Stene (ny) og Janne Baltzersen (gjenvalg)

5a. Endring i vedtekter

Forslagstiller:

Styret

Saksgrunnlag:

Ved gjennomgang av sameiet vedtekter er det henvist til paragrafer i hht. gammel lov om eierseksjoner.

Det er viktig at sameiets vedtekter er à jour i hht til gjeldende lovverk. Ovennevnte endringer foreslåes rettet/inntatt i vedtektene.

Forslag til vedtak:

Endring av følgende paragrafer i sameiets vedtekter:

Sameiets vedtekter: Vedtektene refererer til sameiermøte – totalt 50 ganger. I hht. ny eierseksjonslov er *sameiermøte* erstattet med *årsmøte*.

Styrets innstilling: Sameiets vedtekter endrer sameiermøte til årsmøte – totalt 50 ganger.

Vedtektens § 9: Samtykke til reseksjonering som nevnt eierseksjonslovens § 12 annet ledd annet punktum endres i § 20 annet ledd annet punktum

Styrets innstilling: Vedtektens § 9 henvisning til eierseksjonsloven endres til eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

Vedtektens § 22: De andre sameierne har panterett i seksjonens for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet etter reglene i eierseksjonslovens § 25 endres til eierseksjonslovens § 31.

Styrets innstilling: Vedtektens § 22 henvisning til eierseksjonsloven endres til eierseksjonslovens § 31

Vedtektens § 24: Pålegg om salg og tvangsfravikelse endres fra eierseksjonslovens § 26 til eierseksjonslovens § 38. Ordlyden om fravikelse endres fra eierseksjonslovens § 27 til eierseksjonsloven § 39.

Styrets innstilling: Vedtektens § 24 henvisning til eierseksjonsloven endres til eierseksjonslovens § 38 i første ledd og eierseksjonslovens § 39 i andre ledd

Vedtektens § 25: Foreslås endret til følgende ordlyd:

Om ikke annet følger av disse vedtektene gjelder reglene i Lov om eierseksjoner av 16. juni 2017. Ved motstrid mellom bestemmelser i vedtektene og fravikelige bestemmelser i eierseksjonsloven, går vedtektsbestemmelsene foran.

Styrets innstilling: *Vedtektenes § 25 endres i hht. forslag ovenfor.*

5b. Innflyttingsgebyr («Utleiegebyr») - Endring av vedtektenes § 3, 4. ledd

Forslagstiller:

Styret

Saksgrunnlag:

Iht til vedtektene § 3, 4. avsnitt skal utleier betale et innflyttingsgebyr på kr. 4.000,-. Dette gebyret kreves inn blant annet, pga det er bruksslitasje på felles arealene ved inn- og utflytting, samt registrering i styreportalen fordi styret i sameiet skal til enhver tid vite hvem som bor i hos oss slik at vi ivaretar HMS-kravene ved f.eks. branntilfelle. Vi som er eiere av seksjonene må pr. dags dato betale kr. 6.215,- (4 R) i eierskiftegebyr når vi selger seksjonen. Det er hyppigere utskiftinger av leietakere og medfører betydelig merarbeid for styret/sameiet.

Forslag til vedtak:

Ved innflytting av ny leietaker (leietakerforhold) påløper det et innflyttingsgebyr til sameiet på fire ganger rettsgebyr, for arbeid som må gjøres i forbindelse med skiftet og godkjenning av leietakeren (jfr. Vedtektene § 2) Utleier plikter å varsle og søke godkjenning av leietakeren til styret.

Styrets vurdering:

Styret mener det skal være samme gebyrstørrelse på eierskiftegebyret som betales forretningsfører ved salg og innflyttingsgebyret som betales til sameiet ved leietakerutskiftinger.

Styrets innstilling:

Vedtektene § 3, 4. ledd endres til:
Ved innflytting av leietakere påløper det et innflyttingsgebyr pålydende fire ganger rettsgebyret som skal dekke bruksslitasje på fellesarealene.
Gebyret faktureres seksjonseier og innbetales til sameiets driftskonto.

5c. Ytterkledning OSB-plater**Forslagstiller:**

Morten Knutsen v/Terje Knutsen, seksjon nr. 38

Saksgrunnlag:

Ved flere anledninger, både rettet mot Tordenskiold Brygge AS og mot styret, har jeg tatt opp potensielle byggetekniske problemer som kan komme opp etter at garantitiden har utløpt.

Det dreier seg om kvaliteten på ytterkledningen. Ytterst er den dekket med sinkplater. På innsiden ligger en plastlignende film utenpå en sponplate, en såkalt OSB plate.

I rammesøknaden som ble sendt til kommunen og som lå til grunn for å gi byggetillatelse, har arkitekten beskrevet at det skal benyttes bordkledning i furu eller gran.

Hvis bygget er utført med en annen kvalitet, må Tordenskiold Brygge AS dokumentere at den valgte løsningen har tilsvarende eller bedre kvalitet enn det som var spesifisert i rammesøknaden.

Dersom OSB platene som ble benyttet, har en dårligere bestandighet, for eksempel mot fuktighet, kan levetiden på ytterkledningen være kortere enn tilfellet med bruk av gran- eller furubord. Dette kan medføre at sameiet blir påført større vedlikeholdsutgifter og i verste fall måtte skifte kledning.

Ansvaret for å frambringe dokumentasjon på at OSB platene som ble benyttet har likeverdig eller bedre kvalitet, hviler på byggherren.

For oss som beboere og eiere av leilighetene, betyr dette at vi overtar vedlikeholdskostnadene etter garantidens utløp, normalt etter fem år fra overtakelse. Det er derfor viktig at vi får overlevert dokumentasjon på at den utførte løsningen med OSB plater er fullverdige.

Jeg har sett at bruk av OSB plater er tatt inn i rettssaken mellom sameiet og Tordenskiolds Brygge, men vil pga. garantitiden som er i ferd med å løpe ut og at kostnaden ved å måtte vedlikeholde og evt. skifte ut ytterkledning, kan bli store beløpe.

Dette er en stor sak for oss eiere hvis kvaliteten ikke er ivaretatt, mens det for Tordenskiolds Brygge AS er en enkel sak å bekrefte, dersom materialkrav og dokumentasjonskrav er overholdt.

Forslag til vedtak:

Vi, eierne, ber styret om å komme tilbake med dokumentasjon som bekrefter at overgangen fra furu- eller granbord til OSB plater under kledningen har vært gjenstand for dokumenterbar avviksbehandling, enten disse opplysningene skaffes tilveie fra Tordenskiolds Brygge AS eller at en analyse av de faktiske forholdene bestilles hos en autorisert bygningsteknisk instans. Dette bør skje i god tid før garantitiden utløper.

Styrets vurdering:

Styret støtter forslaget

Styrets innstilling:

Styret innhenter dokumentasjon som kan bekrefte om overgangen fra furu- eller granbord til OSB plater under kledningen har vært gjenstand for dokumenterbar avviksbehandling. Dokumentasjon innhentes fra Tordenskiolds Brygge AS eller ved kjøp av tjeneste fra en autorisert bygningsteknisk instans i god tid før garantitiden utløper.

5d. Rømningsvei/HC-parkering mm

Forslagstiller:

Forslag fra Finn og Eva Haug, seksjon nr. 28

Saksgrunnlag:

- 1) At rømningsvei fra Kronprinsensgate 1 A åpnes, slik at denne kan åpnes fra innsiden. Det er soleklart at dette er en "glipp " i behandlingen fra Fredrikstad Kommune i anledning godkjenning av bygget, noe også tidligere brannsjef Svanæs mente ved befarings, etter henvendelse fra meg.
- 2) HC plasser i garasje må merkes i h.t. godkjent plantegning fra kommunen og ikke utbygges.
- 3) I og med at kommunen har overtatt parkeringen langsmed bygget i Tordenskioldsgate og kommunens P skilt er oppe med tidsanvisning /betaling, må styret kontakte kommunen slik at HC parkering også kan merkes her, til benyttelse av beboere

Forslag til vedtak:

Ingen forslag til vedtak fra forslagsstiller

Styrets vurdering:

- 1) Styret valgte å stenge/sikre denne veien, da den ble brukt av veldig mange uvedkommende. De kom seg lett inn i helebygget, da porten var lett å åpne utenifra. Styret valgte ulikelsninger, men mange beboere valgte å la denne døren stå ulåst fra innsiden.
- 2) HC – plassene skulle vært merket av utbygger. HC-plassene er gjenstand for rettsforhandlingene jfr ovennevnte årsrapport.
- 3) Slik styret har forstått kan alle med «HC-kort» fritt parkere på kommunens plasser.

Styrets innstilling:

- 1) Styret foreslår i forbindelse med forslag 5 e) og få opprette et eget utvalg for utredning av bruk og utforming av fellesarealene. Derfor foreslår styret at denne rømningsveien utredes av dette utvalget.
- 2) Styret støtter forslaget til merking av HC-plassene, dette bør skje snarest etter det foreligger en kjennelse i retten.
- 3) Styret mener kommunens parkeringsvedtekter dekker dette behovet for HC-plasser. Vi kan ikke pålegge kommunen å markere HC-plasser utenfor bygget for beboerne i bygget på kommunens grunn. Forslaget støttes ikke av styret.

5e. Diverse utsmykking/beplantning felles areal mm

Forslagstiller:

Div. Forslag fra Victor Rosenvinge, seksjon nr. 04

Saksgrunnlag:

A: Utsmykning / beplantning av fellesområder:

- 1) Sette ut 15-20 planter i større pottar i utearealer; 1, 2. etasje; og ved utvendige innganger + utvendige passasjer. Kostnad: 60 000NOK





SOLIBO
Forenede styrets hverdags og
øker boligskikket venter



Sameiet Tordenskiold Brygge
Org.nr. 923 834 265

- 2) Kunst / bilder på vegger i innvendige fellesområder / inngangspartier
Kostnad 20 000NOK



- 3) Sette ut store potteplanter i alle inngangspartiene
Kostnad 30 000NOK





SOLIBO
Forenede styrets hverdag og
øker boligskapskapsverdi



Sameiet Tordenskiold Brygge
Org.nr. 923 834 265

- 4) Sette ut 8 stk større trær i store potter og stål-stolper + kjetting eller tau. Kostnad 120 000NOK



- 5) Legge gress, og plante større trær for å skape en grønn lunge i utearealets 2.etasje. Kostnad 50 000NOK





SOLIBO
Forenede styrets hverdag og
øker boligsektors verdier



Sameiet Tordenskiold Brygge
Org.nr. 923 834 265

B: FELLES TAKTERRASSE

Sette ut potter og planter, og også her skape en grønn lunge på dette området slik at vi kan skape en god atmosfære, og at det blir mer innbydende å benytte for beboere. Kostnad 50 000NOK

C: Garasjen

Kjøpe en annen maskin som vil passe bedre til vask og vannsuging.
Kostnad 50 000NOK

D: SYKKELBOD

Lademuligheter i sykkelboder for El-sykler og sparkesykler

E: MERKING

- 1) Kork oppslagstavle i alle inngangspartiene, ved postkassene. Kostnad 5000NOK
- 2) Gjøre det hyggeligere med fargen på lysene i inngangspartiene; gjerne med hengelamper i de store vinduene ut mot Tordenskioldsgate.

F: ONBOARDING

- 1) Lage «onboardingsopplegg» for nye beboere enten man er fastboende eller leietagere; en fast prosedyre, med informasjon og velkommen hit til oss!
- 2) Utbedring av hjemmeside med mer informasjon og bilder
- 3) Generelt jobbe med å gjøre det attraktivt å ville bo her på Tordenskiold Brygge.

G: FELLES DUGNAD

Alle punktene over kan gjøres på dugnad. Dugnad vil skape et aldri så lite engasjement som er bra, -og resultatet av utbedringspunktene med å gjøre det hyggeligere i utearealene vil øke trivselen for mange, samt gjøre det mer attraktivt å bo her.

Prisene som er listet opp under hvert punkt er kun anslag.

Forslag til vedtak:

Ingen forslag

Styrets vurdering:

Styret synes dette er gode ideer som bør sees nærmere på.

Styrets innstilling:

Sameiet etablerer et «Fellesareal-utvalg» på 1-2 personer. Styret foreslår at forslagstiller er leder av dette utvalget (Da han er foreslått som varamedlem), samt deltar på styrets møter.

5f. Diverse punkter, vedlikehold mm

Forslagstiller:

Div forslag fra Francisco og Anne-Ki Chaves, seksjon nr. 44

Saksgrunnlag:

Sak. num.	Sak beskrivelse	Skal saken behandles på møtet?	forslag til vedtak	økt kostnad	Hvordan kostnaden skal dekkes av eierne
1	Korrosjon av metal planter til fasadekledning, og dårlig drenering av balkonger	ja	Styret inkludere dette i rettsak mot byggherren (se bilder nedenfor)	Alle kostnader skal betales av byggherren	NA
2	Vask og vedlikehold av fasaden, vinduer og solskjermer	Ja	Det leies inn et firma som kan vaske fasade og vinduer	Styret eller en de bemyndiger skal undersøke tilbud fra seriøse leverandører.	Felleskostnader
3	Øke antall styre medlemmer med en person til	ja	Styret utvides med en person til og Ingun Gard foreslås som nytt medlem av styret	ingen	NA
4	Sammenkomst/Felles fest i atrium	ja	Det velges en komite for å koordinere festen	Ingen- de som skal delta tar med seg en stol og det de vil drikke, komiteen skaffer noe snaks.	NA



Sak. num.	Sak beskrivelse	Skal saken behandles på møtet?	forslag til vedtak	økt kostnad	Hvordan kostnaden skal dekkes av eierne
5	Bytte bryter til brannøra til heis/trapp (inngang) fra garasjen til berøringsfri bryter	ja	Årsmøtet godkjenner at Styret bestiller 1 berøringsfrie brytere til gang til heis/trapp når man kommer inn fra garasjen	Styre har informasjon om kostnader fra tidligere anskaffelse	Felleskostnader
6	Resirkulering av plast	ja	Styre undersøker hvilket tiltak sameiet kan implementere for resirkulering/håndtering av plast-avfall	Resultat av styre arbeid i dette sak deles med beboerne og veien videre velges via digital avstemming	Felleskostnader
7	Installasjon av solceller paneler på taket av sameie	ja	Styre undersøker kostander for å installere solceller paneler på taket av bygninger i sameie	Resultat av styre arbeid i dette sak deles med beboerne og veien videre velges via digital avstemming	Låneopptak
8	Skade på bygningens sokkel langs Tordenskiolds gate	ja	Styre undersøker kostander for å lege stein ved bgnings sokkel	Resultat av styre arbeid i dette sak deles med beboerne og veien videre velges via digital avstemming	Felleskostnader

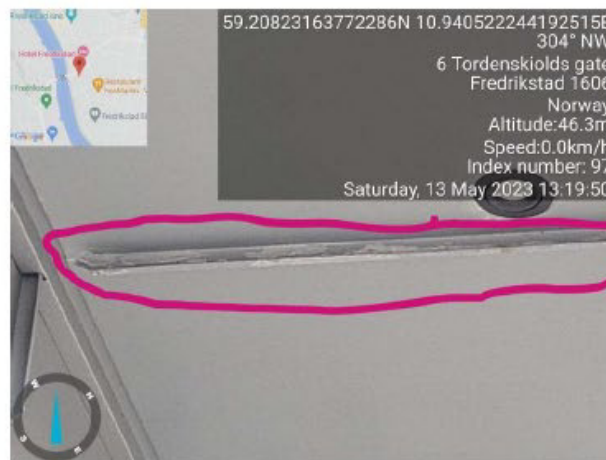
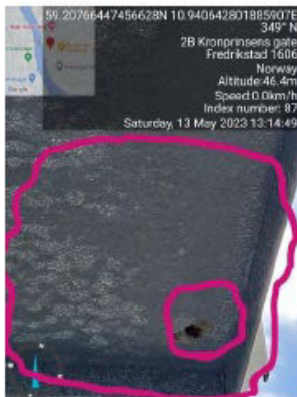
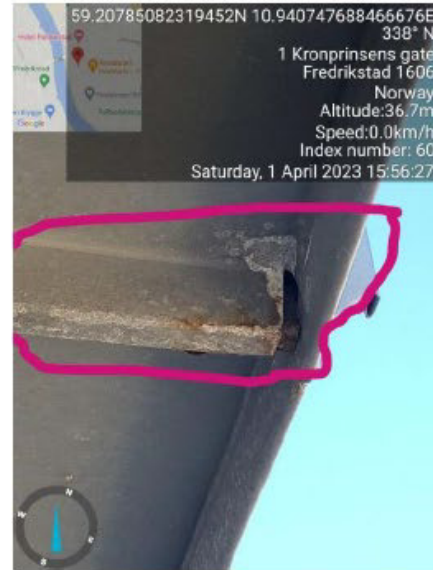
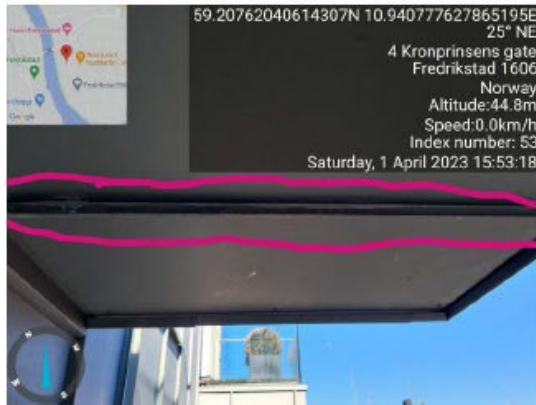


SOLIBO
Forenkelt styrets hverdags og
eller beslutningsmateriale



FRAM
EIGENTRUKING AS

Sameiet Tordenskiold Brygge
Org.nr. 923 834 265



Forslag til vedtak:

Er inntatt i rubrikken «Forslag til vedtak» fra forslagsstiller.

Styrets vurdering:

Styret korte vurdering på de ulike punktene

- 1) Korrosjon mm av fasadeplater/Drenering: Dette er punkter som er inntatt i hovedforhandlingene i Tingretten.
- 2) Vask og vedlikehold av fasaden. Dette utføres 1 til 2 ganger årlig. Bør legges en vedlikeholdsplan i «Fellesareal-utvalget»
- 3) Øke antall styremedlemmer. Styret har vurdert dette og undersøkt muligheten. De fleste styremøter i år har 3 styremedlemmer samt ett varamedlem deltatt på alle styremøter. I stedet for å utvide styret har vi hatt et aktivt varamedlem, samt at vi ønsker et fellesareal-utvalg.
- 4) Sammenkomst/fest. Dette er et meget hyggelig forslag som støttes.
- 5) Forslaget støttes.
- 6) Resirkulering av plast. Vi har hatt en ordning med dette, det resulterte i at det ble kastet matavfall i plastavfall dunkene. Bør finnes en løsning på dette.
- 7) Dette er et godt forslag som også har blitt diskutert i styret. Grunnet tidspresset og all den tid det har medgått vedr forberedelsene for rettsmegling og rettsaken. Har vi ikke hatt tid til å utrede dette.
- 8) Skade på sokkel langs Tordenskioldsgate. Dette er et av punktene som behandles som mangel i hovedforhandlingene i rettsaken.

Styrets innstilling:

Se punkter over.

FULLMAKTSSKJEMA ÅRSMØTE/GENERALFORSAMLING

- 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 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	_____ **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	_____



SOLIBO

Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier



Ekstraordinært årsmøte

Sameiet Tordenskold Brygge

12. – 13. september 2023



SOLIBO
Finansier styrets handling og
øker boligsektorens 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.»

SKRIFTLIG AVSTEMMING

Styret har besluttet at årsmøtet vil bli gjennomført ved skriftlig avstemming.

Skriftlig avstemming innebærer at alle eiere, uavhengig av mulighet til å stille på en gitt dato eller tekniske forkunnskaper, vil kunne delta på møtet og kunne påvirke de beslutninger som tas. Den skriftlige stemmegivningen håndteres av forretningsfører på en forsvarlig måte ved at hver enkelt stemmegiver må identifisere seg og forretningsfører fører kontroll med hvem som har avgitt stemmer.

HVORDAN STEMME DU?

Avstemmingen over sakene foregår skriftlig, enten digitalt via lenke du får tilsendt per epost på tidspunktet avstemming åpnes eller via stemmeseddel som følger med innkallingen.

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

Fristen for å avgi din skriftlige stemme er fremgår av innkallingen. Vi minner om at det kun kan avgis én stemme per seksjon.



SOLIBO
Forenkler styrets handling og
øker selskapsverdi



Dersom du har spørsmål til saker i innkallingen, oppfordres du til å ta kontakt med forretningsfører eller styret i god tid før avstemmingen avsluttes.

Sett deg godt inn i innkallingen før du stemmer i sakene. Sakene er satt opp på en slik måte at det skal være enkelt å stemme for, mot eller avstående til de fremsatte forslagene til vedtak.

Stem elektronisk via lenke:

Stem via lenke du mottar i egen epost dagen møtet åpnes. Denne fungerer også på mobil og nettbrett. Åpne lenken og velg alternativene du vil stemme for.

Stem skriftlig via ordinær post:

Fyll ut stemmeseddelen som følger avslutningsvis i innkallingen og send inn via ordinær post. Poststempelet må være fra senest samme dag som fristen for avstemming går ut.

KRAV OM FYSISK MØTE – FRIST 08.09.2023

Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to eiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det.

Krav om fysisk møte må fremsettes snarest og senest innen den ovennevnte fristen.

Dersom det innen fristen kommer inn tilstrekkelig med krav om å avholde et fysisk møte, tar styret forbehold om at møtetidspunktet vil kunne bli endret.



SOLIBO
Foretar styrets handling og
øker boligselskapets verdier



Til seksjonseiere i Sameiet Tordenskiold Brygge

INNKALLING TIL ÅRSMØTE

Møtet gjennomføres ved skriftlig avstemming, se tilsendt lenke til stemmeskjema eller benytt stemmeseddel som følger avslutningsvis i innkallingen.

Åpent for skriftlig avstemming: 12.09.2023 til og med 13.09.2023 kl. 23.30

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

- a) Valg av møteleder
Styrets innstilling: Even Gunnar Jørstad
- b) Valg av protokollfører og protokollvitne
Styrets innstilling: Kjersti B. Hauge fra FRAM Forvaltning / Solibo velges som protokollfører og Victor H. Csaky Rosenvinge velges som protokollvitne.
- c) Registrering av avgitte stemmer
- d) Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

2. OPPTAK AV LÅN

Se informasjon fra styret – side 5.



SOLIBO
Forsikler styrets handling og
øker boligselskapets verdier



2. Opptak av lån

Forslagstiller:

Styret

Saksgrunnlag:

Sameiet har over tid hatt stram økonomi ifm. kostnader knyttet til rettsak mot utbygger. Rettssak er avholdt og sameiet er tilkjent kompensasjon på kr. 6.500.000,-. Det er uavklart når kompensasjon blir utbetalt.

Styret har vedtatt at sameiet må ta opp lån, stort kr. 1.500.000,- for å dekke opp likviditetsutfordringene fram til utbetaling fra utbygger.

