



aktiv.

Dronningens gate 8, 1606 FREDRIKSTAD

**Cicignon - Flott 3-roms leilighet |  
Sentral beliggenhet | Garasjeplass  
| 2 balkonger**



Daglig leder / Eiendomsmegler

**Jens August Larsen**

**Mobil** 997 17 879

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

**Aktiv Fredrikstad og Hvaler**

Nygaardsgata 49, 1601 FREDRIKSTAD. TLF. 69 36 69 40

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 3 890 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 236 995,-  
**Omkostn.:** Kr 104 390,-  
**Total ink omk.:** Kr 4 231 385,-  
**Felleskostn.:** Kr 9 951,-  
**Selger:** Andersen Eiendom  
Fredrikstad AS

**Salgsobjekt:** Eierseksjon  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 1974  
**BRA-i/BRA Total** 107/115 kvm  
**Tomtstr.:** 1057.9 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 2  
**Antall rom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 300, bnr. 374  
**Snr.** 8  
**Oppdragsnr.:** 1111240139

# Cicignon - Flott 3-roms leilighet | Sentral beliggenhet | Garasjeplass | 2 balkonger

Velkommen til en innbydende leilighet i attraktive Dronningens gate 8! Denne boligen i 3. etasje byr på en god standard og en gjennomtenkt planløsning som inkluderer entré/gang, en romslig stue med store vindusflater og et praktisk kjøkken. Kjøkkenet er utstyrt med integrert komfyr og oppvaskmaskin, godt tilrettelagt for en funksjonell hverdag.

Leiligheten har to soverom, hvorav ett har utgang til en egen balkong med tilhørende bod – et ideelt sted for morgenkaffen.

Hovedbalkongen på hele 20 kvm gir rikelig med plass til avslapning i solfylte omgivelser. Fra leiligheten har du utsikt til den vakre domkirken i Fredrikstad, noe som gir en ekstra sjarmerende ramme til boligen.

Velkommen til visning!



# Innhold

|                         |     |
|-------------------------|-----|
| Nøkkelinformasjon ..... | 2   |
| Om eiendommen .....     | 4   |
| Tilstandsrapport .....  | 41  |
| Budskjema .....         | 172 |

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 107 m<sup>2</sup>

BRA - e: 8 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 115 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

#### Kjeller

BRA-e: 6 m<sup>2</sup> Bod i kjeller

#### 2. etasje

BRA-i: 107 m<sup>2</sup> Entré/gang, Kjøkken, Soverom 1, Soverom 2, Bad, Vaskerom, Stue.

BRA-e: 2 m<sup>2</sup> Bod på balkong

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

1057.9 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Tomten er relativt flat og pent opparbeidet med gressplen, busker og trær. Asfaltert innkjørsel og gårdsplass. I tillegg har sameiet også en felles hage pent opparbeidet med gressplen, beplantning og sittegrupper.

### Beliggenhet

Beliggenheten er ypperlig. Togstasjonen ligger et steinkast unna og gjør det enkelt å reise med kollektivtransport. En splitter ny matbutikk er planlagt ett minuttts gange unna, og du har kort vei til Fredrikstads pulserende byliv med restauranter, shopping og servicetilbud. Gratis byferge til Gamlebyen er en kort spasertur unna – et perfekt utfluktsmål i historiske omgivelser. Fredrikstads flotte bibliotek er også i nærheten, med et bredt utvalg bøker og arrangementer i et inspirerende miljø. Kulturhuset St. Croix ligger like ved og byr på konserter, utstillinger, verksteder og aktiviteter for hele familien – en levende møteplass i hjertet av byen.

**Adkomst**

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

**Bygningssakkyndig**

Erik Pedersen

**Type takst**

Tilstandsrapport

**Byggemåte**

Boligblokk med bærende konstruksjoner og etasjeskille i betong/mur. Bygningen er fundamentert på oppfylte masser og grunnmur av betong. Yttervegger er forblendet med teglstein og panel, samt pusset mur. Lettvegger i bindingsverk og vinduer med isolerglass i treramme. Flat takkonstruksjon som er antatt tekket med folie/papp. Vinduer av tre med isolerglass. Verandadør i aluminium med isolerglass. Ytterdør i tre.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport datert 18.10.2024 av Erik Pedersen for teknisk beskrivelse av eiendommen.

**Sammendrag selgers egenerklæring**

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

Svar: Ja, Terrasse har fornyet rekkverk

Se vedlagt egenerklæring i salgsoppgaven for utfyllende informasjon

**Innhold**

3.etasje: Entré/gang, Kjøkken, Soverom 1, Soverom 2, Bad, Vaskerom, Stue.

**Standard**

Jens August Larsen v/ Aktiv Fredrikstad presenterer Dronningens gate 8 -Med gjennomgående god standard, en romslig planløsning og en stor balkong på 20 kvm, får du her en bolig som kombinerer både komfort og praktisk beliggenhet – ideell for deg som ønsker å bo sentralt.

**Stue**

Stuen er lys og romslig, med plass til både sofagruppe og spisebord, og utgang til den store balkongen gir mulighet for å nyte solrike dager og svale kvelder utendørs.

**Kjøkken**

Kjøkkenet har et klassisk uttrykk med profilerte fronter og en romslig laminat benkeplate som gir deg rikelig med arbeidsplass. Her finner du integrert komfyr og platetopp, samt en praktisk underbygget oppvaskmaskin som gjør hverdagen enda enklere. Med plass til et lite spisebord er dette et kjøkken hvor måltider og samtaler

naturlig samles.

#### Bad

Badet, oppgradert rundt 2010, har en moderne innredning med nedfelt servant, stilrent dusjkabinett og et praktisk gulvfestet toalett. Rommet gir et rent og ryddig inntrykk, og er designet for komfort og enkel bruk – perfekt for deg som ønsker et funksjonelt baderom som også er lett å holde rent.

#### Soverom

Leiligheten har to romslige soverom med gode møbleringsmuligheter og plass til garderobe, ideelt for både hovedsoverom og gjesterom eller hjemmekontor.

#### Oppsummert:

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

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, TG 2 og TG 3:

Følgende har fått TG IU, konstruksjoner som ikke er undersøkt:

Våtrom > 2. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom.

-Hulltaking med fuktmåling er ikke mulig da vannuttak ligger mot tilstøtende våtrom (vaskerom).

Våtrom > 2. etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom.

-Hulltaking med fuktmåling er ikke mulig da vannuttak ligger mot tilstøtende våtrom (bad).

Følgende har fått TG 2, avvik som kan kreve tiltak:

Utvendig > Vinduer.

-Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Innvendig > Overflater.

-Parketten har stedvis noe sår/slitasje.

Innvendig > Pipe og ildsted.

-Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

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

Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt.

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

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

-Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet. Rommet er i bruk og fungerer med dagens tilstand. Et våtrom har begrenset med levetid og i henhold til dagens forskrift er mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på

membran- og slukløsning. Det benyttes dusjkabinett som gjør at rommet får svært liten vannbelastning med dagens bruk og vil forlenge levetiden til våtrommet.

Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken > Avtrekk.

-Høy alder på ventilator.

Tekniske installasjoner > Vannledninger.

-Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør.

-Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Tekniske installasjoner > Vannbåren varme.

-Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg.

-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.

Følgende har fått TG 2, avvik som ikke krever umiddelbare tiltak:

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn.

-Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er påvist andre avvik: Videre noe knirk.

Innvendig > Radon.

-Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. I egen bolig er det ikke pålagt å måle radonverdier eller gjøre tiltak, men det anbefales.

Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv.

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

Følgende har fått TG 3, store eller alvorlige avvik:

Våtrom > 2. etasje > Vaskerom > Generell.

-Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Vaskerommet fungerer med dagens tilstand og er i bruk. Dagens forskrift gir rommet tilstandsgrad 3 opp mot alder på vanntett sjikt. Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000.

Se vedlagt tilstandsrapport i salgsoppgave for utfyllende informasjon.

### **Innbo og løsøre**

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

**Hvitevarer**

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

**Parkering**

Det medfølger parkeringsplass i felles garasje rekke.

Ellers gateparkering etter gjeldende regler.

**Forsikringsselskap**

If Skadeforsikring

**Polisenummer**

SP1321281

**Radonmåling**

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m<sup>3</sup> (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>. Alt1: Selger har foretatt radonmåling og målinger viser en verdi på .... Bq/m<sup>3</sup>. Alt2: 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**

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 varme via radiatorer.

Varmekabler på bad.

Åpen peis i stue.

Forøvrig elektrisk oppvarming.

**Energikarakter**

Ikke angitt

**Energifarge**

Ikke angitt

**Info energiklasse**

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 3 890 000

**Info kommunale avgifter**

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

**Formuesverdi primær**

Kr 1 066 894

**Formuesverdi primær år**

2022

**Formuesverdi sekundær**

Kr 4 054 198

**Formuesverdi sekundær år**

2022

**Andre utgifter**

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

**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

**Felleskostnader inkluderer**

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 9.951,- pr. md.

Herav:

Felleskostnader 9.770,-

Parkering 100,-

Trappevask 81,-

**Felleskostnader pr. mnd**

Kr 9 951

**Andel Fellesgjeld**

Kr 236 995

**Andel fellesgjeld år**

2024

**Fellesgjeld pr. dato**

01.10.2024

**Andel fellesformue**

Kr 20 630

**Andel fellesformue dato**

31.12.2023

## Sameiet

**Sameienavn**

Sameiet-Cicignongata 24 -Dronningensgate 8

**Organisasjonsnummer**

993545287

**Om sameiet**

Sameiet består av 31 boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst 6.11.1973 for Cicignongt. Nr. 24, bnr. 300/303 og tinglyst 29.3.1974 for Dronningens

gt. Nr. 8, bnr. 300/374.

Sameiet består av 2 boligsameier - se vedtekter.

Det ble på årsmøtet 14. mai 2025 vedtatt at styret skal undersøke muligheten for at fremtidig vedlikehold og / eller uforutsette utgifter skal kunne finansieres gjennom innskudd, dersom sameiet ønsker dette. Styret må undersøke lovligheten i dette. Saken undersøkes videre før det kan stemmes over.

Styrets arbeid:

Styrets beretning 2024- 2025:

Styret har avholdt tilsammen 12 møter pr 2025 I tillegg - kortere , og uformelle møter. Styret har også hyppig kommunisert via e- post og telefon.

I året 2024 og 2025 har styret fortsatt jobben med vedlikeholdsplanen som ble vedtatt i 2020.

Tiltak som er fullført er blant annet:

1.Byttet inngangsdører til samtlige seksjoner. Dette arbeidet ble utført av Snekkern Fjeldstad Bygg AS .

2. Fullført malerarbeid i bakgården etter rehabilitering av balkonger mot bakgård. I tillegg ble det laget hull- kil i carporter under D8 som et preventivt tiltak . Dette arbeidet ble utført av Lasse Holst AS .

3. Det har gjennom flere år vært et ønske om rehabilitering av fasaden I C24 med fjerning av blomsterkasser og oppsett av nye rekkverk mm. På bakgrunn av blant annet dette har styret undersøkt med entreprenøren som rehabilitert fasaden I D8 for et noen år tilbake. De har vært i C24 på flere befaringer og bla a undersøkt tilstand . Dette vil sannsynligvis bli en mindre omfattende rehabilitering enn i D8 fordi betongdekket I C24 synes å ha bedre tilstand. Ut over dette er styret opptatt av å tenkte preventivt og at de 2 blokkene har et enhetlig utseende. Så styret har bestemt at fasade C 24 skal få en tilsvarende rehabilitering som D8 .Dette arbeidet vil igangsettes uke 28. Entreprenøren som skal gjøre dette er Lasse Holst AS.

4. Styret har hatt flere diskusjoner om muligheter for innsparinger . Et av tiltakene som er vurdert som lønnsomt er å installere LED lamper i fellesarealer i bygningene. Dette er vurdert å være et kostnadseffektivt tiltak. Ved å installere timere, slik at lampene kun brukes ved behov og at strømforbruket generelt vil være lavere ved LED- pærer er vurdert lønnsomt. I tillegg vil det være en estetisk oppgradering med nye lamper. Dette tiltaket vil igangsettes våren 2025

5 . I samråd med sameiets leverandør , Fredrikstad Fjernvarme har varmeanlegget blitt

optimalisert. Dette har hovedsaklig bestått i at sameiets fjernvarme- anlegg har blitt stilt inn på korrekt kurve ,slik at sameiet skal få en mest mulig energi- effektiv bruk av anlegget.

6. Installert backupbatteri til døråpner ved utgangsdøren C24 etter pålegg fra NAV hjelpemiddelsentralen, utført av Certego AS.

7. Det ble 12 november 2024 avhold sameiermøte i møtelokaler C 24 knytte til budsjett.

8. Øvrige tiltak har vært å mekre garasjer i bakgården med skilt om at det er forbudt å parkere foran garasjene. Styret har også merket om ringeapparater i inngangspartiene med navn på beboere etter oppdaterte lister.

Større vedlikehold og rehabilitering:

Installere brannvarslingsanlegg 2020

Brannvern - brannvarslingsanlegg 2020

Omtrekking av hovedtak 2020

Brannvern. Skilting av rømningveier 2023

Utskifting av dører til tavlerom 2023

Utskifting av sirkulasjonsvifter 2023

Bytte inngangsdører til leiligheter 2024

Oppgradering bunnledninger og avløpsrør 2019 (Når C24)

Oppgradere elektroanlegg fellesarealer 2019 og 2023

Vedlikehold fasader - maling 2019–2024

Vedlikehold fasader - reparasjon balkonger fremside 2022 (kun D8)

Vedlikehold fasader - reparasjon balkonger bakside 2023-2024

### **Lånebetingelser fellesgjeld**

Lånummer: DNB06-16368330519

Type: S

Restsaldo: 6.045.176,-

Restløpetid: 21 år 3 md.

Terminer per år: 12

Type rente: Flyt

Rente (31.10.24): 6,75%

### **Regnskap/budsjett**

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

Sameiet hadde i 2024 et årsresultat på kr. -51.225,-

**Styregodkjennelse**

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

Ved overdragelser og utleie plikter selger eller utleier å gjøre nye eiere eller leieboere kjent med reglene for sameiet, herunder sameieavtalen, vedtekter og husordensregler, som skal vedtas av nye eiere eller leieboere. Overdragelse eller utleie skal bare nektes godkjent av sameiet dersom ny eier eller leieboer ikke har vedtatt ovennevnte regler.

**Vedtekter/husordensregler**

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler.

Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

**Dyrehold**

Det er ikke tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning, jf. Sameiets vedtekter 2.3.2. Godkjenning er avhengig av at husdyret ikke er til sjanse eller ulempe for andre sameiere. Normalt vil slik godkjenning ikke bli gitt, verken for egne husdyr eller midlertidig pass av andres. Forbudet er likevel ikke absolutt. Loven gir den enkelte beboer anledning til å ha dyr likevel, dersom to vilkår er oppfylt: 1) Det skal være gode grunner til at man ønsker eller trenger å ha husdyret. 2) Dyret skal ikke være til ulempe for andre andelseiere / sameiere.

## Forretningsfører

**Forretningsfører**

OBOS Eiendomsforvaltning AS

## Offentlige forhold

**Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 300, bruksnummer 374, seksjonsnummer 8 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:

3107/300/374/8:

11.11.1974 - Dokumentnr: 3829 - Rettigheter iflg. skjøte

Pliktig medlemskap i velforeningen m.v.

Kjøperen og hans retts etterfølger er deltager i sameier foreningen Cicignon og er bundet av de til en hver tid gjeldende vedtekter for denne.

29.03.1974 - Dokumentnr: 1140 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 8

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 268/3200

EIENDOMMEN ER OPPDELT I 17 SEKSJONER

Seksjonering er bestilt og mottatt av megler. Dog følger det ingen seksjoneringstegninger med den tinglyste seksjoneringen. Megler har derfor ikke hatt mulighet til å undersøke om leiligheten og bygget fremstår slik som på seksjoneringstegninger.

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

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

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

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

### **Vei, vann og avløp**

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

### **Regulerings- og arealplaner**

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

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

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

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

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

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

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

Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for kvikkleire. Risiko for skred på eiendommen: ingen. Konsekvens ved skred: ingen.

Eiendommen ligger i et Aktsomhetsområde for flom. Gjentakintervall flom: Nesten aldri.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

### **Adgang til utleie**

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

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

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

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m<sup>3</sup> (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres

dersom det overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreducerende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

#### **Legalpant**

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

## Kontraktsgrunnlag

### **Salgs- og betalingsvilkår**

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

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

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

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

når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. 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**

3 890 000 (Prisantydning)

---

236 995 (Andel av fellesgjeld)

---

4 126 995 (Pris inkl. fellesgjeld)

---

**Omkostninger**

103 150 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

---

104 390 (Omkostninger totalt)

115 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

118 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

4 231 385 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 242 285 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 245 085 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

**Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 104 390

**Betalingsbetingelser**

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

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

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

**Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig.

Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring 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](http://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.

### **Meglervederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,50% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 2 750 Inntekt garantipremie/inneståelse
- 5 500 Inntekt kommunale opplysninger
- 24 950 Inntekt markedspakke
- 5 950 Inntekt oppgjørshonorar
- 2 950 Inntekt opplysninger forretningsfører
- 1 500 Inntekt søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 2 800 Vederlag visninger/overtakelse per stk.
- 500 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
- 240 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 109 804

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

### **Oppdragsansvarlig**

Jens August Larsen  
Daglig leder / Eiendomsmegler  
[jens.august.larsen@aktiv.no](mailto: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