Låneopptak må vedtas på ekstraordinært årsmøte i hht. instruks fra Depotavdelingen i DNB.

Styrets innstilling:

Sameiet Tordenskiold Brygge tar opp lån, stort kr. 1.500.000,- i DNB Bank ASA for å dekke opp for likviditetsutfordringene sameiet har fram til kompensasjon fra utbygger blir utbetalt.



SOLIBO
Forsker styrets handling og
øker boligselskaps verdier



STEMMESEDDEL ÅRSMØTE

Registrering av stemmegiver*	
Ditt navn	_____
Sameiets navn	_____
Seksjon	_____ **Leilighetsnr.
Epost	_____
***Møtedato	_____

*Eventuell fullmakt må vedlegges stemmeskjemaet dersom dette fylles ut ved fullmektig.

**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

***Startdato for møtet som fremgår av innkallingen.

Sett kryss under det valget du ønsker å stemme i sakene:

1. KONSTITUERING

a. Valg av møteleder

Forslag til møteleder fremgår av innkallingen.

Jeg stemmer FOR fremlagt forslag	Jeg stemmer MOT fremlagt forslag	Jeg avstår fra å stemme

b. Valg av protokollfører og protokollvitne

Forslag til protokollfører og protokollvitne fremgår av innkallingen.

Jeg stemmer FOR fremlagt forslag	Jeg stemmer MOT fremlagt forslag	Jeg avstår fra å stemme



SOLIBO
Forsikler styrets handling og
øker boligselskapets verdier



c. Registrering av stemmeberettigede

Den skriftlige stemmegivningen håndteres av Solibo på en forsvarlig måte ved at hver enkelt stemmegiver må identifisere seg og forretningsfører fører kontroll med hvem som har avgitt stemmer. Antall avgitte stemmer og eventuelle fullmakter vil fremgå av protokollen etter gjennomført årsmøte.

d. Godkjenning av innkalling og måten møtet gjennomføres på

Det foreslås å godkjenne innkallingen og måten møtet gjennomføres på.

Jeg stemmer FOR fremlagt forslag	Jeg stemmer MOT fremlagt forslag	Jeg avstår fra å stemme

2. OPPTAK AV LÅN

Styrets forslag til vedtak:

Sameiet Tordenskiold Brygge tar opp lån, stort kr. 1.500.000,- i DNB Bank ASA for å dekke opp for likviditetsutfordringene sameiet har fram til kompensasjon fra utbygger blir utbetalt.

Avstemming:

Jeg stemmer FOR fremlagt forslag	Jeg stemmer MOT fremlagt forslag	Jeg avstår fra å stemme



SOLIBO

Förenklar styrets hverdag og
øker boligsektorens verdier



Ekstraordinært årsmøte

Sameiet Tordenskiold Brygge

6. mars 2023



SOLIBO
Forenede styrets hverdags- og
øker boligsektors verdier



SKRIFTLIG AVSTEMMING

Styret har besluttet at ekstraordinært årsmøtet vil bli gjennomført ved skriftlig avstemming.

Skriftlig avstemming innebærer at alle eiere, uavhengig av mulighet til å stille på en gitt dato eller tekniske forkunnskaper, vil kunne delta på møtet og kunne påvirke de beslutninger som tas. Den skriftlige stemmegivningen håndteres av forretningsfører på en forsvarlig måte ved at hver enkelt stemmegiver må identifisere seg og forretningsfører fører kontroll med hvem som har avgitt stemmer.

HVORDAN STEMME DU?

Avstemmingen over sakene foregår skriftlig, enten digitalt via lenke du får tilsendt per epost på tidspunktet avstemming åpnes eller via stemmeseddel som følger med innkallingen.

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

Fristen for å avgi din skriftlige stemme er fremgår av innkallingen. Vi minner om at det kun kan avgis én stemme per seksjon.

Dersom du har spørsmål til saker i innkallingen, oppfordres du til å ta kontakt med forretningsfører eller styret i god tid før avstemmingen avsluttes.

Sett deg godt inn i innkallingen før du stemmer i sakene. Sakene er satt opp på en slik måte at det skal være enkelt å stemme for, mot eller avstående til de fremsatte forslagene til vedtak.

Stem elektronisk via lenke:

Stem via lenke du mottar i egen epost dagen møtet åpnes. Denne fungerer også på mobil og nettbrett. Åpne lenken og velg alternativene du vil stemme for.

Stem skriftlig via ordinær post:

Fyll ut stemmeseddelen som følger avslutningsvis i innkallingen og levere stemmeseddel direkte til styret eller ved levering til forretningsfører:

FRAM Forvaltning AS, Jens Wilhelmsens gt. 3, Kråkerøy.

Det vil ikke være anledning til å sende stemmeseddel pr. post.



SOLIBO
Forenede styrets hverdags- og
økonomisaksjoneiere



FRAM
FORVALTNING AS

Til seksjonseiere i Sameiet Tordenskiold Brygge

INNKALLING TIL ÅRSMØTE

Møtet gjennomføres ved skriftlig avstemming, se tilsendt lenke til stemmeskjema eller benytt stemmeseddel som følger avslutningsvis i innkallingen.

Åpent for skriftlig avstemming: 06.03.2023 kl. 10:00 til og med 06.03.2023 kl. 21:00

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

- a) Valg av møteleder
Innstilling: Morten Stene velges som møteleder
- b) Valg av protokollfører og protokollvitne
Innstilling: Kjersti B. Hauge (FRAM Forvaltning) velges som protokollfører og Victor Henrik Csaky Rosenvinge velges som protokollvitne
- c) Registrering av avgitte stemmer
- d) Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

2. FULLMAKT TIL STYRET IFBM. RETTSMEKLING

I forbindelse med rettsak mellom Sameiet Tordenskiold Brygge og Tordenskiold Brygge AS (sak 22-133235TVI-TSOS/TFRE) skal partene gjennomføre rettsmekling i et forsøk på finne en minnelig løsning på kravene saken. Styret i Sameiet behøver fullmakt til å gjennomføre forhandlinger, samt inngå eventuell forliksavtale. Seksjonseierne bes derfor stemme over slik fullmakt

Styrets innstilling: *Styret gis fullmakt til å gjennomføre rettsmekling, samt inngå eventuell forliksavtale med det innhold som Styret vurderer som den beste oppnåelige totalløsningen vedr. Sameiets krav i saken.*



SOLIBO
Forenede styrets hverdag og
øker boligsektorens verdier



STEMMESEDDEL ÅRSMØTE

Registrering av stemmegiver*	
Ditt navn	_____
Sameiets navn	_____
Seksjon	_____ **Leilighetsnr.
Epost	_____
***Møtedato	_____

*Eventuell fullmakt må vedlegges stemmeskjemaet dersom dette fylles ut ved fullmektig.

**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

***Startdato for møtet som fremgår av innkallingen.

Sett kryss under det valget du ønsker å stemme i sakene:

1. KONSTITUERING

a. Valg av møteleder

Forslag til møteleder fremgår av innkallingen.

Jeg stemmer FOR fremlagt forslag	Jeg stemmer MOT fremlagt forslag	Jeg avstår fra å stemme

b. Valg av protokollfører og protokollvitne

Forslag til protokollfører og protokollvitne fremgår av innkallingen.

Jeg stemmer FOR fremlagt forslag	Jeg stemmer MOT fremlagt forslag	Jeg avstår fra å stemme



SOLIBO
Forenede styrets hverdags- og
øker boligsektors verdier



c. Registrering av stemmeberettigede

Den skriftlige stemmegivningen håndteres av Solibo på en forsvarlig måte ved at hver enkelt stemmegiver må identifisere seg og forretningsfører fører kontroll med hvem som har avgitt stemmer. Antall avgitte stemmer og eventuelle fullmakter vil fremgå av protokollen etter gjennomført årsmøte.

d. Godkjenning av innkalling og måten møtet gjennomføres på

Det foreslås å godkjenne innkallingen og måten møtet gjennomføres på.

Jeg stemmer FOR fremlagt forslag	Jeg stemmer MOT fremlagt forslag	Jeg avstår fra å stemme

2. FULLMAKT TIL STYRET IFBM. RETTSMEKLING

I forbindelse med rettsak mellom Sameiet Tordenskiold Brygge og Tordenskiold Brygge AS (sak 22-133235TVI-TSOS/TFRE) skal partene gjennomføre rettsmekling i et forsøk på finne en minnelig løsning på kravene saken. Styret i Sameiet behøver fullmakt til å gjennomføre forhandlinger, samt inngå eventuell forliksavtale. Seksjonseierne bes derfor stemme over slik fullmakt

Styrets forslag til vedtak:

Styret gis fullmakt til å gjennomføre rettsmekling, samt inngå eventuell forliksavtale med det innhold som Styret vurderer som den beste oppnåelige totalløsningen vedr. Sameiets krav i saken.

Avstemming:

Jeg stemmer FOR fremlagt forslag	Jeg stemmer MOT fremlagt forslag	Jeg avstår fra å stemme

Sameiet Tordenskiold Brygge

Protokoll for ekstraordinært årsmøte 12.09.2023

Sak 1: Konstituering

For - Vedtatt med 22 stemmer

Styreleder Even Gunnar Jørstad velges til møteleder. Victor H. Csaky Rosenvinge signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene.

Mot: 2 stemmer

Totalt antall stemmer: 24

Blanke stemmegivere: 5 (telles ikke)

Sak 2: Opptak av lån

Sameiet har over tid hatt stram økonomi ifm. kostnader knyttet til rettsak mot utbygger. Rettssak er avholdt og sameiet er tilkjent kompensasjon på kr. 6.500.000,-. Det er uavklart når kompensasjon blir utbetalt.

Styret har vedtatt at sameiet må ta opp lån, stort kr. 1.500.000,- for å dekke opp likviditetsutfordringene fram til utbetaling fra utbygger.

Låneopptak må vedtas på ekstraordinært årsmøte i hht. instruks fra Depotavdelingen i DNB.

Styrets forslag - Vedtatt med 21 stemmer

Sameiet Tordenskiold Brygge tar opp lån, stort kr. 1.500.000,- i DNB Bank ASA for å dekke opp for likviditetsutfordringene sameiet har fram til kompensasjon fra utbygger blir utbetalt. Lånet nedbetales over 15 år.

Mot: 6 stemmer

Totalt antall stemmer: 27

Blanke stemmegivere: 2 (telles ikke)

Ekstraordinært årsmøte 12.09.2023 protokoll.pdf

Navn

Dato

Navn

Dato

Rosenvinge, Victor Henrik

2023-09-14

JØRSTAD, EVEN GUNNAR

2023-09-14

Csaky

Identifikasjon

Identifikasjon



Rosenvinge, Victor Henrik
Csaky



JØRSTAD, EVEN GUNNAR



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Protokoll fra ordinært årsmøte i Sameiet Tordenskiold Brygge

Møtedato: torsdag, 22. juni 2023
Møtetidspunkt: Klokken 18:00
Møtested: Kantine hos FRAM Forvaltning, Kråkerøy

Forretningsfører Fram Forvaltning, ble representert ved **Kjersti Bodahl Hauge og Gina Bjerkebakke Liland**

Møtet ble åpnet av styreleder **Morten Stene**

1. Konstituering

a. Valg av møteleder

Som møteleder ble **Morten Stene** foreslått.

Vedtak: Godkjent

b. Valg av protokollfører og protokollvitne

Som protokollfører ble **Kjersti B. Hauge** foreslått.

Til å underskrive protokollen ble **Victor H. C. Rosenvinge** foreslått.

Vedtak: Godkjent

c. Registrering av stemmeberettigede

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblanketter/registreringen og eventuelle fullmakter som bevis for at vedkommende eier er representert

15 seksjonseiere

2 fullmakter

Totalt 17 stemmeberettigede

Vedtak: Godkjent

d. Godkjenning av innkalling og dagsorden

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

Vedtak: Godkjent

2. Årsrapport

Styrets årsrapport for 2022 ble gjennomgått og foreslått godkjent..

Vedtak: Tatt til etterretning.

Årsregnskap

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

Vedtak: Godkjent

3. Godtgjørelse til styret

Det ble foreslått honorar til styret på kr. 150.000,- for den gjennomførte styreperioden. Styret fordeler honoraret internt.

Vedtak: Enstemmig vedtatt

4. Valg av tillitsvalgte

a. Valg av styreleder

Styreleder velges særskilt.

Even Jørstad ble foreslått som styreleder for 2 år

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

b. Valg av varamedlemmer

Viktor H.C. Rosenvinge ble foreslått som varamedlem for 2 år – trakk seg da han er foreslått til «Fellesareal-utvalget» - se sak 5.e

Ingun Gard ble foreslått som varamedlem for 2 år

Benkeforslag: **Morten Stene** ble foreslått som varamedlem for 2 år

Vedtak: Ingun Gard og Morten Stene ble enstemmig valgt

a. Valg av valgkomité

Morten E. Stene og **Janne Baltzersen** ble foreslått som valgkomité for 2 år.

Morten E. Stene trakk seg siden han ble valgt som varamedlem og foreslått til «Fellesareal-utvalget» - se sak 5.e

Benkeforslag: **Victor Rosenvinge** ble foreslått til valgkomiteen for 2 år

Vedtak: Janne Baltzersen og Victor Rosenvinge ble enstemmig valgt

Etter valget har sameiet følgende sammensetning:

Styreleder	Even Jørstad	På valg: 2025
Styremedlem	Frode Nygård	På valg: 2024
Styremedlem	Jon Olsen	På valg: 2024
Varamedlem	Ingun Gard	På valg: 2025
Varamedlem	Morten E. Stene	På valg: 2025
Valgkomite	Janne Baltzersen	På valg: 2025
Valgkomite	Victor Rosenvinge	På valg: 2025
Fellesareal-komite	Victor Rosenvinge *	På valg: 2025
Fellesareal-komite	Morten E. Stene *	På valg: 2025

***Se sak 5.e**

5a. Endring i vedtekter

Forslagstiller: Styret

Saksgrunnlag:

Ved gjennomgang av sameiets vedtekter er det henvist til paragrafer i hht. gammel lov om eierseksjoner.

Det er viktig at sameiets vedtekter er à jour i hht til gjeldende lowerk. Ovennevnte endringer foreslåes rettet/inntatt i vedtektene.

Forslag til vedtak:

Endring av følgende paragrafer i sameiets vedtekter:

Sameiets vedtekter: Vedtektene refererer til sameiermøte – totalt 50 ganger. I hht. ny eierseksjonslov er sameiermøte erstattet med årsmøte.

Styrets innstilling: Sameiets vedtekter endrer sameiermøte til årsmøte – totalt 50 ganger.

Vedtak: Godkjent

Vedtektens § 9. 4 avsnitt punkt 5: Samtykke til reseksjonering som nevnt eierseksjonslovens *§ 12 annet ledd annet punktum* endres til *§ 20 annet ledd annet punktum*

Styrets innstilling: Vedtektens § 9 henvisning til eierseksjonslovens *§ 12 annet ledd annet punktum* endres til *§ 20 annet ledd annet punktum*

Vedtak: Godkjent

Vedtektens § 22: De andre sameierne har panterrett i seksjonens for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet etter *reglene i eierseksjonslovens § 25* endres til eierseksjonslovens *§ 31*.

Styrets innstilling: Vedtektens § 22 henvisning til eierseksjonsloven **§ 25** endres til eierseksjonslovens **§ 31**

Vedtak: Godkjent

Vedtektens § 24: Pålegg om salg og tvangsfravikelse endres fra eierseksjonslovens § 26 til eierseksjonslovens § 38.

Ordlyden om fravikelse endres fra eierseksjonslovens § 27 til eierseksjonsloven § 39.

Styrets innstilling: Vedtektens § 24 henvisning til eierseksjonsloven endres til eierseksjonslovens § 38 i første ledd og eierseksjonslovens § 39 i andre ledd.

Vedtak: Godkjent

Vedtektens § 25 Eierseksjonsloven: Foreslås endret til følgende ordlyd:

Om ikke annet følger av disse vedtektene gjelder reglene i Lov om eierseksjoner av 16. juni 2017. Ved motstrid mellom bestemmelser i vedtektene og fravikelige bestemmelser i eierseksjonsloven, går vedtektsbestemmelsene foran.

Styrets innstilling: Vedtektens § 25 endres i hht. forslag ovenfor.

Vedtak: Godkjent

5b. Innflyttingsgebyr («Utleiegebyr») - Endring av vedtektens § 3, 4. ledd

Forslagstiller: Styret

Saksgrunnlag: For utfyllende saksgrunnlag se innkalling

Ihht til vedtektene § 3, 4. avsnitt skal utleier betale et innflyttingsgebyr på kr. 4.000,-. Dette gebyret kreves inn blant annet, pga det er bruksslitasje på felles arealene ved inn- og utflytting, samt registrering i styreportalen fordi styret i sameiet skal til enhver tid vite hvem som bor i hos oss slik at vi ivaretar HMS-kravene ved f.eks. branntilfelle.

Styrets vurdering:

Styret mener det skal være samme gebyrstørrelse på eierskiftegebyret som betales forretningsfører ved salg og innflyttingsgebyret som betales til sameiet ved leietakerutskiftninger.

Styrets innstilling:

Vedtektene § 3, 4. ledd endres til:

Ved innflytting av leietakere påløper det et innflyttingsgebyr pålydende fire ganger rettsgebyret som skal dekke bruksslitasje på fellesarealene. Gebyret faktureres seksjonseier og innbetales til sameiets driftskonto.

Vedtak: Enstemmig vedtatt

5c. Ytterkledning OSB-plater

Forslagstiller:

Morten Knutsen v/Terje Knutsen, seksjon nr. 38

Saksgrunnlag: For utfyllende saksgrunnlag se innkalling

Saken dreier seg om potensielle byggetekniske problemer – kvaliteten på ytterkledningen - som kan komme opp etter at garantitiden har utløpt.

Forslag til vedtak:

Vi, eierne, ber styret om å komme tilbake med dokumentasjon som bekrefter at overgangen fra furu- eller granbord til OSB plater under kledningen har vært gjenstand for dokumenterbar avviksbehandling, enten disse opplysningene skaffes tilveie fra Tordenskiolds Brygge AS eller at en analyse av de faktiske forholdene bestilles hos en autorisert bygningsteknisk instans. Dette bør skje i god tid før garantitiden utløper.

Styrets vurdering:

Styret støtter forslaget

Styrets innstilling:

Styret innhenter dokumentasjon som kan bekrefte om overgangen fra furu- eller granbord til OSB plater under kledningen har vært gjenstand for dokumenterbar avviksbehandling. Dokumentasjon innhentes fra Tordenskiolds Brygge AS eller ved kjøp av tjeneste fra en autorisert bygningsteknisk instans i god tid før garantitiden utløper.

Vedtak: Rapport er innhentet og konkludert med at endring ikke har dokumenterbart avvik. Informasjon til orientering

5d. Rømningsvei/HC-parkering mm

Forslagstiller: Forslag fra Finn og Eva Haug, seksjon nr. 28

Saksgrunnlag:

- 1) At rømningsvei fra Kronprinsensgate 1 A åpnes, slik at denne kan åpnes fra innsiden. Det er soleklart at dette er en "glipp" i behandlingen fra Fredrikstad Kommune i anledning godkjennelse av bygget, noe også tidligere brannsjef Svanæs mente ved befaring, etter henvendelse fra meg.
- 2) HC plasser i garasje må merkes i h.t. godkjent plantegning fra kommunen og ikke utbygger.
- 3) I og med at kommunen har overtatt parkeringen langsmed bygget i Tordenskioldsgate og kommunens P skilt er oppe med tidsanvisning /betaling, må styret kontakte kommunen slik at HC parkering også kan merkes her, til benyttelse av beboere

Styrets vurdering:

- 1) Styret valgte å stenge/sikre denne veien, da den ble brukt av veldig mange uvedkommende. De kom seg lett inn i helebygget, da porten var lett å åpne utenifra. Styret valgte ulikeløsninger, men mange beboere valgte å la denne døren stå ulåst fra innsiden.
- 2) HC – plassene skulle vært merket av utbygger. HC-plassene er gjenstand for rettsforhandlingene jfr ovennevnte årsrapport.
- 3) Slik styret har forstått kan alle med «HC-kort» fritt parkere på kommunens plasser.

Styrets innstilling:

- 1) Styret foreslår i forbindelse med forslag 5 e) og få opprette et eget utvalg for utredning av bruk og utforming av fellesarealene. Derfor foreslår styret at denne rømningsveien utredes av dette utvalget.
- 2) Styret støtter forslaget til merking av HC-plassene, dette bør skje snarest etter det foreligger en kjennelse i retten.
- 3) Styret mener kommunens parkeringsvedtekter dekker dette behovet for HC-plasser. Vi kan ikke pålegge kommunen å markere HC-plasser utenfor bygget for beboerne i bygget på kommunens grunn. Forslaget støttes ikke av styret.

Vedtak:

- 1) Styrets innstilling tas til etterretning
- 2) Styrets innstilling tas til etterretning
- 3) Styrets innstilling tas til etterretning, og styret vil sende en sende forespørsel vedr. HC-plasser til Fredrikstad kommune

Styrets innstilling enstemmig vedtatt

5e. Diverse utsmykking/beplantning felles areal mm

Forslagstiller: Div. Forslag fra Victor Rosenvinge, seksjon nr. 04

Saksgrunnlag: Se innkalling for mer utfyllende grunnlag**A: Utsmykning / beplantning av fellesområder:**

- 1) Sette ut 15-20 planter i større pletter i utearealer; 1, 2. etasje; og ved utvendige innganger + utvendige passasjer. Kostnad: 60 000NOK
- 2) Kunst / bilder på vegger i innvendige fellesområder / inngangspartier
Kostnad 20 000NOK
- 3) Sette ut store potteplanter i alle inngangspartiene. Kostnad 30 000NOK
- 4) Sette ut 8 stk større trær i store pletter og stål-stolper + kjetting eller tau.
Kostnad 120 000NOK
- 5) Legge gress, og plante større trær for å skape en grønn lunge i utearealets 2.etasje. Kostnad 50 000NOK

B: FELLES TAKTERRASSE – kr. 50.000,-

C: GARARSJEN - maskin –kr. 50.000,-

D: SYKKELBOD - lademuligheter

- E: MERKING – stipulert kr. 5.000,-**
- F: ONBOARDING – lage et «onboardingsopplegg»**
- G: FELLES DUGNAD**

Prisene som er listet opp under hvert punkt er kun anslag.

Styrets vurdering:

Styret synes dette er gode ideer som bør sees nærmere på.

Styrets innstilling:

Sameiet etablerer et «Fellesareal-utvalg» på 1-2 personer. Styret foreslår at forslagstiller er leder av dette utvalget

Vedtak: Det etableres et «Fellesareal-utvalg». Morten Stene og Victor Rosenvinge ble valgt inn i komiteen

5f. Diverse punkter, vedlikehold mm

Forslagstiller: Div forslag fra Francisco og Anne-Ki Chaves, seksjon nr. 44.
Se innkalling for utfyllende saksinformasjon

- 1) Korrosjon mm av fasadeplater/Drenering:
- 2) Vask og vedlikehold av fasaden mm
- 3) Øke antall styremedlemmer
- 4) Sammenkomst/fest i atriumet.
- 5) Bytte bryter til branndøra til heis/trapp fra garasjen til berøringsfri bryter.
- 6) Resirkulering av plast.
- 7) Installasjon av solceller på sameiets tak.
- 8) Skade på sokkel langs Tordenskioldsgate.