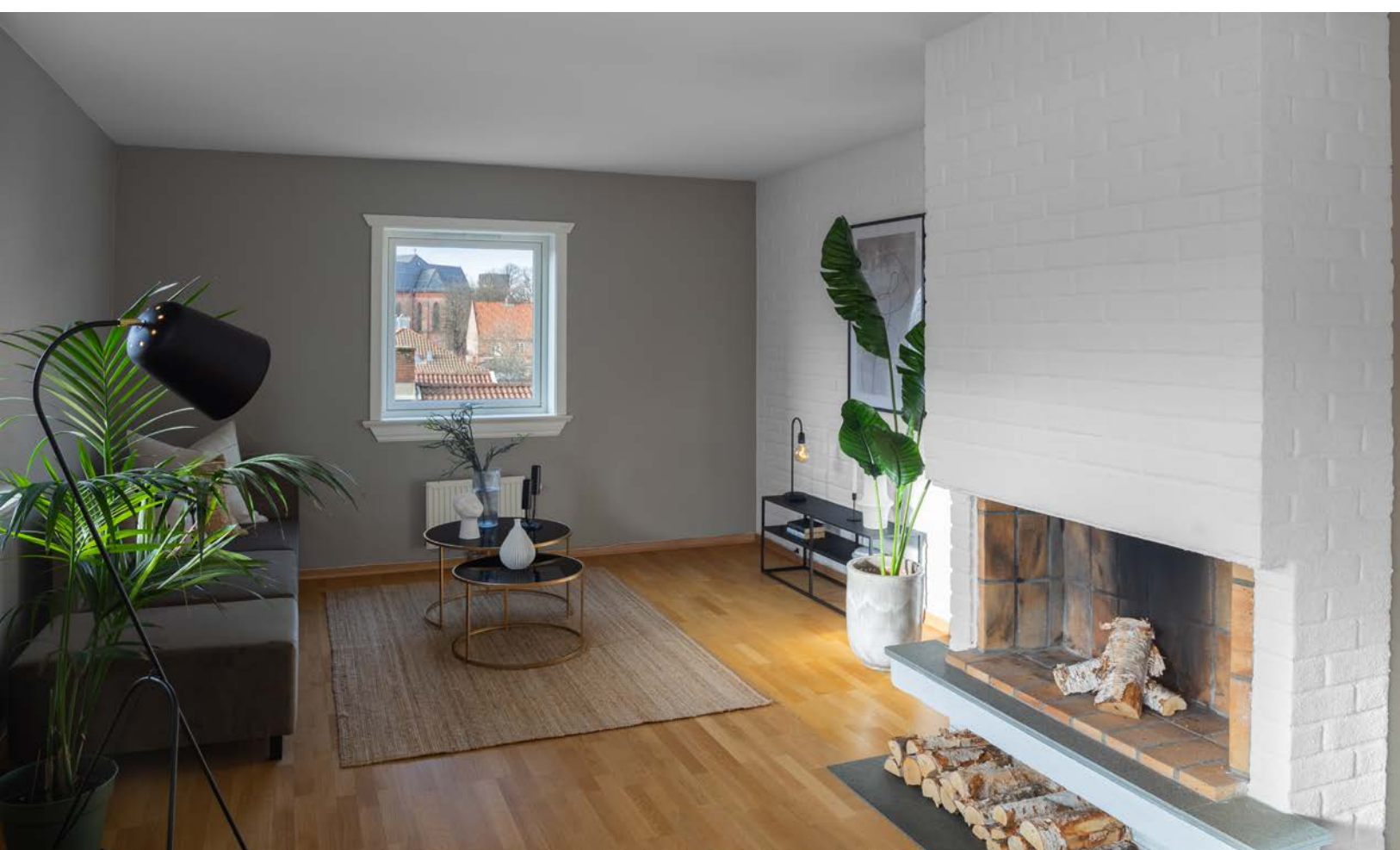
JAL Eiendomsmegling AS, Nygaardsgata 49

1607 FREDRIKSTAD

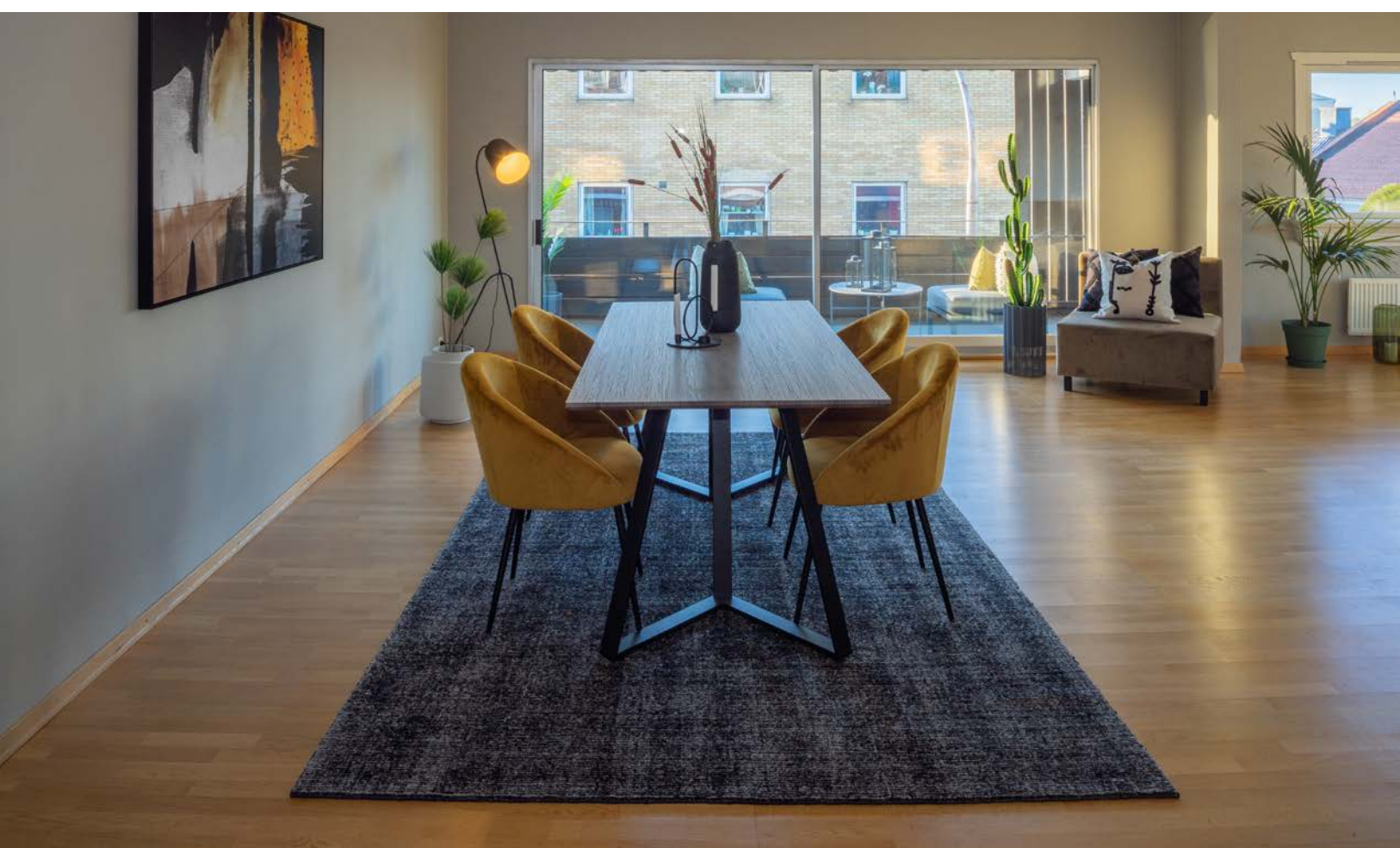
Tlf: 693 66 940

**Salgsoppgavedato**

20.05.2025

























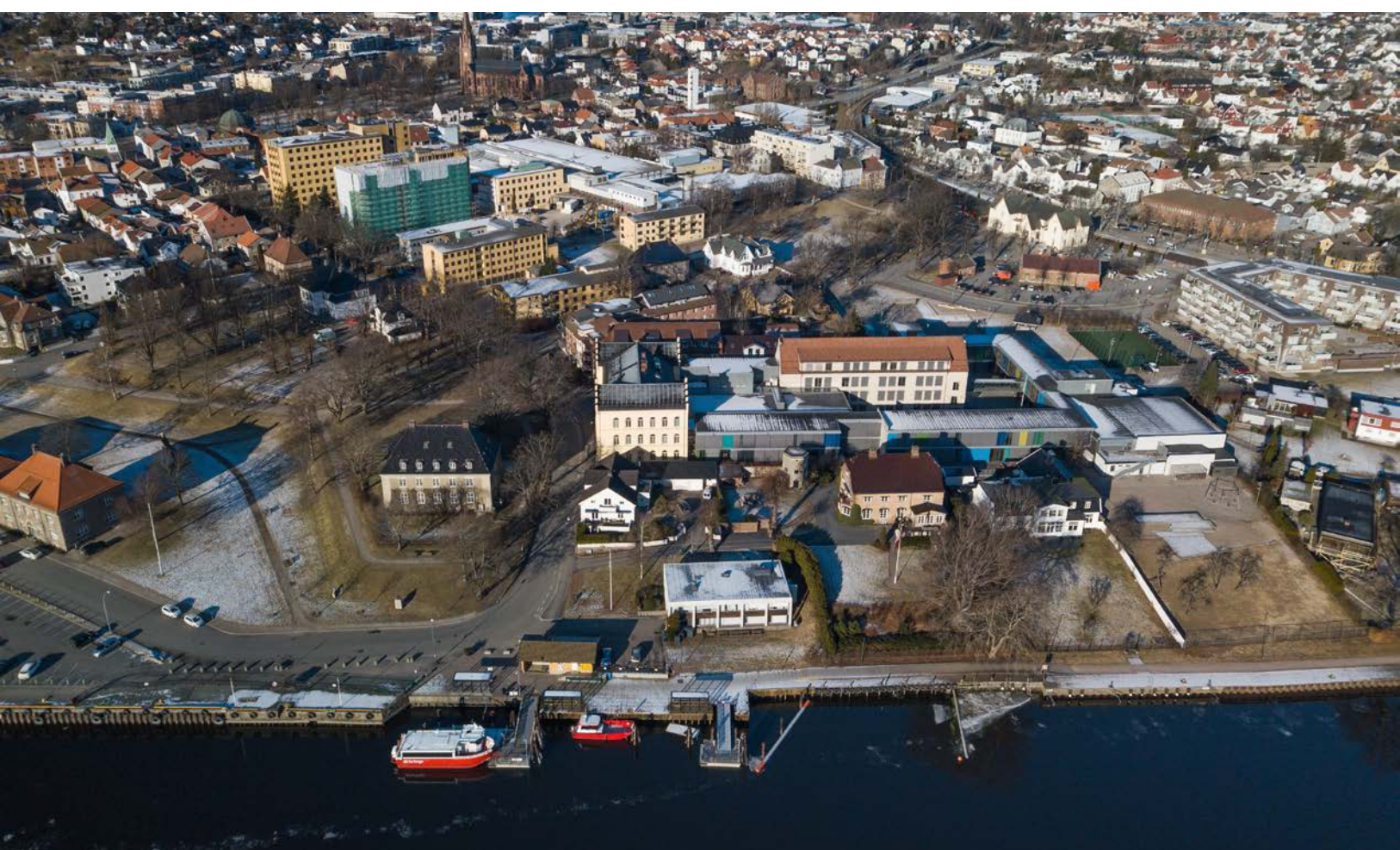














  
Creative foto

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

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

# Vedlegg

# Tilstandsrapport



Selveierleilighet



Dronningens gate 8, 1606 FREDRIKSTAD



FREDRIKSTAD kommune



gnr. 300, bnr. 374, snr. 8

Sum areal alle bygg: BRA: 115 m<sup>2</sup> BRA-i: 107 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 17.10.2024

Rapportdato: 18.10.2024

Oppdragsnr.: 13784-3396

Referansenummer: KB4450

Autorisert foretak: Norsk Boligtakst AS

Vår ref:



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

## Norsk takst

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



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

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

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



Rapportansvarlig

Erik Pedersen

Uavhengig Takstingeniør

erik@norskboligtakst.no

976 57 931



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

## Beskrivelse av eiendommen

3-roms selveierleilighet opprinnelig oppført i 1974.  
God og innholdsrik planløsning, beliggende i 2. etasje.

Seksjonen disponerer egen bod i kjeller på 6 kvm og utvendig bod på balkong på 2 kvm.  
Egen parkeringsplass i felles garasjerekke.

Standarden er normalt god.

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

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

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

Oppsummert:

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

Boligen anses som et godt panteobjekt.

### Selveierleilighet - Byggeår: 1974

#### INNSENDIG

[Gå til side](#)

På gulv er det overflater av parkett og fliser.  
Veggoverflater av malt tapet, malt teglstein og fliser.  
I tak er det slettmalte flater.

#### VARMEKILDER

Vannbåren varme via radiatorer.  
Varmekabler på bad.  
Åpen peis i stue.  
Forøvrig elektrisk oppvarming.

#### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad fra antatt ca. 2010. Rommet har innredning med nedfelt servant, gulvfestet toalett og dusjkabinett.

Vaskerom med ukjent høy alder. Rommet ikke har eget sluk. Rommet har opplegg for vaskemaskin.

#### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra 1990-tallet. Kjøkkenet har profilerte fronter og laminat benkeplate. Integrert komfyr og platetopp, underbygget oppvaskmaskin og frittstående kjøll/fryseskap.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør av kobber og flexislange.  
Avløpsrør av plast.  
Vannbåren varme via fjernvarme.  
Sikringsskap med skrusikringer.

#### Arealer

[Gå til side](#)

#### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

#### Lovlighet

[Gå til side](#)

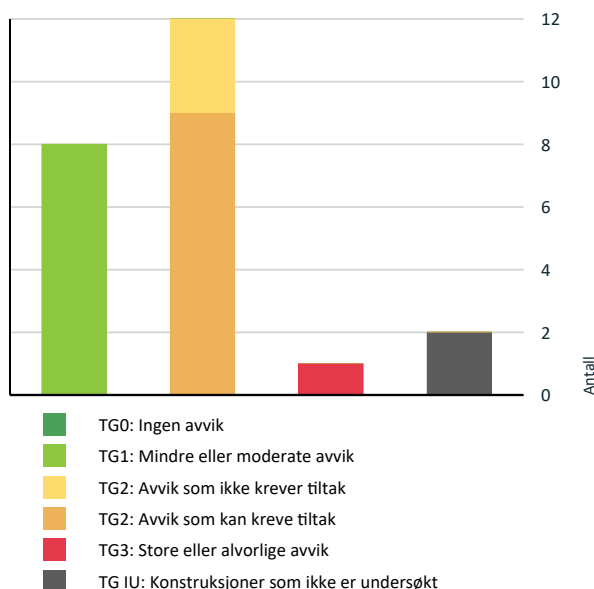
#### Selveierleilighet

- Det foreligger ikke tegninger

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

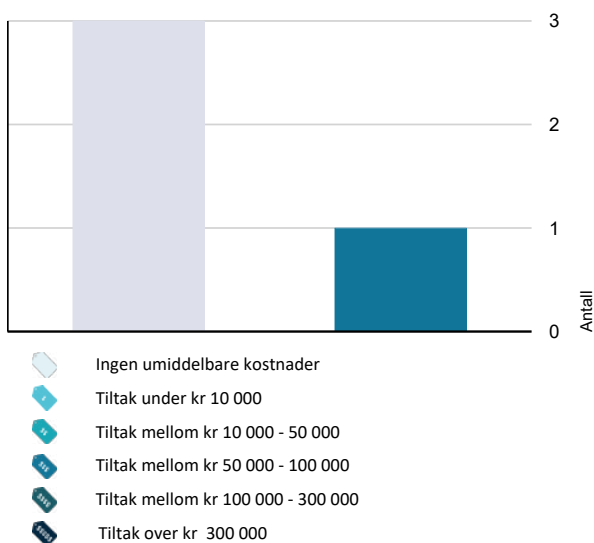
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Selveierleilighet

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > 2. etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

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

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

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

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

#### TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## SELVEIERLEILIGHET

**Byggeår**  
1974

**Kommentar**  
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

**Anvendelse**  
Tatt i bruk.

## UTVENDIG

### ! TG 2 Vinduer

Vinduer med rammer og karmene i tre med isolerglass fra 1973.

**Vurdering av avvik:**

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

**Konsekvens/tiltak**

- Det må foretas lokal utbedring.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Det noteres at dette er vedlikehold som sameiet normalt sett har ansvaret for.



### ! TG 1 Dører

Ytterdør i tre fra nyere dato.  
Verandadør i aluminium med stort glassfelt med isolerglass med ukjent høy alder.



### ! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Fra stue er det adkomst til balkong på 20 kvm.  
Fra det ene soverommet er det adkomst til balkong på 9 kvm.

Rekkverkshøyder er målt og er innenfor dagens krav.



## INNENDIG

### ! TG 2 Overflater

På gulv er det overflater av parkett og fliser.  
Veggoverflater av malt tapet, malt teglstein og fliser.  
I tak er det slettmalte flater.

**Vurdering av avvik:**

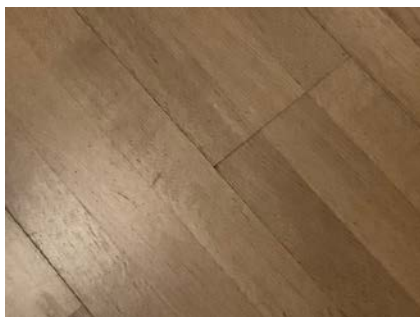
- Det er påvist andre avvik:  
Parketten har stedvis noe sår/slitasje.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Parketten kan med fordel slipes og lakkeres.



## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av betong.

### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er påvist andre avvik:

Videre noe knirk.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Ved en renovering bør det også sørges for å unngå knirk.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## TG 2 Radon

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

### Vurdering av avvik:

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

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

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 2 Pipe og ildsted

Åpen peis i stue.

### Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feiluke på pipe.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

### Konsekvens/tiltak

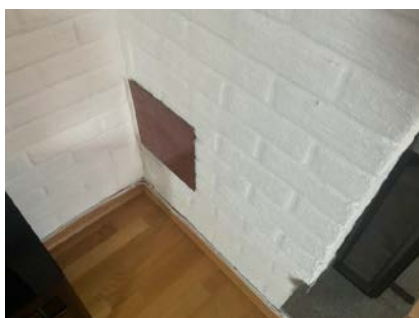
- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Det er ikke et krav til ildfast plate under sotluke, men det anbefales at det etableres.

Det noteres at piperehabilitering er vedlikehold som sameiet normalt sett har ansvaret for.



# Tilstandsrapport



## VÅTROM

### 2. ETASJE > BAD

#### Generell

Bad fra antatt ca. 2010.

### 2. ETASJE > BAD

#### 1 TG 1 Overflater vegger og himling

Flis på vegger og slett malt tak.

### 2. ETASJE > BAD

#### 1 TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fallforhold til sluk er målt til ca. 7 mm fra topp membran til topp av slukrist.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

**Kostnadsestimat:** Ingen umiddelbar kostnad



### 2. ETASJE > BAD

#### 1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Eldre støpejernssluk fra byggeår.  
Fuktmåler viser normale verdier.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Rommet er i bruk og fungerer med dagens tilstand.

Et våtrom har begrenset med levetid og i henhold til dagens forskrift er mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membran- og slukløsning.

Det benyttes dusjkabinett som gjør at rommet får svært liten vannbelastning med dagens bruk og vil forlenge levetiden til våtrommet.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.



### 2. ETASJE > BAD

#### 1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

# Tilstandsrapport

## 2. ETASJE > BAD

### ! TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk via sentralavtrekk.

## 2. ETASJE > BAD

### ! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking med fuktmåling er ikke mulig da vannuttak ligger mot tilstøtende våtrom (vaskerom).

## 2. ETASJE > VASKEROM

### ! TG 3 Generell

Vaskerom med ukjent høy alder. Rommet ikke har eget sluk. Rommet har opplegg for vaskemaskin.

#### Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Vaskerommet fungerer med dagens tilstand og er i bruk. Dagens forskrift gir rommet tilstandsgrad 3 opp mot alder på vanntett sjikt.

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Det understrekes at rommet fungerer med dagens tilstand. Et vaskerom er et rom som er svært lite utsatt for fri vannbelastning.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

## 2. ETASJE > VASKEROM

### ! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking med fuktmåling er ikke mulig da vannuttak ligger mot tilstøtende våtrom (bad).

## KJØKKEN

## 2. ETASJE > KJØKKEN

### ! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra 1990-tallet. Kjøkkenet har profilerte fronter og laminat benkeplate. Integrert komfyr og platetopp, underbygget oppvaskmaskin og frittstående kjøl/frysenskap.



## 2. ETASJE > KJØKKEN

### ! TG 2 Avtrekk

Mekanisk avtrekk via sentralavtrekk (Villavent).