Styrets vurdering:

Styret korte vurdering på de ulike punktene

- 1) Korrosjon mm av fasadeplater/Drenering: Dette er punkter som er inntatt i hovedforhandlingene i Tingretten.
- 2) Vask og vedlikehold av fasaden. Dette utføres 1 til 2 ganger årlig. Bør legges en vedlikeholdsplan i «Fellesareal-utvalget»
- 3) Øke antall styremedlemmer. Styret har vurdert dette og undersøkt muligheten. De fleste styremøter i år har 3 styremedlemmer samt ett varamedlem deltatt på alle styremøter. I stedet for å utvide styret har vi hatt et aktivt varamedlem, samt at vi ønsker et fellesareal-utvalg.
- 4) Sammenkomst/fest. Dette er et meget hyggelig forslag som støttes.
- 5) Forslaget støttes.
- 6) Resirkulering av plast. Vi har hatt en ordning med dette, det resulterte i at det ble kastet matavfall i plastavfall dunkene. Bør finnes en løsning på dette.

- 7) Dette er et godt forslag som også har blitt diskutert i styret. Grunnet tidspresset og all den tid det har medgått vedr forberedelsene for rettsmegling og rettsaken. Har vi ikke hatt tid til å utrede dette.
- 8) Skade på sokkel langs Tordenskioldsgate. Dette er et av punktene som behandles som mangel i hovedforhandlingene i rettsaken.

Vedtak:

- 1) Dette er punkter som er inntatt i hovedforhandlingene i Tingretten og saken avventes
- 2) Legges en vedlikeholdsplan av «Fellesareal-utvalget».
- 3) Varamedlem er aktivt medlem og sammen med «Fellesareal-utvalget er det ikke behov for utvidelse av styret
- 4) Sammenkomst/fest – tas til etterretning.
- 5) Bryter til branndør – vaktmester ordner dette
- 6) Resirkulering av plast. Ordning var ikke holdbar da beboere kastet uvasket plast som gav skjemmende lukt.
- 7) Solceller på tak: Godt forslag, men krever store investeringer og styret jobber heller for å få målere av forbruk vann og fjernvarme
- 8) Skade på sokkel langs Tordenskioldsgate. Dette er punkter som er inntatt i hovedforhandlingene i Tingretten. Avventer dom

Enstemmig vedtatt

Møtet ble hevet kl 20:05

Protokollen signeres av undertegnede:

Møteleder:

Morten Stene /s/



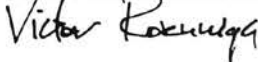
Protokollfører:

Kjersti B. Hauge

Kjersti B. Hauge

Protokollvitne

Victor H. C. Rosenvinge



Sameiet Tordenskiold Brygge

Protokoll for ordinært årsmøte 06.03.2023

Sak 1: Konstituering

Ekstraordinært årsmøte godkjenner innkallingen i henhold til dagsorden og sakspapirer som ble sendt ut 28. februar 2023

Alternativ 1 - Vedtatt med 17 stemmer

"Styreleder Morten Stene velges til møteleder. Victor Henrik Csaky Rosenvinge signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

Mot: 3 stemmer

Totalt antall stemmer: 20

Sak 2: Fullmakt til styret ifbm. rettsmekling

I forbindelse med rettsak mellom Sameiet Tordenskiold Brygge og Tordenskiold Brygge AS (sak 22-133235TVI-TSOS/TFRE) skal partene gjennomføre rettsmekling i et forsøk på finne en minnelig løsning på kravene saken. Styret i Sameiet behøver fullmakt til å gjennomføre forhandlinger, samt inngå eventuell forliksavtale. Seksjonseierne bes derfor stemme over slik fullmakt

Alternativ 1 - Vedtatt med 17 stemmer

Styret gis fullmakt til å gjennomføre rettsmekling, samt inngå eventuell forliksavtale med det innhold som Styret vurderer som den beste oppnåelige totalløsningen vedr. Sameiets krav i saken.

Alternativ 2 - stemmer mot styrets innstilling - 3 stemmer

Totalt antall stemmer: 20



Forlikrådet i Fredrikstad
Postboks 284
1601 Fredrikstad

DERES REF

VÅR REF
81880/115435/D309314

ANSVARLIG ADVOKAT
Aleksander Nielsen

Oslo 4. april 2022

FORLIKSKLAGE
TIL
FORLIKSRÅDET I FREDRIKSTAD

Sak nr.

Klager:

Sameiet Tordenskiold Brygge v/styrets leder
v/FRAM Forvaltning AS
Jens Wilhelmsens gate 3
1671 KRÅKERØY

Prosessfullmektig:

Advokat Aleksander Nielsen
Advokatfirmaet Berngaard AS
Beddingen 8
0250 Oslo

Innklagede:

Tordenskiold Brygge AS v/styrets leder
Ove Ramms gate 17
1606 Fredrikstad

Prosessfullmektig:

1 Innledning

Saken gjelder mangelskrav knyttet til fellesarealer i nyboligprosjektet Tordenskiold Brygge i Fredrikstad. *Klager* i saken, Sameiet Tordenskiold Brygge («Sameiet») har siden overtakelse av fellesarealene fremmet en rekke reklamasjoner på vegne av seksjonseierne mot *Innklagede*, Tordenskiold Brygge AS («Utbygger»).

Mangelskravene som er inntatt i denne forliksklagen gjelder hovedsakelig ulike mangelfulle forhold ved parkeringsplassene i anleggets garasjekjeller (pkt. 2.2.1), samt mangler ved fasadene på bygget (pkt. 2.2.2).

I tillegg har Sameiet fremmet ytterligere reklamasjoner for forhold i fellesarealene. Av prosessøkonomiske hensyn inntas disse kravene foreløpig *ikke* i forliksklagen (se pkt. 2.3). Det tas imidlertid forbehold om at dette vil kunne bli aktuelt på et senere tidspunkt.

1.1 Prosessuelt

Sameiet Tordenskiold Brygge er et eierseksjonssameie bestående av 53 eierseksjoner, hvorav 51 er boligseksjoner og 2 næringsseksjoner.

Styret i Sameiet har etter eierseksjonsloven § 60 første ledd adgang til å gjøre gjeldende krav som seksjonseierne har mot utbygger når disse kravene knytter seg til mangler ved fellesarealene. Sameiets styret v/ styreleder er tillagt kompetanse til å saksøke med bindende virkning for alle seksjonseierne i saker som gjelder krav mot utbygger vedrørende fellesarealer, jf. eierseksjonsloven § 60 annet ledd. Det er fattet vedtak i ekstraordinært årsmøte i Sameiet som gir styret fullmakt til å igangsette rettslig prosess vedr. mangler i fellesarealet.

Varsel om søksmål iht. tvisteloven § 5-2, ble sendt utbygger den 06. desember 2021.

Bilag 1 Brev fra Advokatfirmaet Berngaard 06.12.2021 med søksmålsvarsel

Saken er anlagt i Innklagedes alminnelige verneting, jf. tvisteloven § 4-1 (1) og (2).

Til tross for at sakens tvistesum overstiger kr. 200 000 må saken reises for forliksrådet ettersom Innklagede etter Klagers kunnskap ikke har vært bistått av advokat i saken, jf. tvisteloven 6-2 (2) (a).

Advokatfirmaet Berngaard representerer klager og undertegnede vi møte som prosessfullmektig for klager i forbindelse med eventuell behandling i forliksrådet.

1.1.1 Saken egnethet i forliksrådet - forliksrådets adgang til å avsi dom

På grunn av sakens kompleksitet, omfang og historikk vil Sameiet anføre at det er lite sannsynlig at saken vil egne seg for videre behandling i forliksrådet.

I saker som gjelder formuesverdier med tvistesum over kr. 200 000 kan forliksrådet kun avsi dom når begge parter samtykker til det. Sameiet tar forbehold om å ikke samtykke til dette. Den endelige vurderingen vil bero på Utbyggers tilbakemelding i tilsvaret.

2 Sakens faktiske side

2.1 Overtakelse og 1-årsbefaring av fellesarealer

Utbygger har oppført og solgt leiligheter i prosjektet Tordenskiold Brygge i Fredrikstad Kommune. Prosjektet ble ferdigstilt 2019/2020 og består av 51 selveierleiligheter og 2 næringslokaler. I salgsprospektet markedsføres prosjektet som et «*eksklusivt og stilrent*» boligprosjekt. Også prisnivået på leilighetene gjenspeiler lovnaden om eksklusive leiligheter med høy standard.

Fellesarealene ble overlevert til Sameiet februar 2020. Det ble gjennomført overtakelsesbefaring av fellesarealene 4. februar 2020.

Bilag 2 Befaringsprotokoll fellesarealer 4.februar 2020.

Sameiet har helt siden overtakelsen reklamert og fulgt opp en rekke ulike mangler i fellesarealene. En del av disse har i løpet av prosessen blitt utbedret av Utbygger, men enkelte av de større forholdene gjenstår fremdeles. I tillegg har det blitt avdekket og reklamert på ytterligere forhold i forbindelse med 1års-befaring som ble gjennomført 21. oktober 2021.

Bilag 3 Protokoll 1års-befaring fellesarealer 21. oktober 2021.

Styret i Sameiet har over lengre tid forsøkt å avklare ansvarsforholdene med Utbygger, men har opplevd manglende vilje hos Utbygger til å følge opp reklamasjonene. I tillegg opplever Sameiet manglende evne og/eller vilje hos Utbygger til å følge opp de reklamasjonene som er erkjent, innenfor de tidsrammer som følger av bustadoppføringsloven.

Utbygger har nå endelig avvist ansvar for flere av det største reklamasjonene. Dette er bakgrunnen for at Sameiet ser seg tvunget til å igangsette rettslig prosess.

På tidspunktet for denne forliksklagen foreligger det fremdeles en uavklart dialog rundt en rekke forhold som ble reklamert av Styret i forbindelse med 1års-befaringen i oktober 2021. Basert på den foreløpige tilbakemeldingen knyttet til disse reklamasjonene, samt historikken i oppfølgingen fra Utbyggers side, er det grunn til å tro at også flere av disse forholdene vil bli endelig avvist av Utbygger.

2.2 Kravene i saken

2.2.1 *Mangler ved parkeringsplassene i garasjekjeller*

Seksjonseierne disponerer 51 garasjeplasser som befinner seg i byggets underetasje (Plan U). Parkeringsplassene i garasjekjelleren utgjør en del av fellesarealene. Det foreligger flere mangelfulle forhold i tilknytning parkeringsplassene. De mangelskrav som inntas i denne forliksklagen er:

- Bredde på parkeringsplassene (pkt. 2.2.1.1)
- HC-plasser (pkt. 2.2.1.2)
- Avvik sammenlignet med godkjente tegninger (pkt. 2.2.1.3)

Sameiet har reklamert på disse forholdene ovenfor Utbygger, ref. blant annet pkt. 1.-4 i protokoll fra 1års-befaring (bilag 3). Selv om hver av de ulike forholdene utgjør en mangel i seg selv, nevnes det likevel at forholdene delvis påvirker hverandre, og at de ulike aktuelle misligholdsbeføyelser (prisavslag / erstatning / utbedring) dermed også må sees i sammenheng.

Utbygger har i sin tilbakemelding på reklamasjonene avvist at det foreligger mangler ved parkeringsplassene.

2.2.1.1 Bredde på parkeringsplassene

Parkeringsplassene i garasjeanlegget er smalere enn gjeldende krav. Parkeringsplassene har mer eller mindre gjennomgående en nettobredde på 2,30 - 2,35 meter. Dette avviker fra kravet til bredde som følger av lov, forskrift og SINTEF-anbefalinger - og som i rettspraksis er lagt til grunn som gjeldende for denne type parkeringsanlegg.

Rettsforholdet mellom seksjonseierne og Utbygger reguleres av bustadoppføringslova («buofl.»). Det følger av buofl. § 25 annet ledd at det foreligger en mangel dersom resultatet ikke er i samsvar med offentligrettslige krav som er stilt i lov eller i medhold av lov.

Det nærmere kravet til utforming av parkeringsplasser følger av TEK 17 § 8-8 jf. § 8-1. Etter TEK 17 § 8-1 skal en parkeringsplass utformes slik at den er «tilstrekkelig egnet» til sin funksjon. Bestemmelsen oppstiller et funksjonskrav for parkeringsplasser, hvor det nærmere innholdet i kravet må utledes av SINTEF Byggforsks anvisninger, jf. blant annet LE-2020-66633. Det følger av SINTEF detaljblad 312.130 Parkeringsplasser og garasjeanlegg punkt 312, at:

«Parkeringsplassens lengde må være 5,0 m. Bredden bør være 2,5 m. [951] angir at plassen med bredde 2,3 m og 2,4 m kan benyttes på visse vilkår. Breddemålet er nettomål per plass forutsatt at bredden ikke er begrenset av vegger eller søyler. Med vegg på den ene siden bør bredden på plassen være 2,8 m og med vegg på begge sider bør bredden på plassen være 3,0 m. Om breddetillegg ved søyler, se pkt. 55.»

Bredden på parkeringsplasser kan etter SINTTEFS anvisninger kun på visse vilkår være smalere enn 2,5 meter. SINTEF viser i den forbindelse til *Statens Vegvesens, Veg- og gateutforming, Håndbok N100* [951]. Anvisningen i denne håndboken er imidlertid ikke aktuell for parkeringsplassene i dette prosjektet.

Utgangspunktet om minimum 2,5m bredde per plass er et nettomål som forutsetter at bredden på plassene ikke er begrenset av vegger eller søyler. Krav til bredde økes ved plasseringen av søyler mellom parkeringsplassene, jf. pkt. 55 i SINTEF detaljblad 312.130. Dette har direkte betydning for krav til nettobredde på plassene i Tordenskiold Brygge.

For alle parkeringsplassene som har tilstøtende søyler gjelder det tilleggskrav om bredde som tilsvarer bredden på søylen. Dette gjelder dersom søylene er plassert ved bilens bakhjul. Dersom søylene er plassert lengre ut ved innkjøring til plassene, slik tilfellet er på de fleste plassene i garasjeanlegget i Tordenskiold Brygge, må de tilstøtende plassene ha nettobredde på minimum 2,8m. For parkeringsplasser som er lokalisert inntil vegg på én eller begge sider, er kravet til bredde på henholdsvis 2,8 eller 3,0 meter.

Ettersom utformingen av parkeringsplassene avviker vesentlig fra kravene som kan utledes fra SINTEF detaljblad 312.130 vil Sameiet gjøre gjeldende at parkeringsplassene er å regne som mangelfulle, jf. buofl. § 25 annet ledd.

Utbygger har avvist ansvar for forholdet, og har dermed ikke rett til å påberope seg en utbedringsrett. Det oppfattes fra Sameiets side uansett som «umulig» å rette forholdet på en tilfredsstillende måte ettersom det ikke vil være tilstrekkelig plass i garasjeanlegget til å både oppfylle *breddekravet* og kravet til *antall* parkeringsplasser. Sameiet er derfor tvunget til å fremme krav på prisavslag og/eller erstatningskrav på grunnlag av forholdet. Basert på en vurdering av verdireduksjon som følge av mangelfulle parkeringsplasser kreves kr. 200 000 per plass (51plasser).

2.2.1.2 Mangelfulle HC-plasser - antall og utforming

Sameiet anfører at det ikke er opparbeidet tilstrekkelig antall HC-plasser med riktig utforming i henhold til gjeldende regelverk.

Det foreligger egne krav til utforming av parkeringsplasser som skal benyttes som HC-plasser. Parkeringsplassene som er avsatt til HC-plasser for Tordenskiold Brygge har ulik utforming, men gjennomgående er at de ikke tilfredsstiller kravene til utforming som stilles etter SINTEF Byggforsks anvisninger.

Det fremgår av SINTEF detaljblad 312.130 punkt 32 at både Statens Vegvesen og Norges handikapforbund angir at handikapplasser skal ha en lengde på 6,0 meter og bredde på 4,5 meter. SINTEF detaljblad 312.130 Parkeringsplasser og garasjeanlegg punkt 322:

Statens vegvesen angir lengden på plassen til 6,0 m og bredden til 4,5 m [951] og [953]. Norges Handikapforbund gir de samme målene [954].

HC-plassene i Tordenskiold brygge tilfredsstiller ikke gjeldende krav, og er dermed å regne som mangelfulle, jf. buofl. § 25 annet ledd første punktum. Konsekvensen av dette er at det per i dag foreligger avvik mellom antall godkjente HC-plasser og det antall HC-plasser som i følge offentlige krav skal opparbeides for prosjektet.

TEK 17 § 8 -8 første ledd angir krav om «*tilstrekkelig antall parkeringsplasser for forflytningshemmede der det er stilt krav om parkering i eller i medhold av plan- og bygningsloven.*». Det er både i søknad og godkjenning av rammetillatelse forutsatt flere HC-plasser i forbindelse med tiltaket enn det som er tilfelle per i dag. Godkjente byggetegninger angir konkret 5 HC-plasser i parkeringskjeller. I tillegg følger det av beskrivelsene i rammetillatelsen at «*minst 10% parkeringsplassene i områdene P1-P4 skal settes av til parkering for bevegelsehemmede*»

I Utbyggers tilbakemeldinger angående dette forholdet synes det som at Utbygger mener at det for dette prosjektet er tilstrekkelig å levere 1stk HC-plass. Sameiet bestrider for et hvert tilfelle at 1stk HC-plass oppfyller kravet om «*tilstrekkelig antall parkeringsplasser for forflytningshemmede*», ref. TEK 17 § 8 -8 første ledd.

Det er helt nødvendig for Sameiet at kravet om tilstrekkelig antall HC-plasser er riktig oppfylt. Sameiet er etter eierseksjonsloven § 26 annet ledd pliktig til «*sikre at parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne, gjøres tilgjengelige for disse.*»

Ettersom tilfredsstillende HC-plasser (både antall og utforming) er kritisk for aktuelle brukere, både nåværende og fremtidige, krever Sameiet at Utbygger utbedrer HC-plasser slik at dette oppfyller lovpålagte krav. Dersom utbedring av dette forholdet innebærer at øvrige parkeringsplasser påvirkes/redueres, tar Sameiet forbehold om å kreve økonomisk kompensasjon som følge av dette.

2.2.1.3 Avvik sammenlignet med godkjente tegninger

Sameiet anfører at det foreligger avvik mellom faktisk antall/fordeling av parkeringsplasser og det som følger av godkjente tegninger og tillatelser. Etter Sameiets synspunkt innehar garasjeanlegget per i dag parkeringsplass(er) som ikke er godkjent i henhold til byggesøknad og offentlig godkjennelser. Dette gjelder især etablering av ekstra parkeringsplass, samt endringer knyttet til HC-plasser. Sameiet krever utbedring av forholdet slik at det er samsvar mellom godkjente byggesaksdokumenter og den faktiske opparbeidelsen av parkeringsplasser i garasjeanlegget. Det antas likevel at øvrige krav i saken potensielt kan påvirke dette forholdet, slik at rettingen av dette bør avvete til øvrige forhold er nærmere avklart.

2.2.2 Mangelfull innfesting av kledning

Sameiet anfører at innfestingen av trekledningen på byggets fasader er mangelfull ved at det er benyttet uriktig type materiale for innfesting. Sameiet har reklamert på forholdet helt siden overtakelse.

Sameiet er kjent med at det angående dette forholdet har vært en reklamasjonsprosess mellom Utbygger, hovedentreprenør (Brick AS) og underentreprenør (HSN Bygg og Bemanning AS). Sameiet er imidlertid ikke kjent med det endelige resultatet av denne prosessen. Utbygger har nå uansett avvist ovenfor Sameiet at forholdet representerer en mangel.

Trekledningen på leilighetsbygget er innfestet med *galvanisert spiker*. Kombinasjonen av de galvaniserte spikrene og kobberet i kledningen medfører skjemmende avrenninger i kledningen ved innfestningspunktene. I tillegg vil galvanisert spiker ha kortere levetid enn anbefalt *rustfritt* eller *syrefast* innfestingsmiddel.

Etter buofl. § 25 første ledd jf. § 7, foreligger det en mangel dersom arbeidet ikke er utført på faglig godt vis. Hva som er god faglig utføring må vurderes ut fra forskrifter, standarder, produktdokumentasjon og gjeldende bransjenormer.

I FDV-dokumentasjonen for kledningen som Sameiet mottok fra Utbygger i forbindelse med overtagelse av fellesarealene står det under punktet «Festemiddel:

«For å unngå skjemmende avrenninger må festemiddel i rustfritt A2 eller syrefast A4 benyttes.»

Bilag 4 FDV dokumentasjonen datert Juni 2019

I forbindelse med håndteringen av denne reklamasjonen ovenfor sin utførende underentreprenør, innhentet hovedentreprenøren i prosjektet (Brick) en rapport fra Multiconsult. Også i denne rapporten konkluderes det med at benyttet festemiddel er i strid med anvisningene i FDV-dokumentasjonen for kledningen. I rapporten påpekes det også at det i en årrekke har vært en kjent anbefaling i bransjen å benytte *rustfritt* eller *syrefast* til innfesting av kledningen.

Bilag 5 «Reklamasjonsrapport» av 25. september 2020, utarbeidet av Multiconsult

Rapporten fra Multiconsult refererer til at utførende underentreprenør har foreslått en utbedringsmetode ved å bruk fargesatt beis for å forsegle den galvaniserte spikeren slik at avrenning unngås. En slik løsning vil imidlertid medføre endret uttrykk på kledningen sammenlignet med det seksjonseierne har kjøpt, samt medføre en økning i fremtidig vedlikeholdsbehov med tilhørende økning i kostnader for Sameiet. Multiconsult har beregnet nåverdien av den økte vedlikeholdskostnaden til kr. 850.000,- inkl. mva.

Sameiet anfører at bruken av galvaniserte spikre som festemiddel utgjør en mangel, jf. buofl. § 25 første ledd jf. § 7. Pålegg om utbedring av mangelen ved utskiftning ansees å innebære kostnader som går ut over Utbyggers utbedringsplikt etter buofl. § 32 første ledd.

For det tilfelle at Utbygger krever å utbedre med påføring av fargebesatt beis, vil Sameiet kreve økonomisk kompensasjon i tråd med beregningen fra Multiconsult. Dette har ikke tidligere blitt tilbudt Sameiet som et løsningsforslag, og en slik løsning er derfor ikke avvist av Sameiet.

Alternativt må Sameiet selv engasjere en entreprenør til å utbedre, og vil deretter kreve prisavslag i tråd med buofl. § 33. Det kan i tillegg bli aktuelt å kreve erstatning etter buofl. § 35.