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Høy alder på ventilator.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Ikke nødvendig med tiltak da den fungerer i dag, men grunnet alder kan skader plutselig oppstå.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### ! TG 2 Vannledninger

Vannrør av kobber og flexislange.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.



## TG 1 Ventilasjon

Boligen ventileres naturlig.  
Tilluft via spalteventiler i vinduer.

## TG 2 Vannbåren varme

Vannbåren varme via fjernvarme.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Xxx brl...



## TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med skrusikringer. 7 fordelerkurser på hhv. 10, 16 og 20 ampere. Hovedkurs på 35 ampere.

### Inntak og sikringsskap

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

**Ja Da boligen har vært utleid samt basert på alder på deler av det elektriske anlegget anbefales det å foreta en generell el-kontroll. Det utelukkes ikke at det vil tilkomme påkostninger på anlegget.**

### 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.

# Tilstandsrapport



! TG 1

## Branntekniske forhold

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

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

Brannslukningsapparat og røykvarslere er montert iht. forskrifter.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

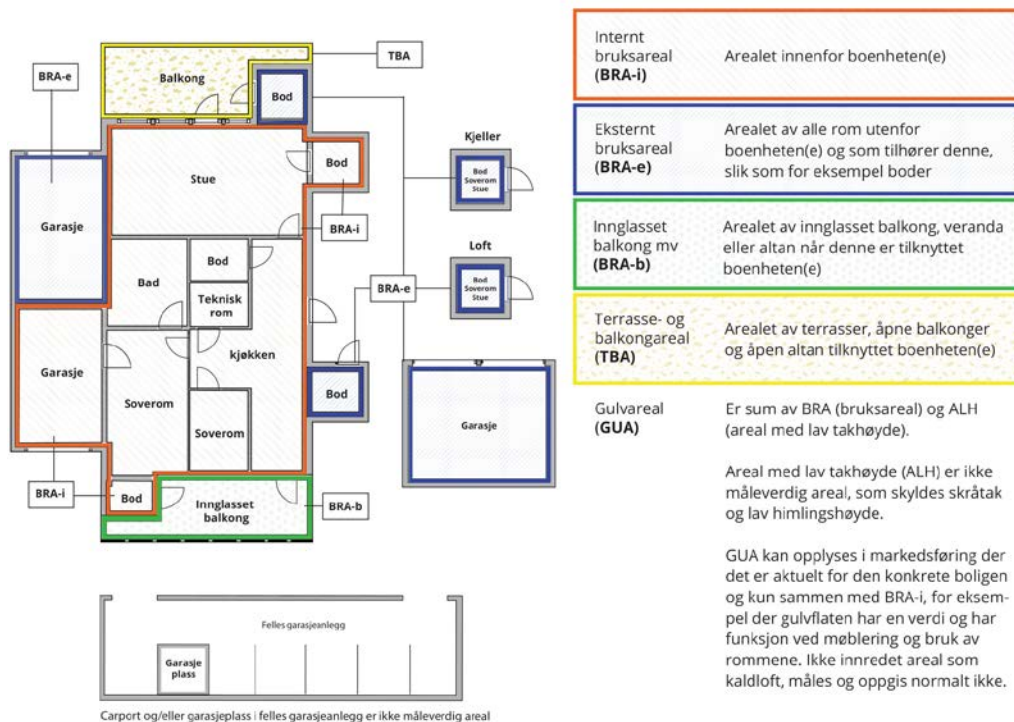
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i 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 bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Selveierleilighet

### Ny arealstandard

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 2. etasje      | 107                           |                             |                            | 107 | 29                              |
| Bod på balkong |                               | 2                           |                            | 2   |                                 |
| Bod i kjeller  |                               | 6                           |                            | 6   |                                 |
| <b>SUM</b>     | <b>107</b>                    | <b>8</b>                    |                            |     | <b>29</b>                       |
| <b>SUM BRA</b> | <b>115</b>                    |                             |                            |     |                                 |

### Romfordeling

| Etasje         | Internt bruksareal (BRA-i)                                     | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|----------------|----------------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 2. etasje      | Entré/gang, Kjøkken, Soverom 1, Soverom 2, Bad, Vaskerom, Stue |                             |                            |
| Bod på balkong |                                                                | Bod                         |                            |
| Bod i kjeller  |                                                                | Bod                         |                            |

### Kommentar

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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

#### Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

#### Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

*Kommentar:*

## 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 | 107        | 0          |

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

| Dato       | Til stede       | Rolle         |
|------------|-----------------|---------------|
| 17.10.2024 | Erik Pedersen   | Takstingeniør |
|            | Ingrid Andersen | Kunde         |

### Matrikkeldata

| Kommune          | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal               | Kilde                                                         | Eieforhold |
|------------------|------|------|------|------|---------------------|---------------------------------------------------------------|------------|
| 3107 FREDRIKSTAD | 300  | 374  |      | 8    | 1058 m <sup>2</sup> | Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret. | Eiet       |

#### Adresse

Dronningens gate 8

#### Hjemmelshaver

Andersen Eiendom Fredrikstad As

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

Eiendommen ligger i vakre og rolige omgivelser i Cicignon i Fredrikstad kommune. Det er kort vei til skoler, offentlig kommunikasjon og gode servicetilbud. Området har blant annet hyggelige caféer i et maritimt bymiljø langs bryggepromenaden. Fra Cicignon er det en kort fergetur over til Gamlebyen som byr på gode rekreasjonsmuligheter sommer og vinter. Området har i tillegg kort vei til lekeplass, fotballbane, treningssenter, kino og bibliotek m.m.

#### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

#### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

#### Om tomten

Tomten er relativt flat og pent opparbeidet med gressplen, busker og trær. Asfaltert innkjørsel og gårdsplass. I tillegg har sameiet også en felles hage pent opparbeidet med gressplen, beplantning og sittegrupper.

#### Byggemåte

Boligblokk med bærende konstruksjoner og etasjeskille i betong/mur. Bygningen er fundamentert på oppfylte masser og grunnmur av betong. Yttervegger er forblendet med teglstein og panel, samt pusset mur. Lettvegger i bindingsverk og vinduer med isolerglass i treramme. Flat takkonstruksjon som er antatt tekket med folie/papp. Vinduer av tre med isolerglass. Verandadør i aluminium med isolerglass. Ytterdør i tre.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse      | Dato | Kommentar | Status   | Sider | Vedlagt |
|------------------|------|-----------|----------|-------|---------|
| Ordrebekreftelse |      |           | Fremvist |       | Nei     |

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 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 dampsperrer bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert 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 funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan golvareal (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 befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/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/KB4450>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Oppdragsnr.

Adresse

Postnr.

Sted

Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen? ☐ Nei ☒ Ja

Dersom eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig

Når kjøpte du boligen?

ca. 1998

Hvor lenge har du bodd i boligen?

\_\_\_\_ År \_\_\_\_ Mnd

Har du bodd boligen siste 12 mnd? ☒ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?

IF Skadeforsikring

Polise/avtalenr.

SP 1321281

Selger 1 Fornavn

Andersen Eiendom Fredrikstad AS

Etternavn

Selger 2 Fornavn

Etternavn

## SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

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

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

- 2.1 Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:

Beskrivelse

- 2.2 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

- 2.3 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse

- 2.4 Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?

☐ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

- 2.5 Er forholdet byggemeldt? ☐ Nei ☐ Ja

3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.

☒ Nei ☐ Ja

Beskrivelse

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppgave):

1

- 4.1 Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?  
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 4.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.  
 Beskrivelse
5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?  
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?  
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?  
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
9. Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?  
☒ Nei ☐ Ja
10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse
- 10.1 Har det vært utført arbeid på taktekkning/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.  
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 10.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.  
 Beskrivelse
11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå videre til punkt 12.  
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 11.1 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.  
 Beskrivelse
- 11.2 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?  
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?  
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
13. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?  
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
15. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?  
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

16. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
17. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 17.1 Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?  
☐ Nei ☐ Ja Kommentar
18. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.  
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 18.1 Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?  
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 18.2 Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?  
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse  Siste målte radonverdi
19. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.  
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 19.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?  
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
20. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
21. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
22. 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)? Hvis ja, redegjør:  
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

#### SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

23. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?  
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
24. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?  
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
25. 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 Beskrivelse
26. Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?  
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

TILLEGGSKOMMENTAR (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

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 selskapet 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 forsikringselskapet må egenekklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

3

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende 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 må det foreligge en tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

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

Dersom selskapet 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.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

- ☐ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en 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 å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.
- ☒ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht. vilkår.

Dato 15. 11. 2024

Sted Fr. Sted

Signatur selger 1:



Signatur selger 2:

# VILKÅR – BOLIGSELGERFORSIKRING

## Iht. lov om avhending av fast eiendom.

Pr. 01.07.2024

Med "Selskapet" menes forsikringsgiver(e) som fremgår på forsikringsbeviset.

### 1 HVEM FORSIKRINGEN GJELDER FOR

- 1.1 Forsikringen gjelder for selger av den boligeiendom som fremgår av forsikringsbeviset som følger megleroppdraget, når salget ikke skjer som ledd i selgers næringsvirksomhet. Med næringsvirksomhet menes tilfeller der det selges mer enn 4 boenheter pr. år og/eller selger driver omsetning/utvikling/utleie av eiendom som næring. Gyldig forsikring forutsetter at premie er betalt. Forsikringen kan kun tegnes på eiendom som selges i Norge.
- 1.2 Gyldig forsikring forutsetter at tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er fremvist for kjøper før budaksept. Dette gjelder ikke ved salg av ubebygd tomt.
- 1.3 Forsikringen gjelder ikke salg mellom ektefeller, slekt i opp- eller nedstigende linje, søsken eller personer som har eller har hatt felles husstand, samt personer som tidligere har bebodd eller bor på eiendommen.
- 1.4 Ved salg av landbrukseidendom og småbruk er det kun våningshus og/eller kårbolig med evt. direkte tilhørende garasje og tomt som omfattes av forsikringen. Ved salg av kombinasjonseiendom der boligdelen utgjør 50 % eller mer, svarer selskapet for skader på den delen av boligen som er regulert og/eller benyttet til boligformål.
- 1.5 Boligselgerforsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene.

### 2 NÅR FORSIKRINGEN GJELDER

- 2.1 Forsikringen trer i kraft fra det tidspunkt budaksept foreligger, dog maksimalt 12 måneder før overtagelsen. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, dog maksimalt 12 måneder før overtakelse. Forsikringen løper deretter i den perioden kjøper kan reklamere, maksimalt 5 år fra overtakelsen av eiendommen.
- 2.2 Forsikringen dekker forhold som konstateres i forsikringstiden.

### 3 HVILKE SKADER SELSKAPET SVARER FOR

- 3.1 Selskapet svarer for sikredes (selgers) mangelsansvar etter avhendingsloven med de begrensninger som eventuelt er inntatt i kjøpekontrakten og/eller som følger av disse forsikringsvilkår.

### 4 HVILKE SKADER SELSKAPET IKKE SVARER FOR

- 4.1 Forsikringen dekker ikke feil ved arbeider som er utført av sikrede etter avtale med kjøper, eller for arbeider som sikrede påtar seg å utføre etter avtale med kjøper. Dette gjelder uavhengig av om arbeidet er utført av/på vegne av sikrede eller kjøper, og uavhengig av om arbeidet faktisk er utført.
- 4.2 Dersom sikrede gir lovnader vedrørende tilstand eller utførelse så kan ikke selskapet holdes ansvarlig for dette.
- 4.3 Forsikringen dekker ikke krav som følge av dårlig/mangelfull rengjøring eller rydding av eiendommen, eller krav knyttet til tilbehør som skal følge med eiendommen.
- 4.4 Forsikringen dekker ikke skade som oppstår eller påføres eiendommen i perioden mellom budaksept og kjøpers overtakelse. Som skade regnes her også komponenter som fjernes i denne perioden.
- 4.5 Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter.

### 5 FORSIKRINGSSUM OG EGENANDEL

- 5.1 Selskapets ansvar er begrenset til eiendommens salgssum, dog oppad begrenset til NOK 14.000.000 inkludert merverdiavgift, for alle mangler inklusive dokumenterte omkostninger påløpt i forsikringstiden. Maksimalbeløpet gjelder også som begrensning i et eventuelt hevingsoppgjør. Begrensningen i forsikringssummen kan også påberopes direkte overfor kjøper, jfr. FAL § 7-6 (4.ledd, 2. pkt.)
- 5.2 Dersom kjøper får rett til å heve kjøpet, og kjøpesummen er mindre enn maksimalbeløpet i henhold til punkt 5.1, aksepterer sikrede at restitusjon av eiendommen kan skje overfor selskapet eller én selskapet utpeker. Ved selskapets restitusjon av kjøpesummen i disse tilfellene, overtar selskapet eiendomsretten til eiendommen, og står fritt til å foreta eventuelle utbedringer og gjennomføre videresalg av eiendommen.

SIDE 1 AV 3

Dersom kjøpesummen er større enn maksimalbeløpet som angitt i punkt 5.1, kan selskapet også da kreve å gjennomføre hevingsoppgjøret i henhold til prinsippene i punkt 5.2 1. ledd, slik at selskapet uavhengig av maksimalbeløpet kan restituere hele kjøpesummen.

Dersom selskapet velger å gjennomføre hevingsoppgjør som beskrevet ovenfor, vil det kunne skje et etterfølgende oppgjør mellom selskapet og sikrede dersom det endelige tapet overstiger NOK 14 000 000,- med tillegg av renter som nevnt i pkt. 5-5.

- 5.3 Alle mangelskrav som inngår i kjøpers krav mot sikrede regnes som ett forsikringstilfelle.
- 5.4 Er forsikringsbeløpet NOK 5.000,- eller mindre, foretas ingen forsikringsutbetaling. Ved forsikringsutbetaling på mer enn NOK 5.000,-, fratrekkes ingen egenandel.
- 5.5 Begrensningen i forsikringssum gjelder likevel ikke for eventuelle renter i henhold til FAL § 8-4.

## **6 BEHANDLING AV KRAV UNDER BOLIGSELGERFORSIKRINGEN**

- 6.1 Reises mangelskrav mot sikrede, eller kan det etter skriftlig melding fra tredjemann ventes at krav vil bli reist, skal Selskapet underrettes uten ugrunnet opphold. Sikrede er forpliktet til å gi alle opplysninger som har/kan ha betydning for sakens behandling, jf. FAL § 4-10.
- 6.2 Selskapet blir fritt for ansvar dersom sikrede ikke fremsetter sitt krav mot Selskapet innen ett år etter at sikrede fikk kunnskap om de forhold som begrunner kravet mot han, og kravet etter sin begrunnelse faller inn under forsikringen jf. FAL § 8-5, 1. ledd.
- 6.3 Uten Selskapets skriftlige samtykke må sikrede verken helt eller delvis innrømme ansvar, eller forhandle om utbetaling til skadelidte (kjøper). Selskaper er ikke bundet av sikredes erkjennelse av ansvar, forhandlinger eller avtalte om utbedringer etc.
- 6.4 Blir krav reist mot Selskapet og ansvaret omfattes av forsikringen, betaler Selskapet de nødvendige omkostninger for avgjørelse av mangelskravet. Som nødvendige omkostninger regnes i denne forbindelse ikke utgifter til selgers advokatbistand.
- 6.5 Blir krav reist mot sikrede og ansvar omfattes av forsikringen, har Selskapet rett til å
- behandle kravet;
  - utrede om ansvar etter avhendingsloven foreligger;
  - forhandle med kravstiller, og
  - prosedere saken for domstolene.
- 6.6 Inngår Selskapet avtale om å ordne en sak i minnelighet, eller det betaler den maksimale forsikringssummen, svarer Selskapet ikke for videre utgifter ved tvisten, og heller ikke for omkostninger som senere påløper.
- 6.7 Selskapet har rett til å foreta enhver forsikringsutbetaling direkte til skadelidte (kjøper).

## **7 REGRESS / AVKORTING**

- 7.1 Dersom Selskapet foretar utbetaling til kjøper, forbeholder Selskapet seg rett til å kreve regress overfor sikrede. Regress er begrenset til forhold om svik, misligholdt opplysningsplikt og unnlatelser som er regulert i FAL §§ 4-1, 4-2, 4-9, 4-10, 8-1 og 8-5. Selskapet kan også si opp forsikringen, jf. FAL § 4-3.
- 7.2 Forsikringen dekker ikke sikredes utgifter til advokatbistand dersom det, som følge av forhold beskrevet under pkt. 7.1, oppstår interessekonflikt mellom sikrede og selskapet.
- 7.3 Kan sikrede forlange at tredjemann erstatter tapet, inntre Selskapet ved forsikringsutbetaling i sikredes rett mot tredjemann. Sikrede skal gjøre det som er nødvendig for å sikre kravet mot tredjemann inntil Selskapet selv kan ivareta sin tarv.
- 7.4 Dersom et krav som fremsettes under boligselgerforsikringen har oppstått som følge av svikaktig opptreden fra sikrede eller noen som har handlet på hans vegne, eller sikrede har forsømt sin opplysningsplikt for å oppnå fordeler under boligselgerforsikringen, vil forsikringsgivers ansvar kunne settes ned eller falle bort i sin helhet/bli sagt opp i samsvar med bestemmelsene i forsikringsavtaleloven.

## **8 ANDRE BESTEMMELSER**

- 8.1 Lovvalg
- Norsk lovgivning gjelder for forsikringsavtalen i den utstrekning dette ikke er i strid med lov av 27. november 1992 nr. 111 om lovvalg i forsikring, eller det er gjort annen avtale.

SIDE 2 AV 3

## 8.2 Vernetting

Tvister etter forsikringsavtalen avgjøres ved norsk domstol, med mindre det er i strid med ufravikelige regler i gjeldende lovgivning, eller det er gjort annen avtale.

## 8.3 Registrering og behandling av personopplysninger

Forsikringsgivere som felle betegnes som Selskapet behandler personopplysninger som felles behandlingsansvarlige i henhold til gjeldende regelverk, herunder personopplysningsloven (LOV-2018-06-15-38) med personvernforordningen (GDPR). Personopplysningene vil bli registrert og behandlet av de felles behandlingsansvarlige for det formål å administrere og gjennomføre forsikringsavtalen, herunder behandle eventuelle krav under forsikringsavtalen, for å håndtere utbetalings- og faktureringsrutiner og for å oppfylle regulatoriske og eller andre krav etter lov. Dette kan inkludere overførsel av personopplysninger dersom det er nødvendig, for eksempel til reassurandører, finansinstitusjoner, tjenesteytere, medkontrahtenter, agenter, offentlige myndigheter og andre selskaper i konsernet. Det kan være nødvendig å overføre personopplysningene til en tredjepart utenfor EU, i så fall vil disse overføringene være i henhold til de kravene som stilles etter gjeldende lovgivning.