2.3 Øvrige mangelfulle forhold som varsles i forbindelse med forliksklagen

I tillegg til nevnte mangler knyttet til garasjelegget og fasadene, foreligger det også øvrige mangelfulle forhold ved fellesarealene. Sameiet vil av prosessøkonomiske grunner foreløpig holde disse *utenfor* saken, men varsler samtidig at disse vil bli inntatt i saken dersom Utbygger ikke relativt raskt gjennomfører tilfredsstillende utbedring av forholdene. Dette gjelder:

- Vanninntrengning på fasade (pkt. 2.3.1)
- Manglende organisering av parkeringsplasser i garasjelegget (pkt. 2.3.2)
- Øvrige mangler reklamert i forbindelse med 1års-befaring (pkt. 2.3.3)

2.3.1 Vanninntrengning på fasade

I forbindelse med gjennomføring av 1års-befaringen ble det avdekket og reklamert på vanninntrengning på fasade innenfor kledning i svalgangene. Sameiet oppfatter forholdet som svært alvorlig, med potensielt betydelig skadeomfang. Det er foreløpig usikkert hva som er årsak til vanninntrengingen, samt hvilket omfang forholdet endelig vil kunne ha.

Sameiet oppfatter at Utbygger har erkjent ansvar for forholdet. Rekkevidden av ansvaret Utbygger påtar seg er imidlertid fremdeles uklart, herunder hvilke utbedringer Utbygger planlegger å gjøre.

I lys av tidligere oppfølgingshistorikk har Sameiet behov for avklaringer rundt ansvar og konkrete utbedringstiltak av forholdet. Sameiet vil derfor sette en frist for Utbygger til å komme med en endelig avklaring på tidspunkt og innhold av utbedringsarbeider i tilknytning til dette forholdet. Denne fristen settes lik som fristen for å inngi tilsvar i denne saken.

Det påpekes i denne sammenheng at Sameiet har krav på at eventuell utbedring skal skje innen relativt korte frister, jf. buofl. § 32 tredje ledd.

2.3.2 Manglende organisering av parkeringsplasser i garasjelegget

Sameiet har reklamert på at garasjelegget er overlevert uten at det gjennomført tilstrekkelig seksjonering eller annen tilfredsstillende organisering. Dette medfører blant annet en utfordrende situasjon med hensyn til sikring av den enkeltes seksjonseiers eierrettighet knyttet til parkeringsplassene. Sameiet vil anføre at forholdet innebærer en mangel som TB kan holdes ansvarlig for.

Som følge av den uoversiktlige situasjonen knyttet til parkeringsplassene for øvrig (ref. øvrige krav i saken), vil Sameiet formelt holde dette kravet utenfor saken. Det varsles samtidig at kravet er aktuelt å innta i saken på et senere tidspunkt.

2.3.3 Øvrige mangler reklamert i forbindelse med 1års-befaring

I forbindelse med 1års-befaringen som ble gjennomført 21.oktober 2021 ble det avdekket og reklamert på en rekke mangelfulle forhold i fellesarealene. Sameiet har gjentatte ganger forsøkt å komme i dialog med Utbygger vedr. avklaring av ansvar for disse forholdene. Sameiet opplever imidlertid at utbygger i liten grad bidrar til avklaring rundt disse forholdene.

Tilbakemeldingene fra Utbygger på enkelte av forholdene tyder på at Utbygger erkjenner ansvar. Det

er likevel en gjennomgående utfordring at Utbygger ikke følger opp de reklamasjonene som er erkjent. I tillegg er det flere forhold som Utbygger ikke har erkjent ansvar for, enten ved avvisning eller manglende tilbakemelding.

Sameiet vil nå sette en endelig frist for Utbygger til å komme med sine tilbakemeldinger på punktene i listen fra 1års-befaringen. Denne fristen settes lik som fristen for å inngi tilsvar i denne saken.

Bilag 6 Liste over reklamerte forhold ifbm 1års-befaring

Det understrekes for ordens skyld at lovens frister for utbygger til å hevde sin utbedringsrett for lengst er ute, og at Sameiet derfor vil igangsette utbedring for Utbyggers regning dersom Utbygger ikke gir tilfredsstillende tilbakemelding innen fristen, og følger opp med å utføre i tråd med dette.

3 Sakens rettslige side

Rettsforholdet mellom seksjonseierne og Utbygger reguleres av bustadoppføringslova («buofl.»). Det følger av buofl. § 1b at styret i et eierseksjonssameie kan gjøre gjeldende krav som knytter seg til fellesareal etter reglene i eierseksjonsloven § 60 første ledd tredje punktum.

Etter buofl. § 25 første ledd jf. § 7, foreligger det en mangel dersom arbeidet ikke er utført på «*faglig godt vis*». Hva som er god faglig utføring må vurderes ut i fra blant annet forskrifter, standarder, produktdokumentasjon og gjeldende bransjenormer.

Videre følger det av buofl. § 25 annet ledd at det foreligger en mangel dersom resultatet ikke er i samsvar med offentligrettslige krav som er stilt i lov eller i medhold av lov. Mangelsvurderingen må blant annet gjøres på bakgrunn av kravene i teknisk forskrift (TEK 17), som igjen må vurderes i lys av krav oppstilt i SINTEF Byggforsks anvisninger mm, jf. rettspraksis.

Sameiet anfører at forholdene inntatt under pkt. 2.2 ovenfor er å regne som mangler. Disse manglene Sameiet grunnlag for å fremme ulike misligholdsbeføyelser, jf. buofl. kap IV.

Krav om prisavslag/erstatning

Sameiet fremmer krav om økonomisk kompensasjon i form av krav om prisavslag / erstatning for følgende forhold, jf. buofl §§ 33 og 34:

- Parkeringsplasser – bredde: kr. 200 000 per plass x 51 plasser (ref. pkt. 2.2.1.1).
- Mangelfull innfesting av kledning: kr. 850 000 (ref. pkt. 2.2.2).

Beregningen av størrelsen på de økonomiske kravene i saken må delvis bli en skjønnsmessig vurdering basert på enkelte konkrete forhold. Sameiet tar forbehold om å justere dette.

Krav om utbedring

Som følge av kravenes art vil Sameiet fremme krav om utbedring for følgende forhold, jf. buofl § 32:

- Parkeringsplasser: HC-plasser – antall og utforming (ref. pkt. 2.2.1.2)
- Parkeringsplasser: Avvik sammenlignet med godkjente tegninger (ref. pkt. 2.2.1.3)

4 Saksomkostninger

I medhold av tvl. § 6-13 kreves saksomkostninger dekket i henhold til omkostningsoppgaven nedenfor.

Honorar	Beløp NOK
Gebyr for forliksrådet, tvl § 6-13 (1) bokstav a (1,15 R)	1 406
Halvt rettsgebyr for parter uten personlig møteplikt	599
Retts hjelp, tvl § 6-13 (1) bokstav d (fire ganger R)	4 796,-
Totalt	6 801,-

5 Påstand

Det nedlegges slik påstand:

- 1 Tordenskiold Brygge AS dømmes til å betale kr. 11 050 000 til Sameiet Tordenskiold Brygge, med tillegg av rente etter forsinkelsesrenteloven § 3 første ledd fra forfall til betaling skjer.
- 2 Tordenskiold Brygge AS dømmes til å utbedre HC-parkering i tråd med gjeldende krav for prosjektet.
- 3 Tordenskiold Brygge AS dømmes til å utbedre avvik mellom godkjente byggesaksdokumenter og den faktiske fordelingen av parkeringsplasser i garasjeanlegget.
- 4 Tordenskiold Brygge AS dømmes til å erstatte Sameiet Tordenskiold Brygge sine saksomkostninger med kr. 6 801, med tillegg av rente etter forsinkelsesrenteloven § 3 første ledd, fra forfall til betaling skjer.

Ved uteblivelse fra innklagede kreves det fraværdom.

Forliksklagen er sendt per post i tre eksemplarer til Fredrikstad forliksråd.

Advokatfirmaet Berngaard AS



Aleksander Nielsen
Advokat

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

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 1111240053
Vår referanse: 3440578/23657115
Bestilling: C3 2024-04-08 (5) 136

Dato
08.04.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1189376	200	9.10.2019	SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3107 FREDRIKSTAD	300	1312	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing



Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
 Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 602594671
 Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr 973871714
 Navn FREDRIKSTAD KOMMUNE GEOMATIKK
 Adresse Postboks 1405, 1602 FREDRIKSTAD

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr 986471081
 Navn TORDENSKIOLD BRYGGE AS
 Bruksenhet
 Adresse Ove Ramms gate 17, 1606 FREDRIKSTAD

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0106	300	1312

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålkode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0106	300	1312	0	1	286 / 5237	Næringsseksjon	Nei	Nei
0106	300	1312	0	2	106 / 5237	Næringsseksjon	Nei	Nei
0106	300	1312	0	3	54 / 5237	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	300	1312	0	4	145 / 5237	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	300	1312	0	5	47 / 5237	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	300	1312	0	6	47 / 5237	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	300	1312	0	7	47 / 5237	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	300	1312	0	8	47 / 5237	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	300	1312	0	9	47 / 5237	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	300	1312	0	10	47 / 5237	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	300	1312	0	11	47 / 5237	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	300	1312	0	12	47 / 5237	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	300	1312	0	13	145 / 5237	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	300	1312	0	14	47 / 5237	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	300	1312	0	15	47 / 5237	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	300	1312	0	16	97 / 5237	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	300	1312	0	17	97 / 5237	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	300	1312	0	18	162 / 5237	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	300	1312	0	19	86 / 5237	Boligseksjon	Ja	Nei



Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt utareal
0106	300	1312	0	20	73 / 5237	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	300	1312	0	21	74 / 5237	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	300	1312	0	22	69 / 5237	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	300	1312	0	23	74 / 5237	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	300	1312	0	24	210 / 5237	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	300	1312	0	25	145 / 5237	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	300	1312	0	26	47 / 5237	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	300	1312	0	27	47 / 5237	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	300	1312	0	28	97 / 5237	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	300	1312	0	29	162 / 5237	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	300	1312	0	30	86 / 5237	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	300	1312	0	31	73 / 5237	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	300	1312	0	32	74 / 5237	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	300	1312	0	33	69 / 5237	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	300	1312	0	34	74 / 5237	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	300	1312	0	35	210 / 5237	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	300	1312	0	36	145 / 5237	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	300	1312	0	37	47 / 5237	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	300	1312	0	38	47 / 5237	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	300	1312	0	39	254 / 5237	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	300	1312	0	40	73 / 5237	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	300	1312	0	41	74 / 5237	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	300	1312	0	42	69 / 5237	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	300	1312	0	43	74 / 5237	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	300	1312	0	44	154 / 5237	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	300	1312	0	45	145 / 5237	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	300	1312	0	46	162 / 5237	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	300	1312	0	47	86 / 5237	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	300	1312	0	48	73 / 5237	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	300	1312	0	49	74 / 5237	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	300	1312	0	50	69 / 5237	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	300	1312	0	51	74 / 5237	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	300	1312	0	52	100 / 5237	Boligseksjon	Ja	Nei

Side 2 av 3

07.10.2019 10.28

**Melding til tinglysing**

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Samelebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0106	300	1312	0	53	285 / 5237	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikelloven § 24

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Fredrikstad Kommune	FB 1405, 1602 FR. STAD	Anita Sårer

1. Opplysninger om innsenderen			
Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).			
Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Tordenskiold Brygge AS	986471081	cato@jaca.no	
Adresse	Postnummer	Poststed	Telefonnummer
Ove Ramms Gate 17	1606	Fredrikstad	97181000

2. Opplysninger om eiendommen				
Kommunens nr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festnr.
0106	Fredrikstad	300	1312	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
986471081	Tordenskiold Brygge AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)																			
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.																			
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.																			
Seksjonsnummer	Seksjonens formål					Sameiebrøk (teller)					Tilleggsareal								
	B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring					Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.					Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)								
S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	N	286		13	B	145	B	25	B	145	B	37	B	47	B	49	B	74	B
2	N	106		14	B	47	B	26	B	47	B	38	B	47	B	50	B	69	B
3	B	54	B	15	B	47	B	27	B	47	B	39	B	254	B	51	B	74	B
4	B	145	B	16	B	97	B	28	B	97	B	40	B	73	B	52	B	100	B
5	B	47	B	17	B	97	B	29	B	162	B	41	B	74	B	53	B	285	B
6	B	47	B	18	B	162	B	30	B	86	B	42	B	69	B	54			
7	B	47	B	19	B	86	B	31	B	73	B	43	B	74	B	55			
8	B	47	B	20	B	73	B	32	B	74	B	44	B	154	B	56			
9	B	47	B	21	B	74	B	33	B	69	B	45	B	145	B	57			
10	B	47	B	22	B	69	B	34	B	74	B	46	B	162	B	58			
11	B	47	B	23	B	74	B	35	B	210	B	47	B	86	B	59			
12	B	47	B	24	B	210	B	36	B	145	B	48	B	73	B	60			
Sum tellere:				5237				Nevner =				5237							

Dato	Innsenderens underskrift
26/08-2019	A. L. K. LEX Lasse Kopperud Advokat

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen
Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

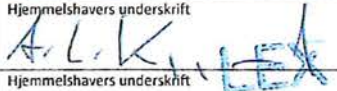
6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt
Hjemmelshaver(ne) erklærer at:
a) <input checked="" type="checkbox"/> hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet
b) <input checked="" type="checkbox"/> hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel
c) <input checked="" type="checkbox"/> det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget
d) <input checked="" type="checkbox"/> seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen
e) <input checked="" type="checkbox"/> seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret
f) <input checked="" type="checkbox"/> det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til
g) <input checked="" type="checkbox"/> rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadpliktige tiltak i eksisterende bygg
h) <input checked="" type="checkbox"/> arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal
i) <input checked="" type="checkbox"/> det er fastsatt vedtekter.
Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt
Hjemmelshaver(ne) erklærer at:
<input checked="" type="checkbox"/> Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom eller
<input type="checkbox"/> boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig, eller
<input type="checkbox"/> alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato	Innsenderens underskrift
26/08-2019	

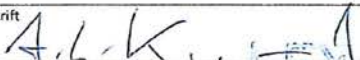

8. Vedlegg som skal følge søknaden
a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene
b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig
c) Sameiets vedtekter
d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal
e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tilatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon
f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur
g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger
<input checked="" type="checkbox"/> Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter		
Sted og dato Fredrikstad, 26/08-2019	Hjemmelshavers underskrift 	Gjenta navn med blokkbokstaver advokat Lasse Kopperud, jf fullmakt
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling
a) <input type="checkbox"/> Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler
b) <input checked="" type="checkbox"/> Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tilatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):				
Kommunenr. 0106	Kommunens navn FREDRIKSTAD	Gårdsnr. 300	Bruksnr. 1312	Festenr.
Dato 16/9-2019	Underskrift 	Stempel 		

Dato 26/08-2019	Innsenderens underskrift 	
--------------------	--	---

Tegn. nr. AOU1



Nr	Dato	Beskrivelse	Utskrift nr

Tordenskiolds gate
Detailprosjekt

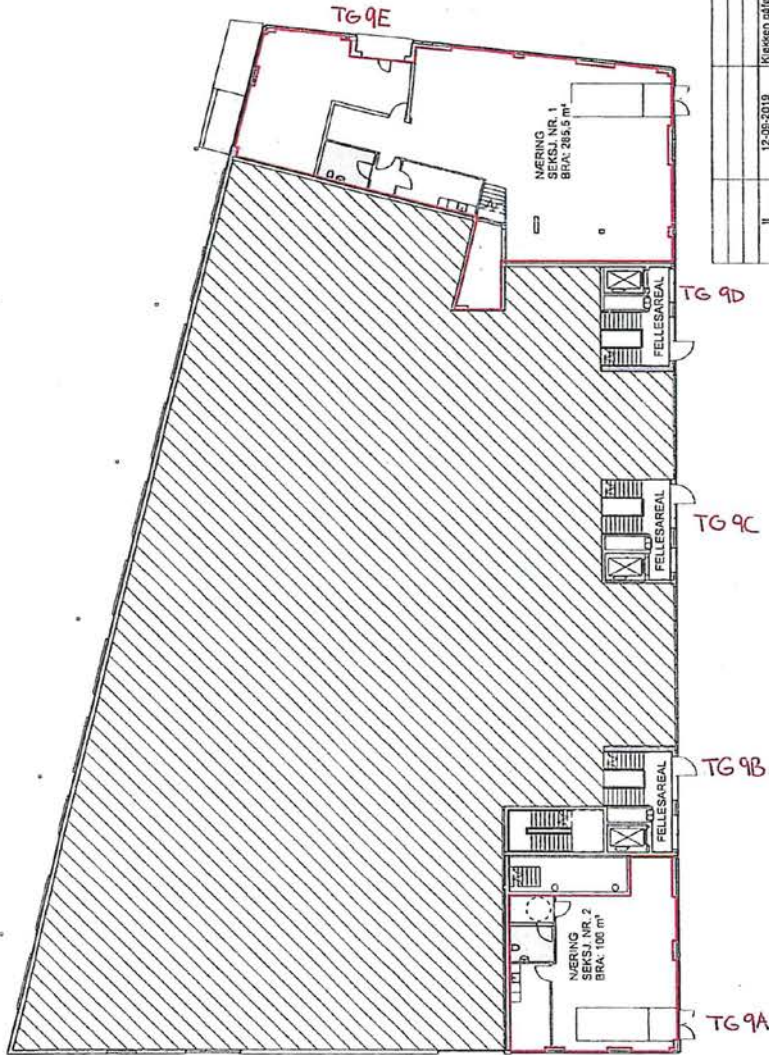
Tordenskioldsgate 9-13, 1606 Fredrikstad gnr: 300 og bnr: 1312 Sags. nr. 2012005
Emne: Seksjonering plan U1 - BRA Tegn. nr. AOU1 Rev: 08/23/19

- Skala/Prop: 1:250
- BYGGHERRE: Tordenskiold brygge AS
v/Cato Jansen
Ove Ramms Gate 17
1606 Fredrikstad
Tlf: 69 39 21 21
Mail: post@jaca.no
- ARKITEKT: AART architects AS
Bygggata 7, 4. sal
0250 Oslo
Tlf: +47 46 47 59 00
Mail: aart@aan.dk
- INGENIØR: Rambøll Norge AS
Forsetadsveien 2
1606 Fredrikstad
Tlf: 69 17 80
Fax: 69 55 45 01
Mail: anbjoern.kubrandstad@ramboll.no
- PROSJEKTLEDELSE: Brick AS
Gulurveien 125
1606 Fredrikstad
Tlf: 69 17 80
Mail: ple@brick.no



— Seksjonering

Tegn. nr. A010_II



II	12-05-2019	Kjølken påført	Bestreket	BRZY	Udført af
II					

Tordenskiolds gate

Detaljprosjekt

Tordenskioldsgate 9-13, 1606 Fredrikstad gnr. 300 og bnr. 1312 Sags. nr. 2012005
Emne: Seksjonering plan 0 - BRA Tegn. nr. A010 Rev: II

1:250

- BYGGHERRER:
 - AART arkitekt AS
 - Tordenskiold bygge AS
 - v/Cato Jansen
 - Byggegate 7, 4 sal
 - Cve Ramms Gate 17
 - 1606 Fredrikstad
 - Tlf: 08 30 12 24
 - Mai: pers@art.no
- ARKITEKT:
 - AART arkitekt AS
 - Byggegate 7, 4 sal
 - 0250 Oslo
 - Tlf: 08 30 12 24
 - Mai: aart@art.no
- INGENIØR:
 - Ramboll Norge AS
 - Ferjestedsveien 2
 - 1606 Fredrikstad
 - Tlf: 08 30 12 24
 - Mai: embjorn.kaubredal@ramboll.no
- PROSJEKTLEDELSE:
 - Brick AS
 - Gullumveien 125
 - 1712 Gullum
 - Tlf: 08 99 12 00
 - Mai: pp@brick.no

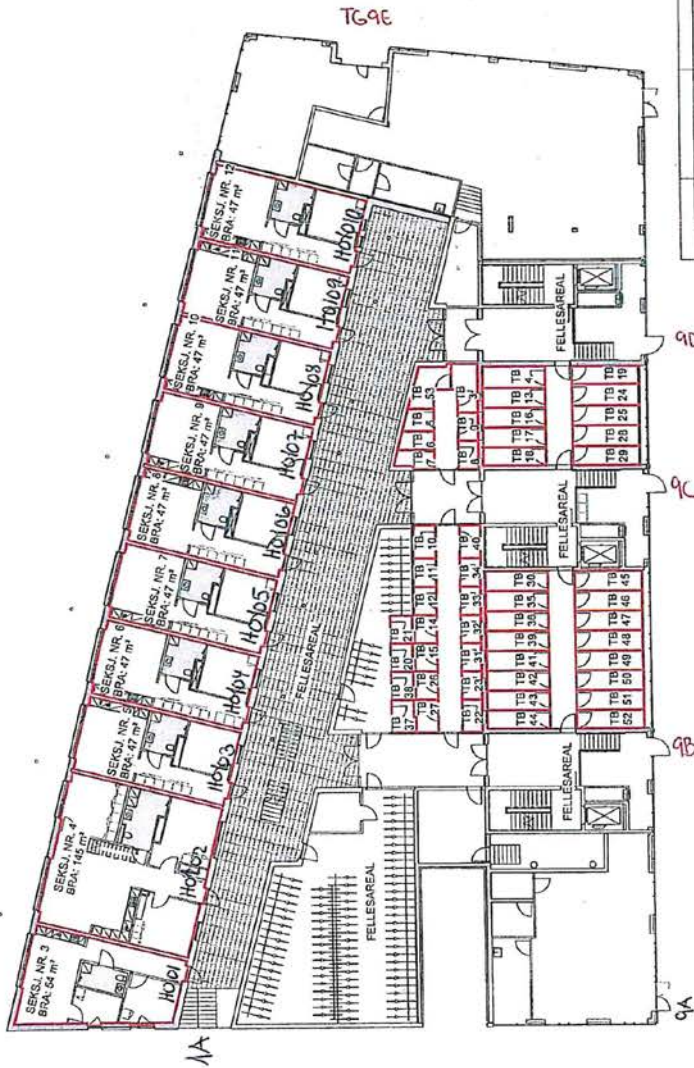
AART / archi
tacts

RAMBOLL

BRICK

— Seksjonering

Tegn. nr. A011 II



II	12-05-2019	Kjøper: påført	Etterreviserte
nr	Dato		
			PAZY
			Utdrett af

Tordenskioldsgate

Detailprosjekt

Tordenskioldsgate 9-13, 1806 Fredrikstad gnr: 300 og bnr 1312 Sags. nr. 2012006

Emne: Seksjonering plan 1 - BRA Tegn. nr. A011 Rev. II

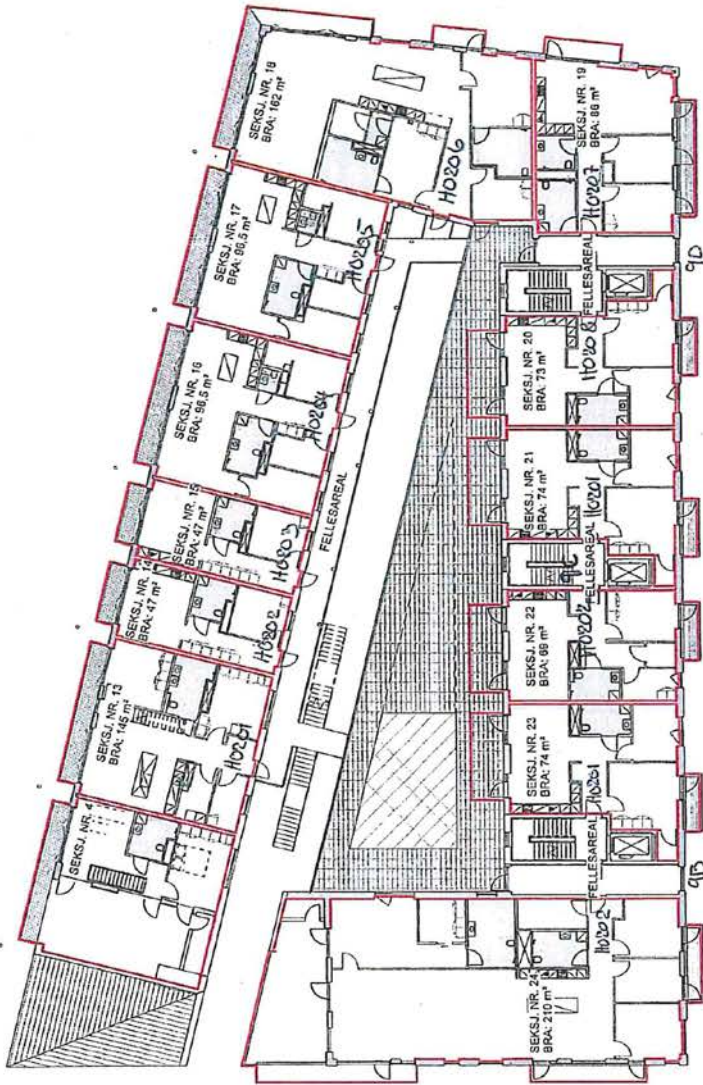
Skala: 1 : 250

- BYGGERE: Tordenskiold bygge AS
v/Chlo Jensen
Dyggvegs gate 17
1806 Fredrikstad
Tlf: 69 39 21 21
Mail: post@tcn.no
- ARKTEKT: AART architects AS
Dyggvegs gate 7, 4 sal
0205 098
1806 Fredrikstad
Tlf: +47 40 47 59 00
Mail: aart@artchitect.no
- INGENIØR: Remsol Norge AS
Kalkveien 125
1526 Fredrikstad
Tlf: 69 95 45 00
Fax: 69 55 45 01
Mail: ansljpm.ludmanstedt@remsol.no
- PROSJEKTERE: Brick AS
Cirkelveien 125
1712 Grålum
Tlf: 69 12 79 80
Mail: b@brick.no



— Seksjonering
TB - Tillegg bolig

12511_III_A012_II



II	12-09-2019	Kjellman pålert	Bestillingsside
NR	Date	Kjellman pålert	Bestillingsside
PAZY	Utført af		

Tordenskiolds gate

Detailprosjekt

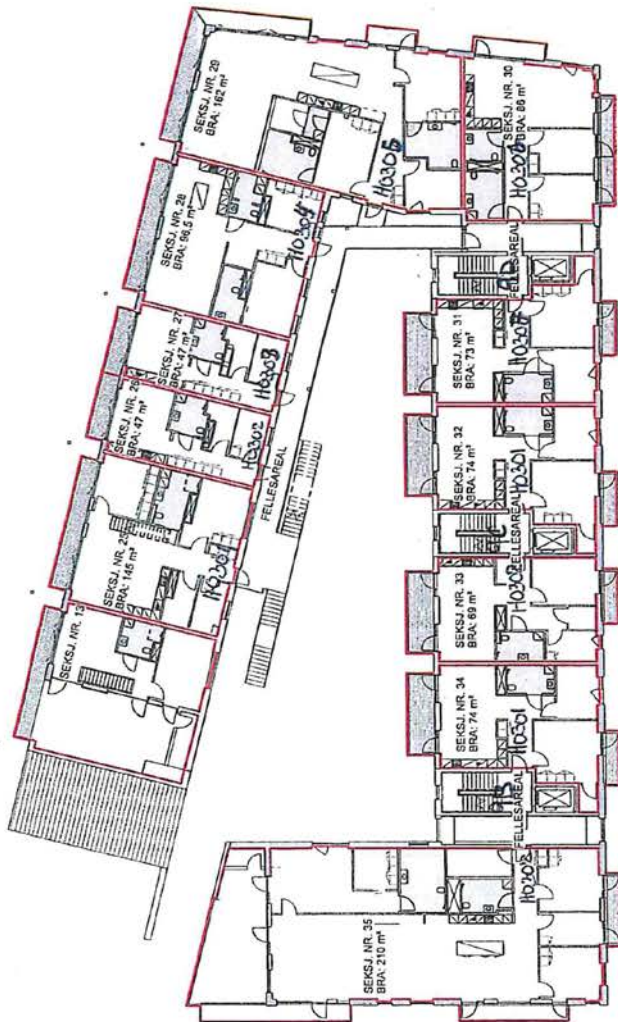
Tordenskioldsgate 8-13, 1605 Fredrikslød gnr: 300 og bnr: 1312 Sags. nr. 2012006
Emne: Seksjonering plan 2 - BRA Tegn. nr. **A012** Rev: **II**

- sk: 1: 250 konstr/tegn: pazy konstr: jls ark: dhp date: 08/23/19
- BYGGHERRE: Tordenskiold bygge AS
v/Cole Jansson
v/Caroline Jansson
1605 Fredrikslød
1005 Fredrikslød
Tlf: +47 40 47 59 00
Mail: post@jeca.no
 - ARKITEKT: AART architect AS
Byggegata 7, 4.sal
0230 Oslo
Tlf: +47 40 47 59 00
Mail: aart@artsk
 - INGENIØR: Ramboll Norge AS
Rambollveien 2
1605 Fredrikslød
1005 Fredrikslød
Tlf: 69 95 45 00
Fax: 69 95 45 01
Mail: ambjorn.kubrandstad@ramboll.no
 - PROSJEKTLÆDELSE: Brick AS
Brickveien 125
1715 Grdum
Tlf: 69 12 79 80
Mail: pbr@brick.no

— Seksjonering



19911.111.4013.11



Nr.	12.06.2019	Kjøkken pålutt	Brakværet 19
Dato			
PAZY			Utdrutt nr.

Tordenskiolds gate

Detailprosjekt

Tordenskioldgate 9-13, 1606 Fredrikstad gnr. 300 og bnr 1312 Sags. nr. 2012006
Emne: Seksjonering plan 3 - BRA Tegn. nr. A013 Rev. II

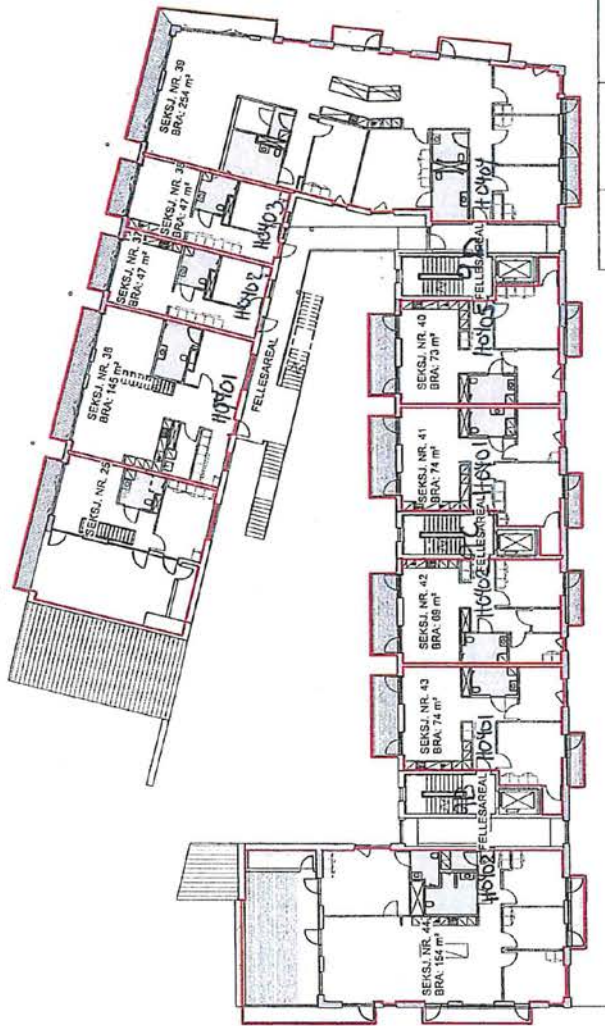
Ark. 1: 250 Kval./Tegn. Pazy Korteak. Jek. Dæk. Tjip Dato 06/23/19

- BYGGHERRE: Tordenskiold bygge AS
v/Carl Jansen
Ove Ramme Gate 17
1600 Fredrikstad
Tlf: 99 95 00
Mail: post@tba.no
- ARKITEKT: AART architects AS
Byggegata 7, 4. sal
0250 Oslo
Tlf: +47 40 47 66 00
Mail: aart@art.dk
- INGENIØR: Rambøll Norge AS
Ferdstedsveien 2
1606 Fredrikstad
Tlf: 99 95 00
Faks: 99 95 01
Mail: ambjorn.kubrandstad@ramboll.no
- PROSJEKTLÆDELSE: Bids AS
Gråmveien 125
1712 Grålum
Tlf: 99 79 80
Faks: 99 79 81
Mail: pro@bids.no



— Seksjonering

1800. PL. A014. II



II	12.09.2019	Kjeller-pålett	Bokningsnr.		PRZY
					Lofoten

Tordenskioldsgate

Detailprosjekt

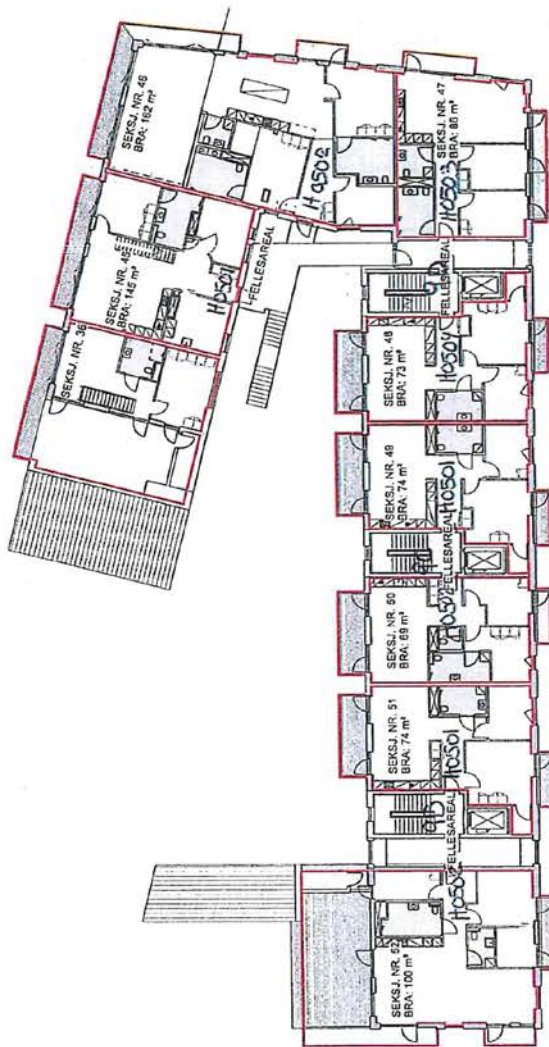
Tordenskioldsgate 9-13, 1806 Fredrikstad gnr. 300 og bnr 1312 Sags. nr. 2012009
 Emns: Seksjonering plan 4 - BRA Tegn. nr. A014 Rev: II

- Mål: 1 : 250
- | | | |
|-----------------------|----------------------|-------------------|
| BYGGHERRE: | INGENIØR: | PROSJEKTEDELSE: |
| Tordenskiold bygge AS | Rambøll Norge AS | Brick AS |
| Tordenskioldgata 17 | Fredrikstad 2 | Gullumveien 125 |
| 0230 Oslo | 1666 Fredrikstad | 1712 Gullum |
| Tlf.: +47 67 59 00 | Tlf.: 69 95 45 00 | Tlf.: 66 12 79 00 |
| Nal.post@torge.no | Fax: 99 35 45 01 | Nal: pje@brick.no |
| | Nal: emns@ramboll.no | Nal: pje@brick.no |
- ARKITEKT: AART / archi
 AART arkitekt AS
 Rindøveien 7, 4. etg.
 0230 Oslo
 Tlf.: +47 67 59 00
 Nal: aart@art.no

Seksjonering



18901_Nr_A015_II



Nr	12.03.2019	Kjølshavn plan 1	Baktrindse
II	12.03.2019	Kjølshavn plan 1	PASY

**Tordenskioldsgate
 Detaljprosjekt**

Tordenskioldsgate 9-13, 1606 Fredrikstad gnr. 300 og bnr 1312 Sags. nr. 2012006

Emne: Seksjonering plan 5 - BRA Tegn. nr. A015 Rev: II

Må 1: 250 Scale: 1:250 Date: 08/23/19

BYGGERE:

Tordenskiold bygge AS
 Torshovveien 17, 4. etg
 Oslo Ramma Oslo 17
 1006 Fredrikstad
 Tlf. 69 39 21 21
 Mail: post@tecsa.no

ARKITEKT:

AART architect AS
 Prinsesseveg 7, 4. etg
 0258 Oslo
 Tlf.: +47 40 47 58 00
 Mail: aart@artck

INGENIØR:

Ramboll Norge AS
 Fossveien 2
 1606 Fredrikstad
 Tlf.: 69 95 45 00
 Fax.: 69 35 45 01
 Mail: ramn@ramboll.no

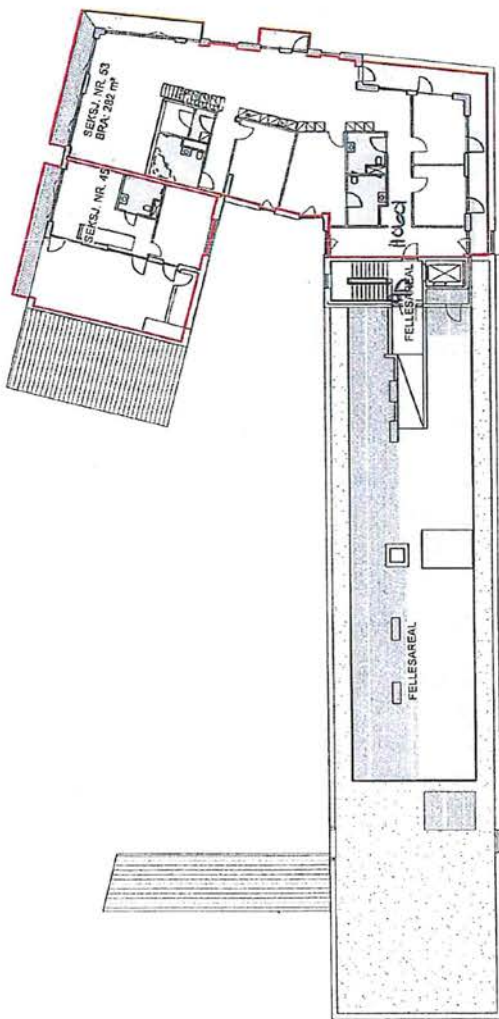
PROSJEKTBEGRETT:

Brick AS
 Gråmveien 125
 1712 Grørum
 Tlf.: 99 12 79 80
 Mail: pe@brick.no

— Seksjonering



Tegn.nr. A016_II



II	12-09-2019	Korrigert planen	Bakgrunnsett	PAZY	Utdratt af
Nr.					

Tordenskioldsgate

Detailprosjekt

Tordenskioldsgate 5-13, 1606 Fredrikstad gnr. 300 og bnr 1312 Søgs. nr. 2012/006
Emne: Seksjonering plan 6 - BRA Tegn. nr. A016 Rev. II

Målt 1 : 250
Kont./Regl.: pazy
Kontek. job. Osh. Dato 06/23/19

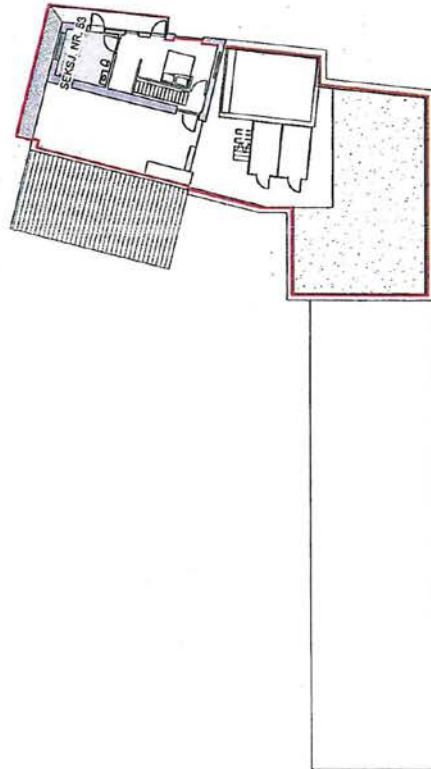
- BYGGHERRE: AART arkitekt AS
Tordenskiold bygge AS
Lillestrømveien 10
Oslo Ramma Gate 17
1606 Fredrikstad
Tlf. 69 30 21 21
Mail: post@art.no
- ARKITEKT: AART arkitekt AS
Brogtegata 7, 4. etg
0250 Oslo
Tlf. 47 40 47 50 00
Mail: aart@art.no
- INGENIØR: Ramboll Norge AS
Ferdinandssveien 2
1606 Fredrikstad
Tlf. 69 35 45 00
Mail: amborn.kulbrandstad@ramboll.no
- PROSJEKTLEDELSE: Brick AS
Gullumveien 125
1712 Gardermoen
Tlf. 69 12 79 80
Mail: pp@brick.no



AART / archi tectis

Seksjonering

Leen. nr. A017



Nr	Dato	Beskrivelse	Utført af

Tordenskilds gate

Detailprosjekt

Tordenskildsgate 9-13, 1506 Fredrikstad gnr. 300 og bnr 1312 Sags. nr. 2012006

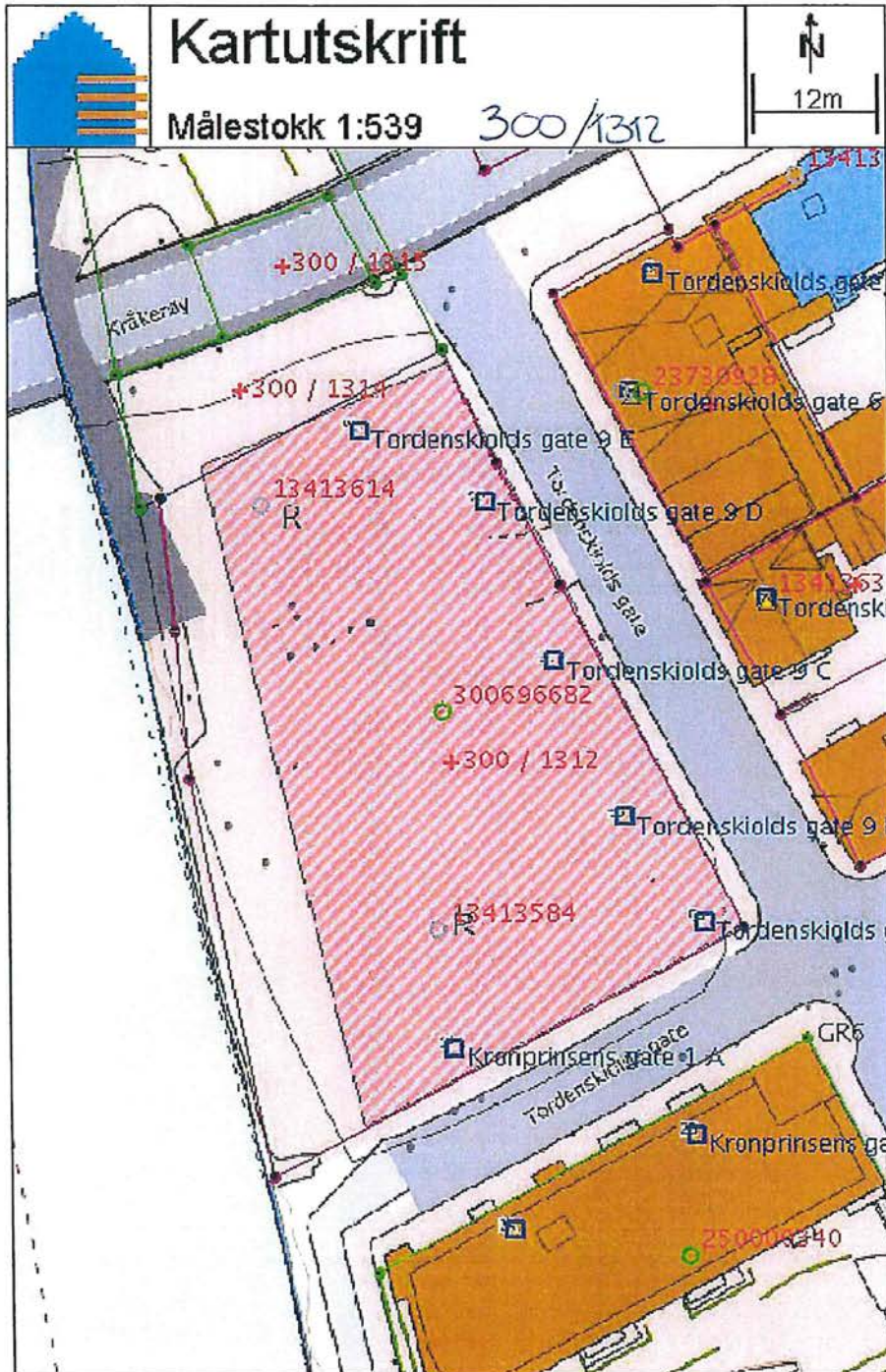
Emne: Seksjonering plan 7 - BRA Teg. nr. A017 Rev:

Ma. 1 : 250 skala: ark. p. 2/2019

- BYGGHERRE: Tordenskild Bygges AS
Calle Jørgensen
Oslo, Norge
1008 Fredrikstad
Tlf. 69 38 21 21
Mail: post@tba.no
- ARKTEKT: AART architects AS
Calle Jørgensen
Oslo, Norge
1008 Fredrikstad
Tlf. 47 49 47 59 00
Mail: aart@art.dk
- INGENIØR: Rambøll Norge AS
Rambøllsveien 2
1506 Fredrikstad
Tlf.: 69 95 45 00
Fax.: 69 95 45 01
Mail: embjorn.kulbrandstad@ramboll.no
- PROSJEKTEREDELSE: Brick AS
Kjelleren 125
1715 Gullveien
Tlf.: 69 12 78 80
Mail: pte@brick.no