Vi samler inn personopplysningene dine fra forskjellige kilder, for eksempel fra deg selv, fra din familie, andre forsikringsgivere, forsikringsmeglere, reassurandører, kredittselskaper, anti-hvitvaskingsdatabaser, sanksjonslister, andre databaser eller andre offentlige registre. Behandling av personopplysninger er nødvendig for å kunne oppfylle forpliktelsene i henhold til forsikringsavtalen, i tillegg til regulatoriske- og lovkrav. Slike personopplysninger kan være kontakt-, identifikasjons-, bolig-, transaksjons-, finansiell- og annen relevant nødvendig informasjon. Personopplysningene vil ikke bli lagret lengre enn formålet for behandlingen, eller slik øvrig lovgivning pålegger. Som regel vil dette være så lenge som det er mulig at du, vi eller en tredjepart kan fremme eller møte et krav knyttet til forsikringsavtalen, eller dersom det er regulatoriske eller andre krav etter lov til oppbevaringen

Forsikringstaker har i henhold til gjeldende regelverk rett til å få innsyn i hvilke opplysninger om en selv de felles behandlingsansvarlige behandler, og hvilke sikkerhetstiltak de felles behandlingsansvarlige har iverksatt. Man kan når som helst kontakte SCOR Europe SE, på vegne av de felles behandlingsansvarlige, for retting av mangelfulle opplysninger, for utlevering av disse opplysningene (herunder dataportabilitet) eller sletting/anonymisering i den utstrekning det er mulig.

Kontaktinformasjonen til de felles behandlingsansvarlige er SCOR Europe SE c/o Söderberg & Partners, Lysaker Torg 15, Pb 324 1366 Lysaker. Henvendelser vedrørende behandling av personopplysninger kan rettes til nevnte adresse eller til [dpo@soderbergpartners.com](mailto:dpo@soderbergpartners.com). Dersom du mener at dine rettigheter etter personopplysningsloven ikke er ivarettatt kan du klage til Datatilsynet, se [www.datatilsynet.no](http://www.datatilsynet.no).

## 9 BISTAND I KLAGESAKER

Dersom sikrede mener Selskapet har gjort feil ved behandlingen av en sak, og dette ikke blir avklart gjennom den vanlige saksbehandlingen, har sikrede rett til å klage til Finansklagenemnda. I første omgang kan du ta kontakt med:

Finansklagenemnda,  
Postboks 53 Skøyen  
0212 Oslo.

Besøksadresse: Drammensveien 145A.

Finansklagenemnda er opprettet ved avtale mellom Forbrukerrådet, Finans Norge, Næringslivets Hovedorganisasjon, Finansieringsselskapenes Forening, Verdipapirfondenes forening og Virke. Finansklagenemndas hovedoppgave er å løse tvister mellom finansselskap og deres kunder. Klager som gjelder boligselgerforsikring vil først bli vurdert av sekretariatet for Finansklagenemnda, avdeling for forsikring - Eierskifte/Kombinert. Saker som ikke løses i sekretariatet, kan bli fremlagt for Finansklagenemnda Eierskifte. Finansklagenemnda uttalelser er rådgivende, og er gratis for forbrukeren. Forsikringselskapene dekker kostnadene for denne behandlingen.

JAL Eiendomsmegling AS  
Aktiv Fredrikstad og Hvaler v/Andreas Strandli-Halvorsen  
Arne Stangebyes gate 11, 1601 FREDRIKSTAD  
E-post: andreas.strandli-halvorsen@aktiv.no

8140530

1940/7408

31.10.24

## Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 31.10.2024.

**Boligselskap:** 1940, Se Cicignonggt 24/dronningensg  
**Organisasjonsnr:** 993.545.287  
**Eier:** Fredrikstad As Andersen Eiendom  
**Leieobjekt:** 7408  
**Seksjonsnummer:** 7408  
**Adresse:** Dronningensgate 8, 1606 FREDRIKSTAD  
**Hjemmeside:** Ingen

### Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

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

### Opplysninger om boligselskapet:

- Styregodkjenning: Nei
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikringsselskap If Skadeforsikring - polise nummer SP1321281.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Påkostninger/utbedringer: Se årsrapport.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Sameiet består av 2 boligsameier - se vedtekter.
- Dyrehold er ikke tillatt uten styrets forhåndsgodkjenning.

### Selskapets totale lån og vilkår:

| Lånenr              | Type | Restsaldo   | Restløpetid | Term<br>pr. år | Avdr.frihet<br>til og med | Type<br>Rente | Rente<br>(31.10.24) |
|---------------------|------|-------------|-------------|----------------|---------------------------|---------------|---------------------|
| * DNB06-16368330519 | S    | 6.045.176,- | 21 år 3 md. | 12             |                           | Flyt          | 6,75%               |

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

### Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 9.951,- pr. md.

Herav:

|                 |         |
|-----------------|---------|
| Felleskostnader | 9.770,- |
| Parkering       | 100,-   |
| Trappevask      | 81,-    |

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

### Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):

| Ligningsverdi                | Innberetnings-<br>pliktige inntekter | Fradragsberettigede<br>kostnader | Annen formue | Gjeld     |
|------------------------------|--------------------------------------|----------------------------------|--------------|-----------|
| Fås på lignings-<br>kontoret | 108,-                                | 13.137,-                         | 20.630,-     | 219.243,- |

**Fellesgjeld og kapitalkostnader:**

| Lånenummer          | Restsaldo | Kapitalkostnader |
|---------------------|-----------|------------------|
| * DNB06-16368330519 | 236.995,- | 2.262,-          |

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 237.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.10.2024

**Kapitalkostnader**

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

**Kontaktinformasjon:**

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Eirik Andre Karlsen tlf.22 98 89 77 ev. pr. e-post: [eirik.karlsen@obos.no](mailto:eirik.karlsen@obos.no).

**Annen informasjon:**

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

**Melding fra megler ved salg:**

Melding om ny eier sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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

**Elektronisk kommunikasjon:**

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

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til [reservasjon.oef@obos.no](mailto:reservasjon.oef@obos.no)

**Priser og gebyrer p.t.:**

Ved bestilling av meglerpakke pr. brev eller e-post er prisen kr 5.525,- inkl. mva.

Ved bestilling av meglerpakke ev. enkeltprodukt via [www.infoland.no](http://www.infoland.no), se pris på bestillingen.

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Hilsen OBOS

Postadresse: Pb 6666 St. Olavs Plass, 0129 OSLO

## Eierskifterelaterte tjenester 2024



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

# **HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET**

## **CICIGNONGGATA 24/DRONNINGENS GATE 8**

**Revidert på årsmøtet 29. april 2021**

### **1. Ro og orden**

Det skal være alminnelig ro og orden i leiligheter og på eiendommen for øvrig. Aktiviteter som forstyrrer andre, må holdes på et minimumsnivå. Etter kl. 23.00 skal det være ro til å sove. Normal selskapelighet må tolereres.

Ved planlagt arbeid som kan medføre støy som sjenerer andre beboere, skal man sende ut nabovarsel med informasjon om tiden arbeidet vil pågå og kontaktinformasjon for evt. spørsmål/hensyn. Støyende arbeid skal ikke foregå på søndager og helligdager.

### **2. Strømforbruk**

Skru ned varmen og slå av fellesbelysningen når vær- og lysforhold tilsier det. Bruk av motorvarmer for bil, samt bruk av frysebokser/kjøleskap i kjeller skal rapporteres til styret fordi det går over felles målere. For slik bruk betales det kr. 50,- pr. måned. Eventuelle endringer vedtas av styret og godkjennes av årsmøtet.

Det er ikke tillatt å lade el-bil med vanlig stikkontakt på grunn av at dette er brannfarlig. Ved behov for ladestasjon, kan styret kontaktes for konsultasjon.

### **3. Kjellere**

Lyset skal slukkes når kjellerne forlates. Bruk av bart lys er forbudt. Dørene ut til gårdsplassen skal være låst.

Rengjøring av egne boder er vedkommende eiers ansvar.

Det skal ikke plasseres møbler, inventar og liknende i de felles kjellerlokalene. Slike gjenstander kan eventuelt bli fjernet for eiers regning.

For leie av ekstra bod betales det kr 300,- pr. måned. Eventuelle endringer vedtas av styret og godkjennes av årsmøtet.

Det er ikke tillat å oppbevare gassbeholdere i kjellere eller på loft.

#### 4. Balkongene

Gulvtepper og matter må ikke ristes eller bankes fra balkongene. Klesvask kan tørkes på balkongene mot gårdsplassen. Montering av blomsterkasser, utvendige markiser eller liknende skal godkjennes av styret. Vanning av blomsterkasser må skje slik at det ikke skader bygning eller sjenerer naboer.

#### 5. Tilsyn med felles anlegg

Eksterne firmaer er engasjert for å ta seg av beplantninger, plenkipping, snørydding, sandstrøing og annet vedlikehold.

Styret kan innkalle til dugnad til enkelte fellesarbeider og fastsette størrelsen på innbetaling for dem som ikke møter/kan møte.

Pass og ettersyn av fyringsanlegg, heiser og belysning, samt eventuelle andre felles installasjoner/aktiviteter kan utføres av sameiets medlemmer og/eller av eksterne firmaer/personer. Det henvises for øvrig til de til enhver tid gjeldende instruksjoner.

#### 6. Søppel

Søppel og avfall må pakkes forsvarlig inn og legges i utplasserte dunker med grønt lokk; papir skal samles og plasseres i dunker med blått lokk. Hver bygning er blitt tildelt egne dunker, og beboerne skal plassere avfallet i dem.

Ved røking utendørs skal det benyttes askebeger som plasseres uten sjenanse for andre. Sigarettstumper skal ikke kastes på eiendommen.

Det må ikke legges ut frø eller mat til fugler eller andre dyr, fordi det øker faren for uhygieniske forhold og smittsomme sykdommer.

#### 7. Trappeoppganger/inngangspartier

Plassering av sykler, barnevogner og andre gjenstander i trappeoppganger og inngangsparti er ikke tillatt, unntatt for gjester, og da kun for kortere perioder.

Plassering av private gjenstander i fellesarealer utenfor egen leilighet skal ikke hindre eller sjenere andre, eller være i strid med gjeldende brannforskrifter.