Seksjonering



EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 300/1312/0/30

Eierrepresentant: Tordenskiold Brygge As

Regningsmottaker: Tordenskiold Brygge As

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Seksjon	Bruksnavn		Grunnforensing	Ja
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	300	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	1312	Oppgitt areal	0 m2	Kulturminne	Nei
Festnr	0	Beregnet areal	0 m2		
Seksjonsnr	30				

BYGNINGER

(Antall: 1)

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
300696682	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Ferdigattest	Varehandel, reparasjon av motorvogner		86

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 1)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
TORDENSKIOLD BRYGGE AS			1/1	Hjemmelshaver

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
60 ESkatt Bolig	2 897 600,00 0/00	kr 3,20	01.07.2024	1/1	0	kr 9 272,00
						kr 9 272,00

Matrikkelrapport for Seksjon 3107-300/1312/0/30

Bruksnavn		Beregnet areal	0.0
Etablert dato	09.10.2019	Historisk oppgitt areal	0.0
Oppdatert dato	01.01.2024	Historisk arealkilde	0 - Ikke oppgitt
Skyld	0	Antall teiger	0
Kommunennummer	3107	Kommunenavn	FREDRIKSTAD

- | | | |
|--|---|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Tinglyst | <input type="checkbox"/> Avklarte eiere | <input type="checkbox"/> Har festegrunn |
| <input type="checkbox"/> Bestående | <input checked="" type="checkbox"/> Har grunnforensning | <input type="checkbox"/> Mangel matrikkelføring |
| <input type="checkbox"/> Seksjonert | <input type="checkbox"/> Har kulturminner | <input type="checkbox"/> Har anmerket klage |

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
TORDENSKIOLD BRYGGE AS	986471081	H - Hjemmelshaver		Ove Ramms gate 17	1/1

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
SE - Seksjonering	07.10.2019	07.10.2019	Sak 2019/14276	

Grunnforensning registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato
300	Tordenskiolds gate 9-13	03 - Påvist påvirkning og behov for fysiske tiltak	04 - Kommune	05.04.2017

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
300696682	0	143 - Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	FA - Ferdigattest

Bygning 300696682: 143 - Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	4 851.0
Antall boenheter	51	BRA Annet	379.0
Antall etasjer	8	BRA Totalt	5 230.0
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	<input checked="" type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	31.05.2018	03.08.2018
IG - Igangsettingstillatelse	04.01.2019	14.01.2019
FA - Ferdigattest	08.06.2020	11.06.2020
EB - Endre bygningsdata	17.05.2021	17.05.2021
EB - Endre bygningsdata	14.09.2022	14.09.2022
EB - Endre bygningsdata	25.01.2023	25.01.2023

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0306	86.0	6	2	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
U01	0	0.0	1.0	1.0	0.0
H07	0	0.0	1.0	1.0	0.0
H02	12	1 181.0	0.0	1 181.0	0.0
H03	11	1 087.0	0.0	1 087.0	0.0
H01	10	575.0	377.0	952.0	0.0
H06	1	282.0	0.0	282.0	0.0
H05	8	789.0	0.0	789.0	0.0
H04	9	937.0	0.0	937.0	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Tordenskiolds gate	9D		1606 FREDRIKSTAD

Oversiktskart



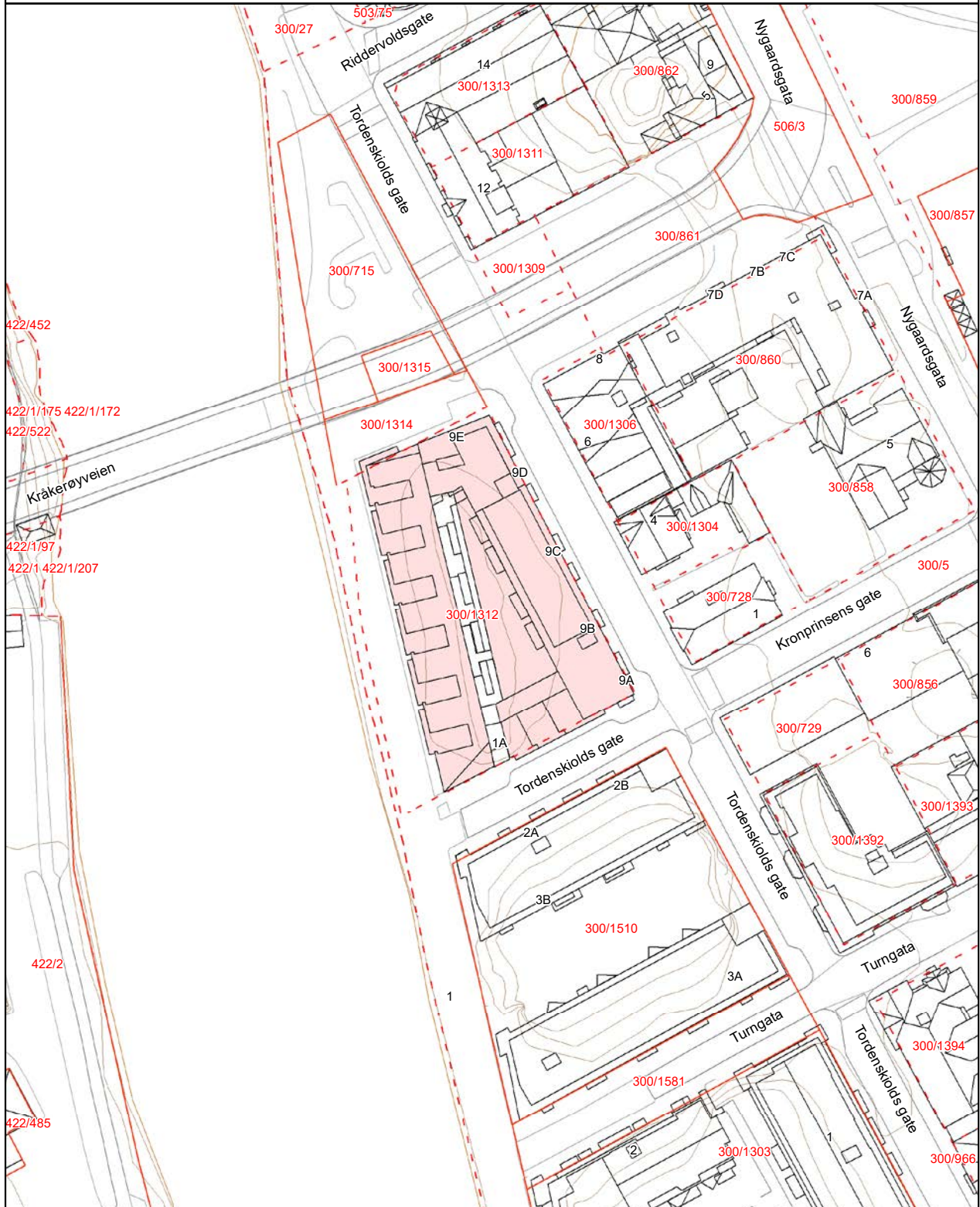
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Tordenskiolds gate 9D, 1606 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 300/1312/0/30

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2024-04-05



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



Matrikkelkart



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Tordenskiolds gate 9D, 1606 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 300/1312/0/30

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2024-04-05



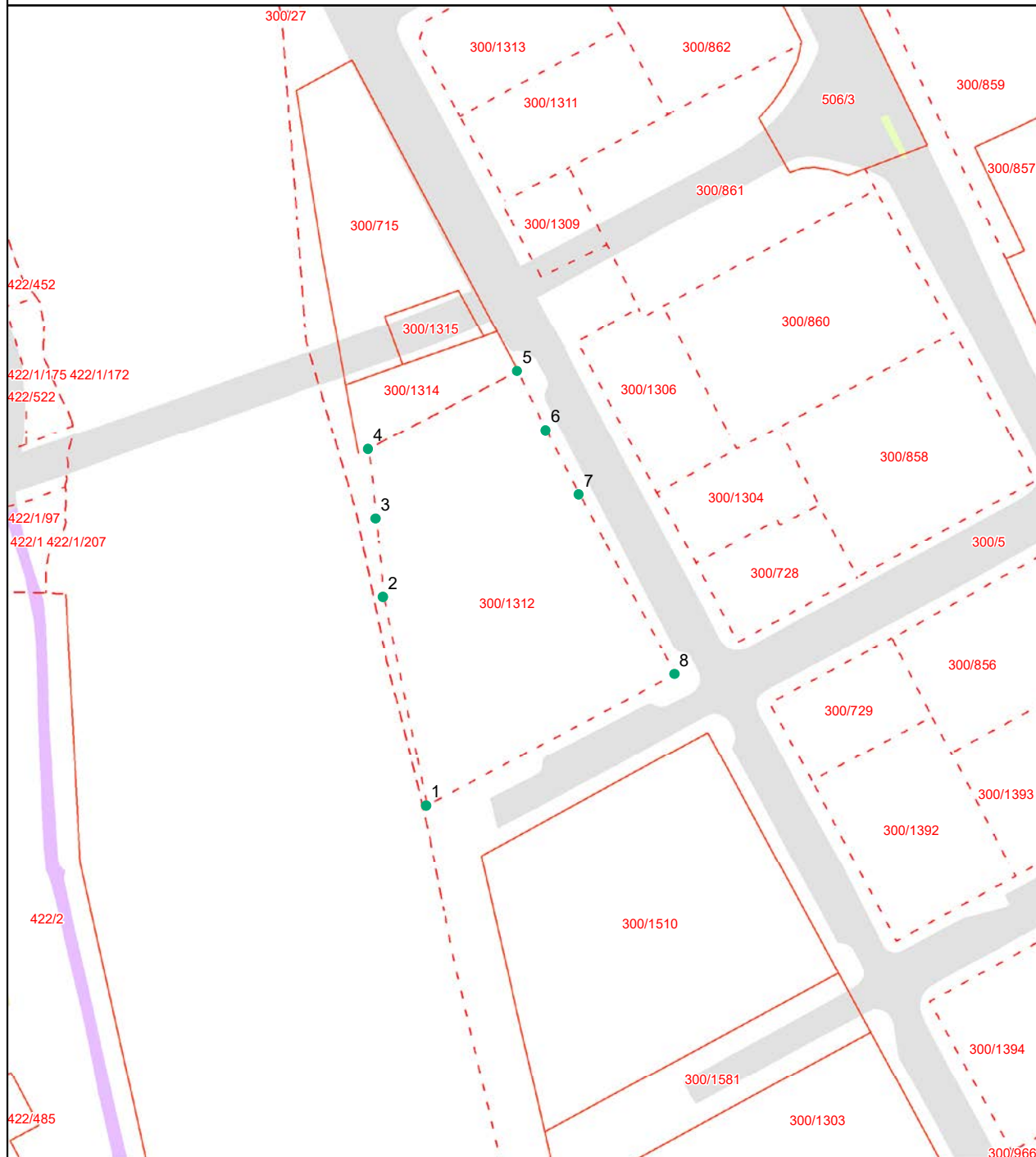
Datakilde: Geovekst, FKB
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000

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

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

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

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



Areal og koordinater:

Beregnet areal (kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
2644.8		EUREF89 UTM Sone 32

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsett i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6564776.15799	610765.776812	Ikke spesifisert	39.24	Umerket		Annet	200	0
2	6564814.56901	610757.825076	Ikke spesifisert	14.48	Umerket		Annet	200	0
3	6564828.9813	610756.50457	Ikke spesifisert	12.92	Umerket		Annet	200	0
4	6564841.82183	610755.115138	Ikke spesifisert	30.98	Umerket		Terrengmålt	51	0
5	6564856.18945	610782.550442	Ikke spesifisert	12.15	Ukjent		Totalstasjon	14	0
6	6564845.25474	610787.822265	Ikke spesifisert	13.3	Umerket		Annet	200	0
7	6564833.44082	610793.916048	Ikke spesifisert	37.51	Umerket		Annet	200	0
8	6564800.33416	610811.494952	Ikke spesifisert	51.74	Umerket		Annet	200	0

side: 1



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 / 1312 / 0 / 32

Opplysningene under dekker de pålegg som er gitt av virksomheten Miljø og landbruk. I tillegg gis det informasjon om store eiketær 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 eiendoms grensen)

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

3 - Ikke akseptabel tilstand og behov for tiltak

Grunnkart med ortofoto



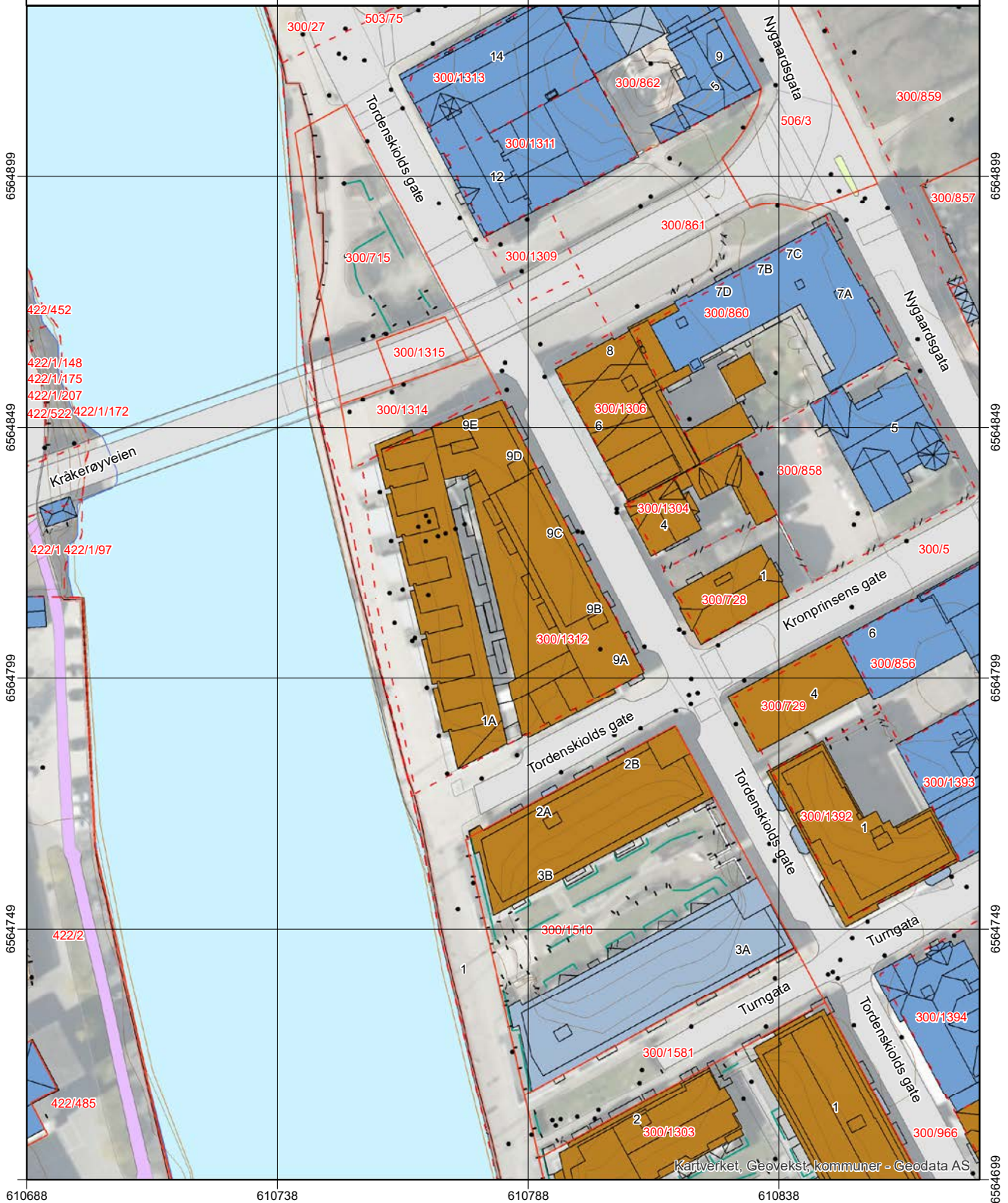
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Tordenskiolds gate 9C, 1606 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 300/1312/0/32

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2024-04-05



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



610688

610738

610788

610838

6564699

: Tordenskiolds gate 9-13 (300)

LokalitetLokalitet ID: **300**Lokalitetsnavn: **Tordenskiolds gate 9-13**

Saksnummer:

Lokalitettype: **Forurenset grunn**Prosesstatus: **Uavklart**Status: **Godkjent / Nye data under registrering**Myndighetsnivå: **Kommune**Myndighet: **Kommune**

Høyeste tilstandsklasse: -

Totalt areal: **5876 m2****Fylke:**

Østfold

Kommune:

Fredrikstad

Forurenset område ▲

1 forurenset område(er) er registrert

ID	Arealbruk	Areal (m2)	Påvirkningsgrad	Høyeste tilstandsklasse
+ 300-A	Boligbebyggelse	2927	▲ 3 - Ikke akseptabel tilstand og behov for tiltak	Ikke satt

**Forurensning** ▲

Stoff	Status
Alifater >C10-C12 (ALC10_12) !	Påvist forurensning
Alifater >C12-C35 (ALC12_35) !	Påvist forurensning
Alifater >C8-C10 (ALC8_10) !	Påvist forurensning
Arsen (As) !	Påvist forurensning

Benzo[a]pyren (BAP) !	Påvist forurensning
Kobolt (Co) !	Påvist forurensning
Nikkel (Ni) !	Påvist forurensning
PAH-16 (USEPA) (PAH-16EPA) !	Påvist forurensning
Bly (Pb) !	Påvist forurensning
Sink (Zn) !	Påvist forurensning

Rapporter ▼

2 rapport(er) er registrert

Tittel/Utgiver 📄	Rapporttype	Dato	Saksnummer	Rapport
Tordenskiolds gate 9-13, Tiltaksplan forurenset gr	Tiltaksplan	10. sep. 2015	2015/15652-1	Tordenskioldsgate 9-13 - Tiltaksplan - forurenset grunn.pdf
Notat om tilnærming og gjennomføring av tiltak ved	Tiltaksplan	5. jan. 2016	2015/15652-2	Tordenskioldsgate 9-13 - Tilbakemelding på tiltaksplan forurenset grunn.pdf

Vedtak ▼

1 vedtak er registrert

Vedtaksstype 📄	Lowverk	Fattet dato	Frist dato	Pålegg gitt til	Fil
Godkjent etter § 2-8 i bygge- og gravekapitlet	Forurensningsloven	4. mars 2016	31. des. 2020	TORDENSKIOLD BRYGGE AS	Eiendommene 3001308, 3001312 og 3001314, Tordenskioldsgate

Virksomhet

Ikke registrert

Bransje

Ikke registrert

Tiltak

Ikke registrert



AART ARCHITECTS NO AS

Bryggegate 7
0250 OSLO

Deres referanse	Vår referanse 2017/9289-65-127738/2020-TRBM	Klassering 300/1312	Dato 08.06.2020
-----------------	--	------------------------	--------------------

Ferdigattest

jfr. plan- og bygningsloven § 21-10

Delegert vedtak

Behandlet på vegne av
Planutvalget - delegerte

Delegert saksnr.
891/20

Ferdigattest gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, mottatt 08.06.2020 (jfr. byggesaksforskrift § 8-1) for:

Adresse: Tordenskiolds gate 9-13
Gnr. 300 Bnr. 1312

Arbeidets art: Nybygg bolig- og næringsbygg.

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

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen.

Med hilsen

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Anna Auganes
regulerings- og byggesaksjef

Trond Berg Mathisen
overingeniør



Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 11. april 2024

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

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 3004 Gårdsnr.: 300 Bruksnr.: 1312 Festenr.: 0 Seksjonsnr.: 32
Adresse: Tordenskiolds gate 9C, 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 kartemaer som ledninger og eiendomsgrenser, som i mange tilfeller kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

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

Fredrikstad kommune
Vann- og avløp
Postboks 1405
1605 Fredrikstad

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



FREDRIKSTAD KOMMUNE
Fredrikstad brannvesen

Megleropplysninger

Fredrikstad, 11.04.2024

Til informasjon!

Eiendom: 300/1312/0/32 Tordenskioldsgate 9 C

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

FBV- avd. Boligtilsyn

Fredrikstad Brann- og redning	Besøksadresse:	Tlf: 69 95 97 75
St. Crix gate 17,	Tomteveien 30	
1617 Fredrikstad	1618 Fredrikstad	Mail: feier@fredrikstad.kommune.no



Eiendomsopplysninger

Gnr.: **300** Bnr.: **1312** Fnr.: **0** Snr.: **32**

Gate-/veinavn Nr Bokstav: **Tordenskiolds gate 9C**

WI01061610 Forurenset grunn:

Tjenesten dekker de pålegg som er gitt av Miljø og landbruk i Fredrikstad kommune.
I tillegg gis det informasjon om store eiketrær hvis slike er registrert på eiendommen.

Det er registrert forurenset grunn på eiendommen, se faktaark. Forurensningen er ikke akseptabel med dagens arealbruk. Miljødirektoratets database Grunnforurensning er ikke oppdatert for dette spesifikke området fra tiltakshavers (Tordenskiold brygge AS) side da sluttrapport ikke er sendt inn i henhold til godkjent tiltaksplan og forurensningsforskriften §2-9.

Dersom det skal gjøres terrenginngrep, må tiltakshaver gjøre nødvendige undersøkelser ihht forurensningsforskriften kap. 2.



WI30040100 Eiendomsstatus

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 300	Bnr: 1312	Fnr: 0	Snr: 32 ▼
Adresse:	Tordenskiolds gate 9C ▼		
Areal:	ca. 2644.8 m ² *	Gjelder hele eiendommen.	
Antall boenheter:	51		

OBS!

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

Planopplysninger:

Kommuneplan, navn: Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035 Plankart uten hensynssoner - lav oppløsning.pdf Særutskrift bystyrets behandling og vedtak.pdf Plankart med hensynssoner - lav oppløsning.pdf Planbeskrivelse med bestemmelser og retningslinjer.pdf Plankart uten hensynssoner - høy oppløsning.pdf Plankart med hensynssoner - høy oppløsning.pdf	Formål/Hensynssone: 310 - Ras- og skredfare, H310 320 - Flomfare, H320 Fare 1130 - Sentrumsformål 2001 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)	Godkjent/vedtatt: juni 15, 2023
Reguleringsplan, navn: 1081 Tordenskioldsgate 9-13	Formål: 210 - Rød sone T-1442 1130 - Sentrumsformål 2015 - Gang- sykkelveg 3001 - Grønnstruktur (UTGÅTT)	Godkjent/vedtatt: juni 15, 2017
Reguleringsbestemmelser: Reg.best - 1081_130.pdf		

*For matrikkelenhet:

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelrapporten

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

Usikre grenser.