Det er heller ikke tillatt å lufte gjennom entrédører og la barn leke i ganger og heis.

## 8. Takene

Av sikkerhetshensyn er adgang til takene strengt forbudt.

## 9. Husdyrhold

Det er ikke tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning, jf. Sameiets vedtekter 2.3.2. Godkjenning er avhengig av at husdyret ikke er til sjenanse eller ulempe for andre sameiere. Normalt vil slik godkjenning ikke bli gitt, verken for egne husdyr eller midlertidig pass av andres.

Forbudet er likevel ikke absolutt. Loven gir den enkelte beboer anledning til å ha dyr likevel, dersom to vilkår er oppfylt:

- 1) Det skal være gode grunner til at man ønsker eller trenger å ha husdyret.
- 2) Dyret skal ikke være til ulempe for andre andelseiere / sameiere.

## 10. Parkering

Biloppstillingsplass følger ikke leiligheten når den selges eller leies ut.

Fortrinnsrett til ledig biloppstillingsplass har den av eierne som ikke har egen garasje eller carport eller som ikke har biloppstillingsplass fra før, som har meldt behov for oppstillingsplass, og som har bodd lengst i Sameiet av de eierne som har meldt interesse for slik plass.

Leietakere kan komme i betraktning når ingen eiere har behov for biloppstillingsplass, men må vike, med en frist på tre måneder, hvis en eier melder slikt behov. Leie for oppstillingsplass er i dag 300 kr pr. måned fra 01.07.2021.

Biloppstillingsplass kan ikke leies ut.

I tvilstilfeller er det styret som tar endelig beslutning.

De som eier egen garasje eller carport, bør ved utleie først tilby slike plasser til beboere i Sameiet.

Hver beboer har ansvar for at uvedkommende ikke parkerer på Service/Gjeste plass og at det ellers ikke parkeres slik at normal ferdsel hindres. Det er ikke tillatt å parkere foran garasjene eller å gi tillatelse for gjester til å parkere slik.

#### 11. Brudd på husordensregler

Brudd på husordensreglene kan anses som mislighold etter paragraf 11 i Sameiets vedtekter.

Fredrikstad, 29. april 2021

**VEDTEKTER  
FOR SAMEIET CICIGNONGATA 24/DRONNINGENS GATE 8,  
1606 FREDRIKSTAD**

Vedtatt i sameiermøte  
den 16. april 2009  
i medhold av lov om eierseksjoner  
23. mai 1997 nr. 31  
Sist revidert i årsmøte 24. april 2024

## **1. NAVN OG OPPRETTELSE**

Sameiets navn er Sameiet Cicignongata 24/Dronningens gate 8. Dets forretningskontor er i Fredrikstad.

Sameiet består av 31 boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst 6.11.1973 for Cicignongt. Nr. 24, bnr. 300/303 og tinglyst 29.3.1974 for Dronningens gt. Nr. 8, bnr. 300/374.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av nevnte eiendommer i Fredrikstad med fellesanlegg av enhver art.

## **2. ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT**

### **2.1**

Bebyggelsen og tomten ligger i sameie mellom eierne av de seksjoner som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. Alle seksjonseiere skal være medlemmer av sameiet. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. Sameiebrøken er fastsatt ut fra det innbyrdes forholdet mellom seksjonenes størrelse og verdi.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter, er fellesarealer.

### **2.2 Rettslig rådighet over seksjonen<sup>1</sup>**

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter, har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse. Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold. Ved overdragelser og utleie plikter selger eller utleier å gjøre nye eiere eller leieboere kjent med reglene for sameiet, herunder sameieavtalen, vedtekter og husordensregler, som skal vedtas av nye eiere eller leieboere. Overdragelse eller utleie skal bare nektes godkjent av sameiet dersom ny eier eller leieboer ikke har vedtatt ovennevnte regler.

---

<sup>1</sup> Det kan vedtektsfestes at sameiets styre skal godkjenne erverver og leier av seksjon i sameiet. Godkjenning kan bare nektes der erververens eller leierens forhold gir saklig grunn til det. En slik regel krever tilslutning fra de sameiere det gjelder.

Eier plikter å opplyse styret om leietagers navn, egen adresse i utleieperioden, samt varigheten av denne.

## **2.3 Bruken av bruksenheter og fellesarealer**

### *2. 3. 1 Bruksenhetene og fellesarealer*

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

Dersom sameiermøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre sameiere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene må på forhånd godkjennes av styret. Tiltak som er nødvendige på grunn av en sameiers eller et husstandsmedlems funksjonshemming kan ikke nektes godkjent uten saklig grunn.

Bruksenhetene og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre sameiere.

Sameiermøtet kan vedta og endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Sameierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende husordensregler.

### *2. 3. 2 Husdyrhold<sup>2</sup>*

Det er ikke tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at husdyret ikke er til sjenanse eller ulempe for andre sameiere.

### *2. 3. 3 Midlertidig bruksrett til fellesareal*

Det kan vedtektsfestes at seksjonseiere skal ha en midlertidig enerett til bruk av deler av fellesarealene. Eneretten innebærer at andre sameiere ikke har disposisjonsrett over arealet. Varigheten av bruksretten kan vedtektsfestes. Er ikke bruksretten gjort tidsbegrenset i vedtektene, gjelder den inntil sameiermøtet vedtar som vedtektsendring at den skal opphøre.

## **3. VEDLIKEHOLD**

### **3. 1 Bruksenhetene**

Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten, herunder inventar, utstyr, apparater, tapet, vegg-, gulv-, og himlingsplater, sluk og vann- og fuktsperrer i våtrom, radiatorer, skillevegger, listverk, skap, benker, ruter, innvendige dører og karmen, samt inngangsdør.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

---

<sup>2</sup> Det kan vedtektsfestes forbud mot husdyrhold, men bruker av seksjon kan likevel holde husdyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe de øvrige brukere av eiendommen.

Sameieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med bruksenhetens sikringsboks. Sameieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Vedlikeholdsplikten omfatter også sluk, gulvbelegg, utgangsdør til og innsiden av balkonger og terrasser og andre arealer seksjonseieren har enerett til å bruke.

Sameieren er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Sameieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealer eller andre bruksenheter, eller ulempe for andre sameiere.

### **3. 2 Fellesarealer**

Alt vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg ute og inne, så som tomten, hele bygningskroppen med vegger, trapperom, ganger, rør og ledninger, påhviler sameierne i fellesskap (sameiet). Dette omfatter ikke arealer som er underlagt en eller flere sameieres eksklusive bruksrett og derav følgende vedlikeholdsansvar. Utskifting av vinduer og inngangsdører til seksjonene påhviler sameiet.

## **4. FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bruksenhet, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter og offentlige avgifter med mer.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte sameiere for sameiernes felles forpliktelser.

Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte sameier forskuddsvis hver måned betale et kontobeløp fastsatt av styret. Endring av a kontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Sameiermøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp sameierne skal betale til fondet innkreves samtidig med den månedlige betalingen til dekning av felleskostnader.

Felleskostnadene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene. For sameiernes felles ansvar og forpliktelser overfor utenforstående hefter den enkelte sameier i forhold til sameiebrøk.

## **5. LOVBESTEMT PANTERETT**

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

## **6. SAMEIERMØTET**

### **6. 1 Sameiermøtet**

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Det skal avholdes et ekstraordinært sameiermøte der styret informerer om driftsbudsjettet for det påfølgende år. Eventuelle andre ekstraordinære sameiermøter 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.

I rene boligsameier og sameier opprettet før 1.1.1998 regnes flertall etter seksjoner, slik at har hver seksjon har en stemme.<sup>3</sup>

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte, med forslags-, tale-, og stemmerett. Styreleder plikter å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon, styremedlemmer og leiere av boligseksjon, har rett til å være tilstede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.

Sameiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre annet fremgår.

Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Sameiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

### **6. 2 Innkalling til sameiermøte**

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager.

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

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

Senest en uke før ordinært sameiermøte skal styrets årsberetning og regnskap sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i sameiermøtet.

---

<sup>3</sup> I sameier med både næringsseksjoner og boligseksjoner opprettet ved seksjonering etter 1.1.1998 regnes flertall etter sameierbrøk.

Blir sameiermøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i sameiermøte ikke innkalt, kan en sameier eller et styremedlem kreve at tingretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til sameiermøte.

### **6. 3 Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte**

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering.
- Styrets årsberetning.
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.
- Valg av styreleder.
- Valg av styre med varamedlemmer.
- Valg av valgkomite.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

### **6. 5 Møteledelse, flertallskrav og protokoll**

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

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Hver seksjon har en stemme. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i sameiermøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller 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 utover vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmetall,
- 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.

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.

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

## **7. STYRET**

**7. 1** Sameiet skal ha et styre bestående av minimum tre, maksimum fem, medlemmer etter beslutning av sameiermøtet. Styremedlemmer behøver ikke være sameiere, men må være

myndige. Styrets medlemmer velges av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Det bør tilstrebes en rimelig kjønnsmessig fordeling og en relativt lik representasjon mellom eierne i de to blokkene som utgjør Sameiet.

Styrets leder velges særskilt. For øvrig konstituerer styret seg selv.

Styremedlemmer tjenestegjør i to år av gangen om ikke annet fastsettes i disse vedtektene. Det bør tilstrebes en kontinuitet, slik at ikke alle styremedlemmer velges for samme toårsperiode.

I tillegg til faste styremedlemmer, bør Sameiet tilstrebe seg på å ha en eller to varamedlemmer som velges i årsmøtet. Varamedlemmer behøver ikke være sameiere, men må være myndige. Varamedlemmer velges av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Det bør tilstrebes en rimelig kjønnsmessig fordeling og en