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

Virksomhet Geomatikk, Fredrikstad kommune 10.04.2024



**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
Fastsattelse 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	01.04.2019	AKHE
2. gangs behandling	PS 171/19	BS 06.12.2019	AKHE
Ny høring og offentlig ettersyn	19/23074	01.17.02.2020	AKHE
Egengodkjent	PS 64/20	18.06.20	AKHE

Koordinatystem: Eurnf83, sone 32N, høydegrunnlag NN2000
Kartproyekt: Geovisat FKB
Digital plan er utarbeidet av Fredrikstad kommune, vnsomstet Geomatikk
Dato: 27.07.2020

TEGNFORKLARING

FBL § 11 Kommuneplanens arealdel

Nåværende Framsidig

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

	BA	Bebbyggelse og anlegg
	B	Boligbebyggelse
	FR	Fritidsbebyggelse
	S	Sentrumformål
		Forretninger
	OF	Offentlig eller privat tjenesteyting
	FT	Fritids- og turistformål
		Råstoffutvinning
	N	Næringsbebyggelse
	IK	Idrettsanlegg
	AA	Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg
		Utseppholdsareal
	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
	TS	Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastruktur

GRØNNSTRUKTUR (pbl §11-7, nr 3)

	SG	Blågrønn struktur
		Naturområde
		Turdrag
		Friområde
		Park
		Kombinerte grønstrukturformål

FORSVARET (pbl §11-7, nr 4)

Forsvaret

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

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

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

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

HENSYNSSONER (pbl §11-8)

a) Sikrings-, stay- og faresoner

		Hensynssone ras- og skredfare
		Hensynssone fomfare
		Hensynssone høyspenningsanlegg
		Hensynssone militært område

b) Infrastruktursone

		Krav vedrørende infrastruktur
--	--	-------------------------------

c) Soner med angitt særlige hensyn

		Hensynssone landbruk
		Hensynssone friluftsliv
		Hensynssone landskap
		Hensynssone naturmiljø
		Hensynssone kulturmiljø

d) Båndleggingsone

		Båndlegging for regulering etter plan- og bygningsloven
		Båndlegging etter lov om naturvern
		Båndlegging etter lov om kulturminner

e) Gjennomføringsone

		Krav om felles planlegging
--	--	----------------------------

SAMFERDSEL

	Nåværende	Framsiddig
	Tunnel	Tunnel
Fjernveg		
Hovedveg		
Samleveg		
Gang- og sykkelveg		
Sykelveg		
Turveg/turdrag		
Kollektstrase		
Jernbane		
Farled		
Småbåthavn		
Kollektivknutepunkt		

JURIDISK LINJE

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



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	Busstreminnål	
Brukar	Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)	Bussholdeplass	Naturvernområde (på land)
Tunnellåpning	Offentlig institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)	Drosjeholdeplass	Naturvernområde i sjø og vassdrag
Grensepunkter	Offentlig kirke	Jernbane	Klimaveronsone
Off. godkj. grensemerke	Offentlig forsamlingslokale (kino, teater mv.)	Sporveg-/forstadsbane	Område for steinbrudd og masseuttak
Bolt	Offentlig administrasjon	Havneområde	Andre områder for vassdrag
Kors	BYGGEOMRÅDE FOR SÆRSKILT ANGITT ALMENNENYTTIG FORMÅL	Kai	Område for reindrift
Grensestein/-røys	Almennyttig barnehage	Småbåtanlegg (landdelen)	Pelsdyranlegg
Grensemerke, annen type	Almennyttig undervisning (skole, universitet mv.)	Trafikkområde i sjø og vassdrag	Handelsgartneri
Juridiske linjer	Almennyttig Kirke	Skipsled	Område for særskilte anlegg
Sti	Almennyttig administrativt bygg	Havneområde i sjø	Taubane
Regulert tomtgrense	Område for garasjeanlegg	Offentlig småbåthavn(*)	Fornøyelsespark
Eiendomsgrense som skal oppheves	Bensinstasjon	Offentlig småbåthavn(*)	Område for vindkraft
Grense for restriksjonsomr.	Annet byggeområde	Annet trafikkområde i sjø/vassdrag	Annet spesialområde
Grense for bevaring	Område for jord- og skogbruk	Annet trafikkområde (på land)	FELLESOMRÅDER
Bygg som skal bevares	Område for jordbruk(*)	FRIMRÅDER	Felles avkjørsel
Byggegrense	Område reindrift	Park	Felles adkomst(*)
Grenser, bygg, fjernes	Område reindrift	Turveg	Felles gangareal
Byggelinje-/grense	Område reindrift	Skilype	Felles parkeringsplass
Tre	Område reindrift	Anlegg for lek	Felles lekeareal for barn
Støyskjerm	Område reindrift	Anlegg for idrett og sport	Felles gårdplass
Eiendomsgrense som skal oppheves	Område reindrift	Leirplass	Fellesareal for garasjer
Reguleringsplan bestemmelser	Område reindrift	Annet friområde	Felles grøntareal
Reguleringsplangrens	Område reindrift	Friområde i sjø og vassdrag	Annet fellesareal for flere eiendommer
Formålsgrenser	Område reindrift	Badeområde	KOMBINERTE FORMÅL
Jernbanelinjer	Område reindrift	Småbåthavn	Bolig/Forretning
Jernbanelinje	Område reindrift	Regattabane	Bolig/Forretning/Kontor
Sitasjonslinjer, jernbane	Område reindrift	Annet friområde i sjø og vassdrag	Bolig/Kontor
Eiendomsgrenser	Område reindrift	SPESIALOMRÅDER	Bolig/Offentlig
Målte grenser	Område reindrift	Privat vei	Forretning/Kontor
Målte grenser	Område reindrift	Privat parkering(*)	Forretning/Kontor/Industri
Ikke-målte grenser	Område reindrift	Privat parkering(*)	Forretning/Industri
Frihåndstegnede grenser	Område reindrift	Park(*)	Forretning/Kontor/Offentlig
Kommunegrenser	Område reindrift	Parkbelte i industristrek	Forretning/Offentlig
Reguleringsplan - bestemmelser	Område reindrift	Campingplass	Kontor/Industri
Fareområde	Område reindrift	Friluftsområde (på land)	Kontor/Offentlig
Restriksjonsområde	Område reindrift	Friluftsområde i sjø og vassdrag	Kontor/Bensinstasjon
Bevaringsområde	Område reindrift	Idrettsanlegg som ikke er offentlig tilgjengelig	Offentlig/Almennyttig
Fornøyelsesområde	Område reindrift	Golfbane	Veggserviceanlegg (Beverning/Bensinstasjon)
Rekkefølgeområde	Område reindrift	Grav- og urnelund	Annet kombinert formål
Reguleringsplan - formal	Område reindrift	Privat småbåtanlegg (land)	Unyansert formål (kun for eldre planer)
BYGGEOMRÅDER	Område reindrift	Privat småbåtanlegg (sjø)	Reguleringsplaner
Område for boliger med tilhørende anlegg	Område reindrift	Område for anlegg i grunnen	Vannflater
Frittliggende småhusbebyggelse	Område reindrift	Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet	Vannflater
Konsentrert småhusbebyggelse	Område reindrift	Område for drikkevannsmagasin	Planomriss for reguleringsplaner under arbeid
Blokkbebyggelse	Område reindrift	Vann- og avlepningsanlegg	
Garasjer i boligområder	Område reindrift	Område for bygging og drift av fjernvarmeanlegg	
Område for forretning	Område reindrift	Anlegg for telekommunikasjon	
Område for kontor	Område reindrift	evingsområde med tilhørende anlegg for forsvar/sivilforsvar	
Forts..	Område reindrift	Område og anlegg for drift av radionavigasjonsstasjonshjelpemidler utenfor flyplass	
	Område reindrift	Kjøreveg	
	Område reindrift	Gate med fortau	
	Område reindrift	Annen veggrunn	
	Område reindrift	Gang-/sykkelvei	
	Område reindrift	Sykkelvei	
	Område reindrift	Gangvei	
	Område reindrift	Kjørbar gang-/sykkelvei(*)	
	Område reindrift	Fortau(*)	
	Område reindrift	Gatetun	
	Område reindrift	Torg	
	Område reindrift	Forts..	
	Område reindrift	Forts..	

Reguleringsplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Tordenskiolds gate 9C, 1606 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 300/1312/0/32

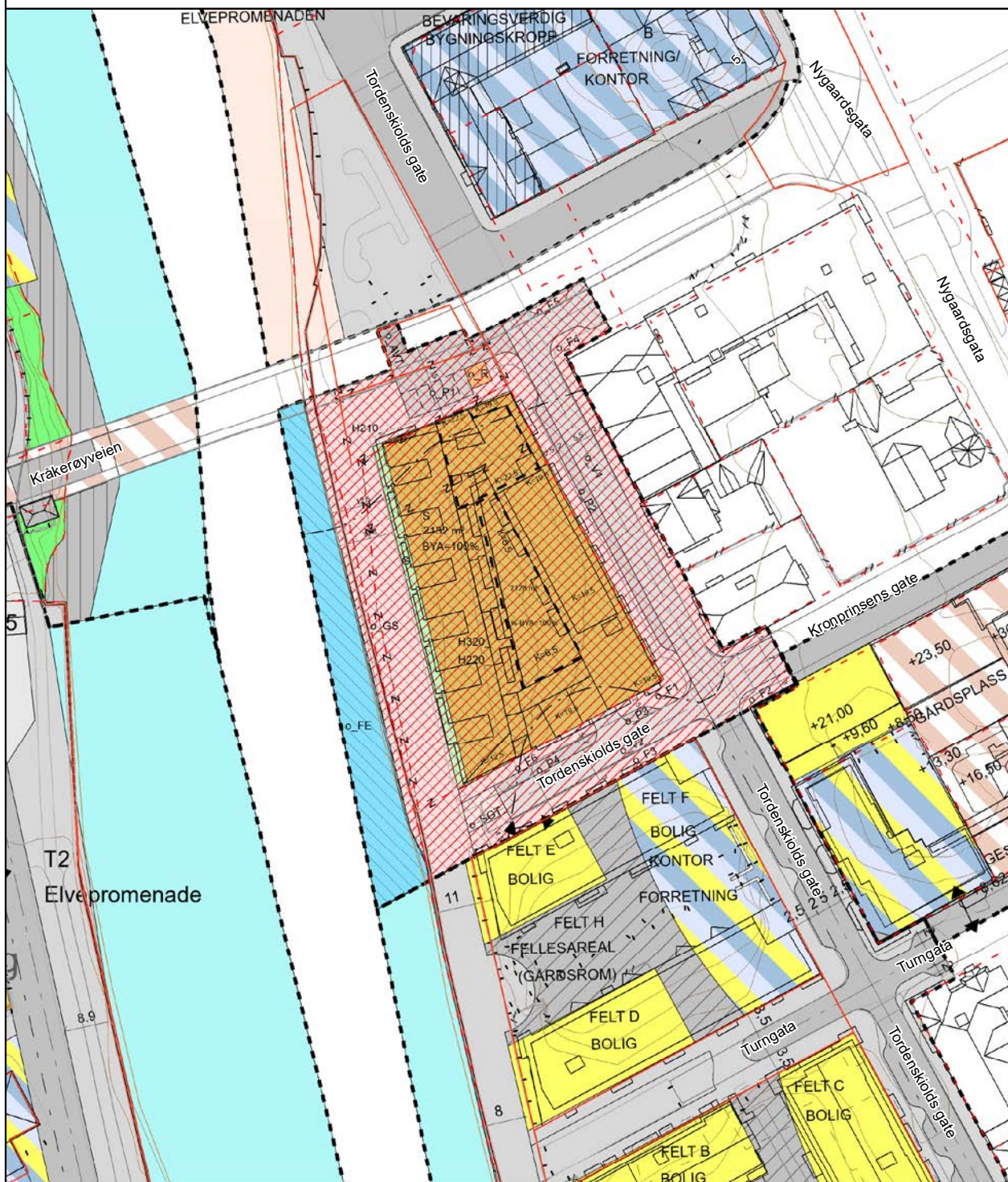
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2024-04-05



Planident: 1081
Ikrafttredelsesdato: 15.6.2017
Plannavn: Tordenskioldsgate 9-13

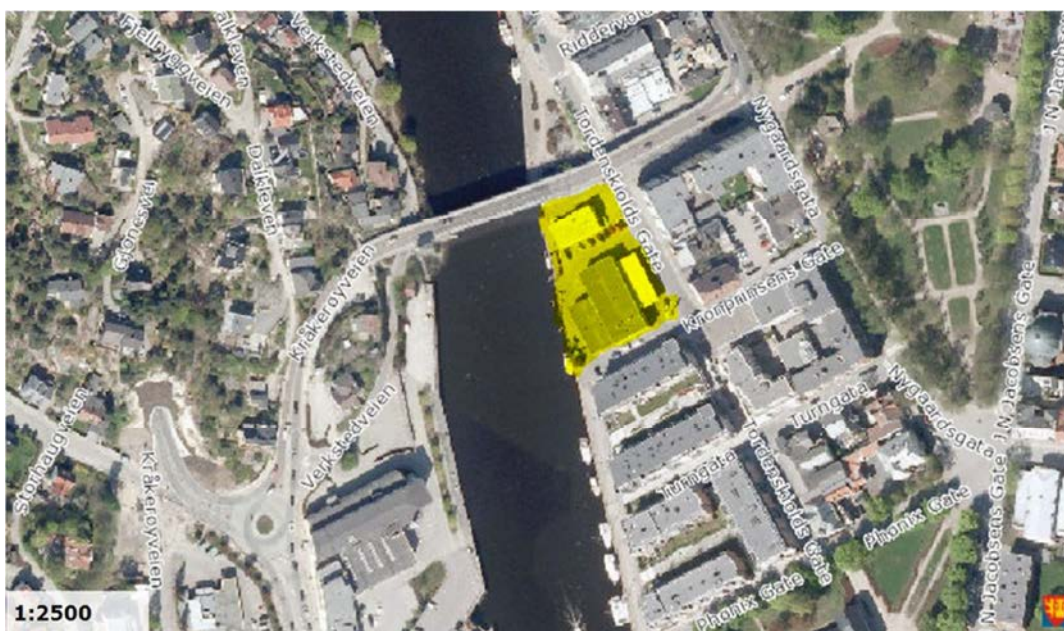
Datakilde: Geovekst, FKB
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000

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.



DETALJREGULERINGSPLAN FOR TORDENSKIOLDS GATE 9-13

PlanID: 01061081



Reguleringsbestemmelsene er vedtatt av Fredrikstad bystyre
15.06.2017 i sak 94/17

Reguleringsbestemmelsene er datert: 20.03.2015 rev 22.05.2017

§ 1. REGULERINGSFORMÅL

Området innenfor reguleringsgrensen er regulert til følgende arealformål, jfr. Lov om planlegging og byggesaksbehandling, plan- og bygningsloven (PBL) §§ 12-5 og 12-6:

Bebyggelse og anlegg (PBL) § 12-5, nr 1:

- Sentrumsformål (S)
- Renovasjonsanlegg (R)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL) § 12-5, nr 2:

- Kjøreveg (V1-2)
- Gang- og sykkelvei (GS)
- Gatetun (SGT)
- Fortau (F1-5)
- Parkeringsplasser/sykkelparkering (P1-4)
- Annen veggrunn, tilgang til tekniske anlegg (AVT)

Grønnstruktur (PBL) § 12-5, nr 3:

- Grønnstruktur (G)

Bruk og vern av sjø og vassdrag (PBL) § 12-5, nr 6:

- Ferdsel (FE)

PBL § 12-6 – Hensynssoner

- Støy – rød sone (H_210)
- Støy – gul sone (H_220)
- Flom (Flomfare H_320)

§ 2. FELLESBESTEMMELSER

§ 2.1 Eierform (jfr. pbl § 12-7 nr. 2 og 14)

Områder for kjørevei, fortau, gatetun, gang-/sykkelvei, renovasjon og områder for ferdsel på sjøen skal være offentlige. Område P1-4 er offentlig parkering, men område P1 kan etter avtale med kommunen inngå i beregningen av krav til parkeringsplasser for næring i planområdet.

§ 2.2 Estetikk (jfr. pbl § 12-7 nr. 1)

Kommunen skal påse at alle tiltak får en god estetisk utforming, både i seg selv og i forhold til omgivelsene. Det skal vektlegges en helhetlig utforming – herunder også med hensyn til bebyggelsesstruktur, skala (volumoppdelinger), form, materialbruk, fargebruk og artikulering i seg selv og som del av bystruktur og bygningsmiljøet.

§ 2.3 Kulturminner (jfr. pbl § 12-7 nr. 6)

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og fylkeskonservatoren varsles, jfr. Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50 (Kulturminneloven), §8.

§ 2.6 Energi og miljø (jfr. pbl § 12-7 nr. 8)

Planområdet ligger innenfor konsesjonsområde for Fredrikstad Fjernvarme. Ny bebyggelse som har behov for oppvarming skal tilrettelegges for vannbåren varme i form av radiatorer og/eller gulvvarme. Våtrom i leilighetene kan ha elektrisk oppvarming.

§ 2.7 Situasjonsplan (jfr. pbl § 12-7 nr. 4)

Det skal utarbeides plan og snitt for hele planområdet som vedlegges søknad om tiltak/rammesøknad. Disse skal vise:

- a. Nytt terreng skal vises på plan og snitt med nødvendige punkthøyder og fallforhold med omkringliggende og eksisterende terreng. Høyder på vegger, plasser, fortau, elvepromenade, kaifront og inngangspartier skal angis sammen med eventuelle støttemurer og ramper som er nødvendige for å oppta nivåforskjeller.
- b. Trafikkforhold med kjøreveier og gangveier, manøvreringsareal, parkering og renovasjonsanlegg.
- c. Tekniske forhold som avrenning og arealenes materialbruk.
- d. Plan og snitt for utforming av grøntanlegg, gårdsrom og felles takterrasse. For detaljerte krav til uteoppholdsarealer vises til bestemmelser i § 4.
- e. Plan for belysning med angivelse av armaturtyper, lysretning og skjermingsgrad.

§ 2.8 Parkeringsdekning for bil og sykkel, inkl gjesteplasser (jfr. pbl § 12-7 nr. 7)

Krav til bilparkering og sykkelparkering i planområdet skal være i henhold til krav i kommunedelplan for byområdet. Boenhetene skal samlet ikke ha flere enn 0,5 parkeringsplasser i gjennomsnitt mer enn disse minimumskravene. Sykkelparkering skal ha direkte adkomst fra gate eller adkomst via rampe eller sykkelrampe i trapp. Det skal etableres parkeringsanlegg under gårdsrommet som har plass for både biler og sykler.

§ 3. REKKEFØLGEBESTEMMELSER (jfr. pbl § 12-7 nr. 10)

§ 3.1 Trafikkområder

Trafikkområder i planområdet, det vil si kjørevei, fortau, gang- og sykkelvei samt gatetun skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse.

§ 3.2 Parkeringsplass

Gateparkering (bil/sykkel) og innvendig parkeringsanlegg (bil/sykkel) i planområdet skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse.

§ 3.3 Takterrasse og gårdsrom

Felles takterrasse og gårdsrom skal være opparbeidet i henhold til godkjent situasjonsplan før det gis brukstillatelse.

§ 3.4 Renovasjonsanlegg

Renovasjonsanlegg skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse.

§ 4. BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 4.1 Sentrumsformål (S)

- a) Innenfor område (S) tillates det etablert bebyggelse for sentrumsformål med tilhørende parkering og felles utomhusanlegg. Hotell/overnatting tillates ikke. 1.etasje tillates nytt til sentrumsformål, det vil si forretning, tjenesteyting, bolig, kontor, bevertning, parkering, boder og tekniske rom. Publikumsrettede formål (forretning/bevertning/kontor/tjenesteyting) skal etableres i gateplan på begge bygningshjørner mot Tordenskiolds gate og i hele nordfasaden mot broa.

I 2. etasje og høyere tillates bare boligformål.

I underetasje tillates parkering og boder. (jfr pbl § 12-7 nr. 1).

- b) Område med sentrumsformål tillates bebygd med inntil 100 % BYA. (jfr. pbl § 12-7 nr. 2). Det tillates inntil 51 leiligheter.
- c) Bebyggelsen skal ha veggliiv plassert i formålsgrensene. Formålsgrense danner byggelinje. Næringslokaler i første etasje skal ha brutto etasjehøyde på 4,2 m målt fra overkant gulv til overkant gulv. Inngangspartier tillates tilbaketrukket fra byggelinjen/formålsgrensen.
- d) Balkonger tillates ikke utenfor byggelinje i første etasje. I 2. etasje og høyere etasjer tillates balkonger til privat uteopphold utkraget inntil 1,0 m fra vegglivet (ut over formålsgrense/byggelinje). Dette gjelder både mot gategrunn og mot bryggepromenaden. Utkragede balkonger over gategrunn tillates ikke glasset inn og skal ha rekkeverk i maksimalt 1,3 m høyde.

Svalganger mot gaterom eller bryggepromenaden tillates ikke.

- e) Mellom bygningskroppene skal det etableres et innvendig felles gårdsrom på nivå med 2. etasje. Gårdsrommet skal være tilstrekkelig skjermet for støy, støv og annen luftforurensing fra Kråkerøyveien og Tordenskioldsgate. Bebyggelsen skal utformes slik at den danner en tett skjerm for gårdsrommet mot Kråkerøyveien og Tordenskioldsgate.
- f) Leiligheter skal være gjennomgående slik at alle får en stille side. Stille side skal oppfylle kravene i Retningslinjer for støy i arealplanlegging T-1442. Før byggetillatelse gis skal det dokumenteres at fasader demper trafikkstøyen tilstrekkelig for å ivareta kravene i Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging T-1442. Leiligheter mot Kråkerøyveien fra 3. etasje og høyere skal minst være 60 kvm BRA for lettere å ivareta sikring mot støy.

- g) Høyder

Maksimal gesimshøyde/mønehøyde er angitt på plankartet med kotehøyde. Bestemmelsesgrenser i plankartet markerer sprang i høyde på over én etasje. Fasaden mot bryggepromenaden og fasaden mot Kronprinsens gate skal ha hellende gesims.

Utover angitte høyder tillates konstruksjoner/oppbygg som muliggjør adkomst til takterrasse gjennom trapp/heis. Det tillates i tillegg konstruksjoner for tekniske anlegg, for eksempel jethetter/avkast, med en høyde på maks 1,5 m over gesims på inntil 1/10 av takflaten dersom de plasseres minst 1,5 m tilbaketrukket fra vegglivet i formålsgrense. På takterrasse tillates åpne konstruksjoner som

skjermvegg, pergola og lignende i en høyde på inntil 2,5 over ok gulv på inntil 1/3 av takflaten. Ingen konstruksjoner tillates imidlertid over kote 25,2.

Gårdsrom over første etasje skal etableres minst så stort som vist med bestemmelsesgrense på plankartet. Svalganger tillatelse ikke i areal for gårdsrom, men trapper til svalganger tillates innenfor bestemmelsesgrensen.

- h) Felles uteoppholdsarealer for beboere i Tordenskiolds gate 9-13
Det skal etableres en felles takterrasse på minst 200 kvm. Takterrassen skal ha et gjennomsiktig rekkverk i glass. Rekkverket skal være 1,6 m høyt og tett mot Tordenskiolds gate slik at det skjermer mot støy for den som sitter. Rekkverket skal være minst 1,5 m tilbaketrukket fra vegglivet i formålsgrense. Takterrassen skal opparbeides med rik beplantning, tilstrekkelig sitteplasser og konstruksjoner som med sin høyde gir skjerming og romdannelse.

I gårdsrommet skal det opparbeides minst 100 kvm felles uteoppholdsareal til lek og opphold. Gangarealer regnes ikke med i arealet. Inntil 20 kvm av de 100 kvm tillates opparbeidet under tak. Gårdsrommet skal ha et urbant preg og ha beplantning. I gårdsrommet skal det etableres en lekeplass med minst vippegyr, sklie og gummidekke som fallunderlag. Det skal også etableres sitteplasser. Sitteplassene skal minst ha plass til seks personer og ha bord.

- i) Private balkonger/terrasser
Boliger i 1. etasje skal ha fransk balkong. Boliger i 2. etasje og høyere skal ha minst 3 kvm privat balkong. Minst 50 % av boligene totalt skal ha over 12 kvm privat balkongareal. Leiligheter med fasade mot Kråkerøyveien skal ha balkong på minst 3 kvm i en fasade som ikke vender mot Kråkerøyveien.
- j) Summen av arealene for private balkonger/terrasser og felles uteoppholdsareal for byggeområdet samlet skal være minst 15 kvm per leilighet i snitt.
- k) Materialer i fasadene skal fortrinnsvis være glass, tre og zink.

§ 4.2 Overvann

Minst 300 kvm av takflaten i område for sentrumsformål S skal være dekket av sedum eller lignende som fordrøyer avrenning av overvann.

§ 4.3 Ventilasjon

Bebyggelsen skal ha balansert ventilasjon for å sikre et godt inneklima i forhold til all støy og luftforurensing utenfra og spesielt fra Kråkerøyveien. Luftinntak tillates ikke plassert mot Kråkerøyveien.

§ 4.4 Støy

Fremtidig bebyggelse skal støybeskyttes slik at trafikkstøynivå ikke overskrider de laveste verdiene i retningslinje T-1442 tabell 3, eller senere vedtatt forskrift, vedtekt eller retningslinjer som erstatter nåværende krav. Unntatt er balkonger plassert i formålsgrensen. I anleggsperioden skal nærområdet sikres mot støy- og luftforurensning fra trafikk- anleggsmaskiner i henhold til retningslinje T-1442 og T-1520.

§ 4.5 Flomsikring

Konstruksjoner/bygningskonstruksjoner og materialer under kote + 2,5 skal tåle å bli satt under vann. Det skal prosjekteres drenerings- og pumpesystemer for å fjerne vann som kommer inn i konstruksjonen ved en eventuell flom. Materialer som brukes i bygningskonstruksjoner under kote + 2,5 må tåle å bli satt under vann. Elektriske og andre sårbare tekniske installasjoner skal plasseres høyere enn kote 2,5 meter for å unngå skader på installasjonene.

§ 4.6 Renovasjonsanlegg

Innenfor området R tillates renovasjonsanlegg med helt nedgravde beholdere. Renovasjonsanlegget skal til enhver tid være tilgjengelig for kommunens renovasjonsbil.

§ 5. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 5.1 Universell utforming av kjørevei og fortau

Gateløp og kryss skal utformes logisk slik at trafikkmiljøet blir lett å bruke, forstå og huske. Enkle løsninger med klart definerte kryssteder og korte krysningsavstander vinkelrett på fortau. Det skal være fast dekke som ikke gir for stor friksjon eller har for store nivåforskjeller for personer med bevegelseshemming. Ved kryssteder skal det benyttes nedsenket kantstein 20 mm for å opprettholde ledelinjer samtidig som man skaper en rullestolvennlig overgang. Nedsenket fortau skal ha stigning på maks 1:12. Det skal benyttes taktile overflater tilpasset synshemmede ved innganger, fotgjengeroverganger osv.

§ 5.2 Kjørevei (V1 og V2)

V1 og V2 skal opparbeides med bredde på hhv minst 5,5 meter og 5 meter. (jfr. pbl § 12-7 nr. 1).

§ 5.3 Fortau (F1-6)

Adkomst til første etasje og parkeringskjeller skal løses uten ramper i fortausareal.

§ 5.4 Gang- og sykkelvei (GS)

Gang- og sykkelstien skal opparbeides som bryggepromenade langs elva. En minst 3 m bred gjennomgående sone gjennom området skal fungere som kjørbare gang- og sykkelsti. Sonen skal danne en linje uten brå retningsendringer. Kantene på sonen skal danne naturlige ledelinjer. Området nærmest Kråkerøybroa skal belyses ekstra for å øke trygghetsfølelsen under broa.

§ 5.5 Kjøreadkomst til bryggepromenaden (jfr. pbl § 12-7 nr. 7)

Det skal legges opp til driftsadkomst til bryggepromenaden i en bredde av minst 4,5 m i både nord og syd. Adkomsten skal dimensjoneres for utrykningskjøretøy (brannvesen, ambulanse, politi) med hensyn til dimensjonerende akseltrykk, bredder og kurvaturer. (jf. PBL 12-7.4)

§ 5.6 Parkeringsområder (P1-P4)

Områdene P1-P4 skal opparbeides som gateparkering. Minst 10 % av parkeringsplassene skal settes av til parkering for bevegelseshemmede. Sykkelparkering for besøkende skal løses utendørs og skal etableres innenfor områdene P2-P4. (jfr. pbl § 12-7 nr. 7).

§ 5.7 Gatetun (SGT)

Gatetunet skal opparbeides med beplantning til et urbant uterom. Gatetunet skal ikke være kjørbart med bil eller større kjøretøy.

§ 6 GRØNNSTRUKTUR

§ 6.1 Grønnstruktur (G)

I formål for grønnstruktur skal det etableres vegetasjon som danner en buffer mellom byggeområde S og bryggepromenaden. (jfr. pbl § 12-7 nr. 1).

§ 7. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

§ 7.1 Ferdseil (FE)

Det tillates ingen form for oppankring og ingen installasjoner som kan hindre ferdsel i området. Bruk av kaifront til longside fortøyning av båter tillates. (jfr. pbl § 12-7 nr. 2).

Kommuneplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Tordenskiolds gate 9C, 1606 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 300/1312/0/32

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2024-04-05



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

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

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



ad kommune, Geomatikk

Arealplaner under arbeid



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Tordenskiolds gate 9C, 1606 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 300/1312/0/32

Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2024-04-05



Planident: 1125
Plannavn: Nygaardsgata 9-11

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



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene, OpenStreetMap

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3107-300/1312/0/32, Tordenskiolds gate 9C, 1606 FREDRIKSTAD



Risiko

Navn	Sist oppdatert	Status
Flomfaresoner	25.03.2024	Risiko
Forurenset grunn	25.03.2024	Risiko
Stormflo	25.03.2024	Risiko



Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Radonutsatt område	25.03.2024	Vær oppmerksom
Støysoner	25.03.2024	Vær oppmerksom



Ikke oppdaget på eiendommen

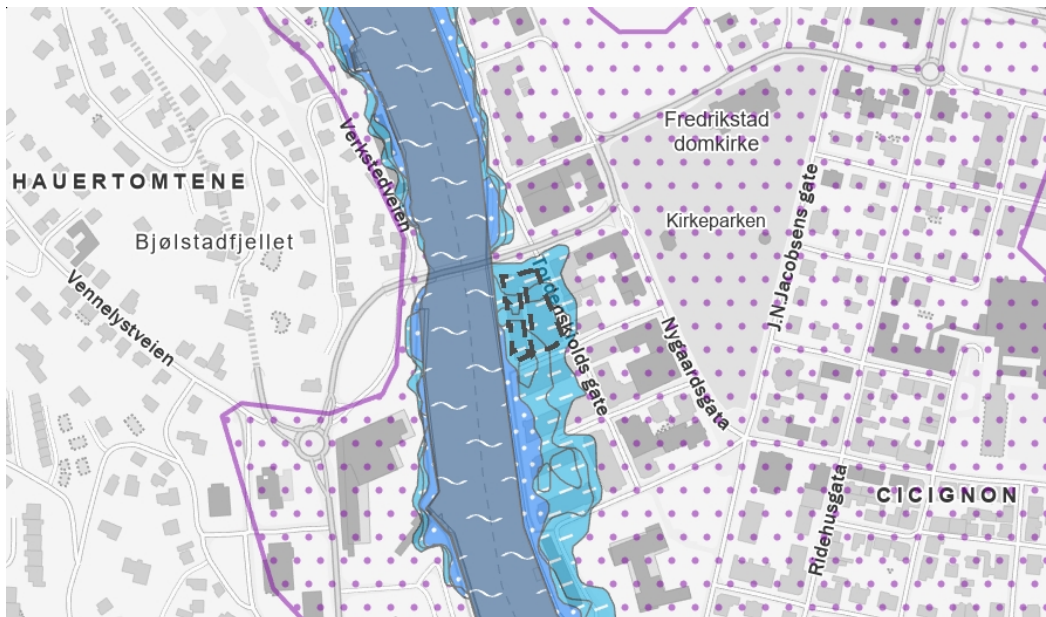
Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	11.03.2024	Ikke funnet	3.4 km
Aktsomhetsområder for snø- og steinskred	07.06.2021	Ikke funnet	144.4 km
Aktsomhetsområder for snøskred	29.01.2024	Ikke funnet	2.1 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	11.03.2024	Ikke funnet	4.6 km
Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner	25.03.2024	Ikke funnet	0.11 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	25.03.2024	Ikke funnet	0.01 km
Kvikkleire	25.03.2024	Ikke funnet	0.19 km
Skredfaresoner	25.03.2024	Ikke funnet	103.9 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:	25.03.2024			
Analyseområde for flomsoner	Nei	Ja		
Aktsomhetsområde for flom	Nei	Ja		
Gjentaksintervall flom	Nesten aldri	500-1000 år	50-200 år	10-20 år



Tegnforklaring

 Vann / elv	 Flom - gjentaksintervall 10-20 år	 Flom - gjentaksintervall 50-200 år	 Flom - gjentaksintervall 500-1000 år
 Aktsomhetsområde for flom			

Beskrivelse

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

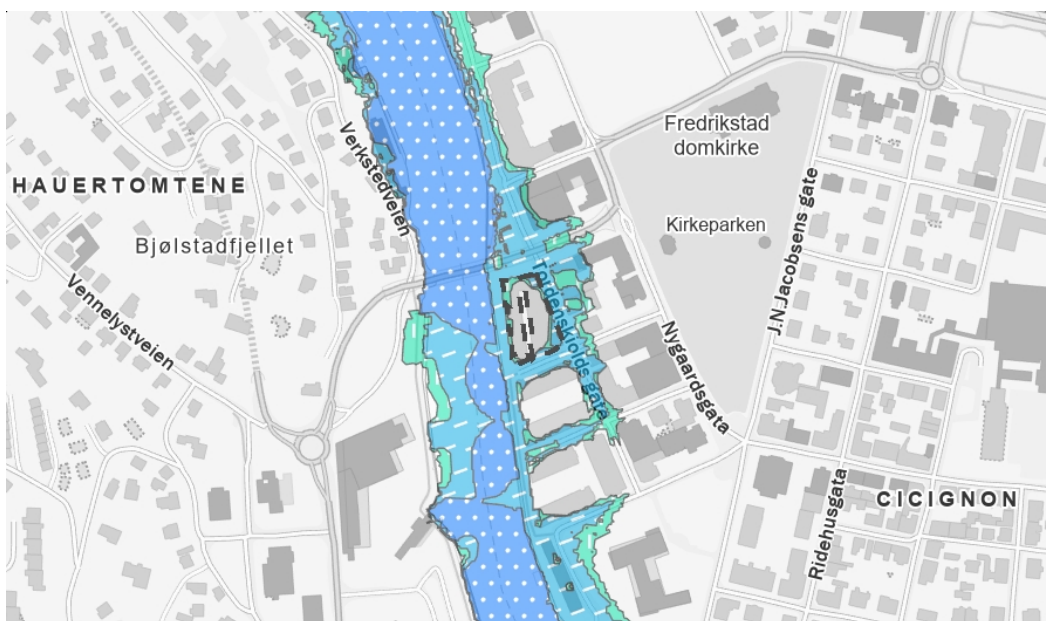
Flomaktsomhetsområder er et landsdekkende datasett som gir en grov oversikt over områder som potensielt kan være flomutsatt. Datasettet sier ingenting om sannsynlighet for flom og kan derfor ikke alene brukes i reguleringsplanarbeid eller for å vurdere utbygging etter sikkerhetskravene i byggtknisk forskrift.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Stormflo

Sist sjekket: 25.03.2024

Gjentaksintervall for stormflo	Nesten aldri	1000 år	200 år	20 år
--------------------------------	--------------	---------	--------	-------



Tegnforklaring



Beskrivelse

Datasettet viser stormflo med gjentaksintervall på 20, 200 og 1000 år basert på nåsituasjonen og for framskrivinger av havnivå i 2050 og 2090 basert på det anbefalte klimapåslaget fra DSBs veileder. Framskrivingene tar hensyn til landhevning og andre prosesser som påvirker havnivå lokalt.

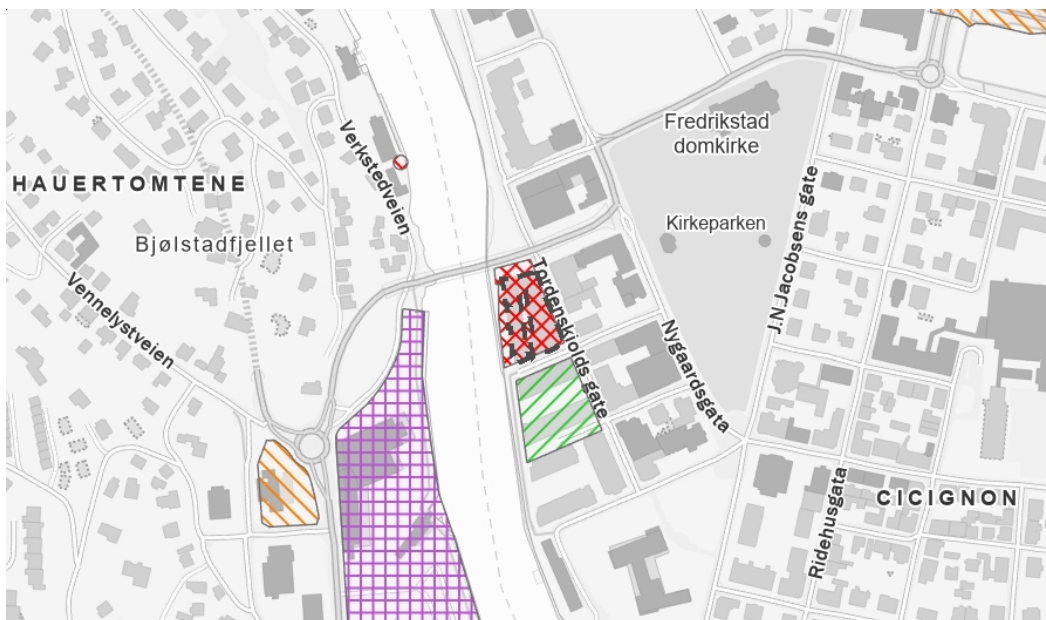
Stormflo oppstår når endringer i lufttrykk og vind endrer vannstanden betraktelig. Sammenfaller stormflo med en springperiode kan dette resultere i ekstra høy vannstand. En springperiode er en periode hvor tidevannet vil være høyere da krefter fra måne og sol virker i samme retninger rundt ny- og fullmåne.

Kilde: Statens Kartverk/Geonorge

Forurenset grunn

Sist sjekket: 25.03.2024

Påvirkningsgrad av forurenset grunn	Lite/ikke forurenset	Ukjent påvirkningsgrad	Akseptabel forurensning	Ikke akseptabel forurensning
-------------------------------------	----------------------	------------------------	-------------------------	------------------------------



Tegnforklaring

	Lite/ikke forurenset		Mistanke om forurensning		Akseptabel forurensning		Ikke akseptabel forurensning
---	----------------------	---	--------------------------	---	-------------------------	---	------------------------------

Beskrivelse

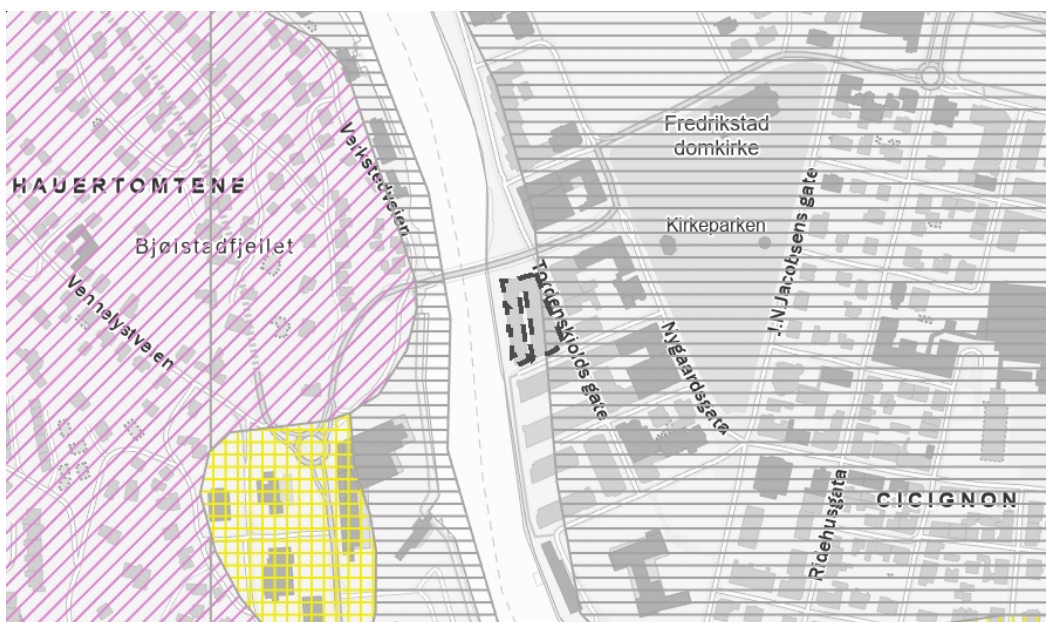
Datasettet omfatter eiendommer med forurenset grunn samt kommunale og private-/ industriponier. Datasettet er fremskaffet ved kartlegging av lokaliteter med forurenset grunn og/eller med mistanke om forurenset grunn og ved innrapporteringer gjort i forbindelse med bygge- og gravesaker, pålegg om undersøkelser etter tiltak eller på eget initiativ.

Kilde: Miljødirektoratet




Radonutsatt område

Sist sjekket: 25.03.2024

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



Tegnforklaring

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

Beskrivelse

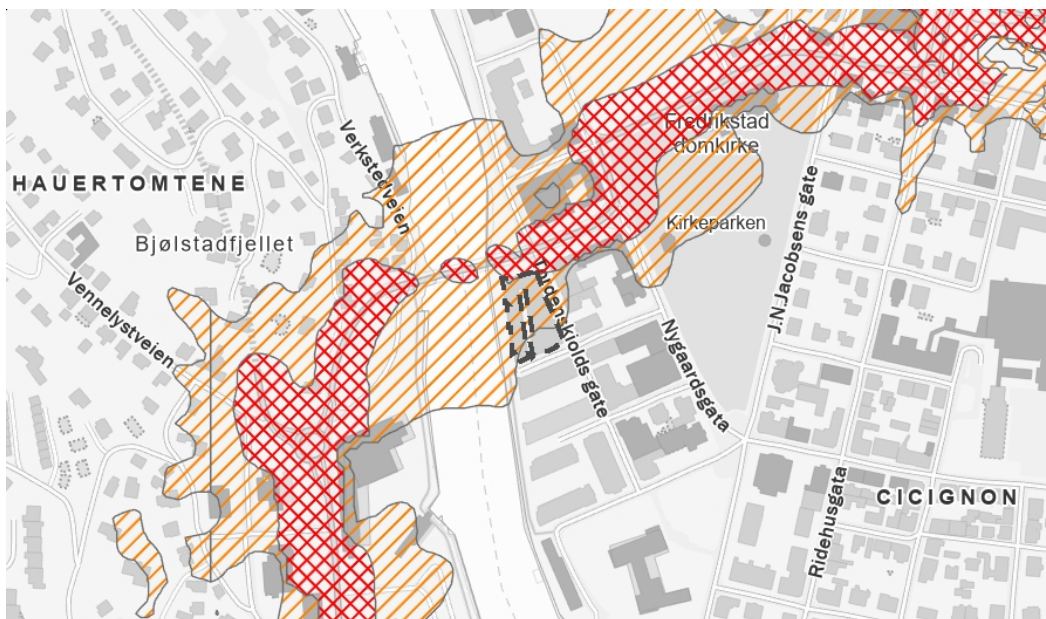
Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftmålinger av radon. Inneluftmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å 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 forhøyd 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)

Støysoner

Sist sjekket: 25.03.2024

Støy fra veg	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra jernbane	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra lufthavn	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra skytefelt	Ingen	Gul støysone	Rød støysone



Tegnforklaring



Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over simulerte støysoner fra veg, lufthavn, jernbane, skyte- og øvingsfelt. Datasettene er utarbeidet etter Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442).

Datasettet for veg viser beregnet rød der gjennomsnittsstøy gjennom døgnet er større enn 65 desibell ($L_{den} > 65 \text{ dB}$) og gul ($L_{den} > 55 \text{ dB}$) støysone langs riks- og fylkesveg. Støyvarselkartene fra Statens vegvesen viser en prognosesituasjon 15–20 år fram i tid. Det vil si at trafikkvolum beregnet i årsdøgnetrafikk (ADT), som er en av de viktigste parametrene i støyberegningssmodellen, er fremskrevet (basert på prognoser) til oppgitt beregningsår. Beregningshøyden er 4 meter. De viktigste parametrene er ADT, tungtrafikkandel og hastighet.

Datasettet for lufthavn gir opplysninger om støy i innflyvningssoner og støy ved bakken i tilknytning til flyplasser.

Datasettet for jernbane inneholder støysonekart for Bane NORs jernbanenett, og viser beregnet rød ($L_{den} > 68 \text{ dB}$) og gul ($L_{den} > 58 \text{ dB}$) støysone.

Datasettet for skyte- og øvingsfelt angir rød sone for områder som er sterkt berørte av støy, der det frarådes å etablere støyfølsom bebyggelse. Gul sone angir områder som i noen grad er berørte av støy og der etablering av støyfølsom bebyggelse kan vurderes dersom det utføres støyreducerende tiltak. Nye støyberegninger skal gjøres hvert 5. år eller dersom det skjer forandringer i skytefeltet/skytebanen som påvirker støybildet.

Kilde: Avinor, Bane NOR, Statens Vegvesen, Forsvarsbygg



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rettt skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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


Rettt skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Tordenskiolds gate 9D
1606 FREDRIKSTAD**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Jens August Larsen**Oppdragsnummer:** 1111240054**Telefon:** 997 17 879
E-post: jens.august.larsen@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

02.09.2024

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre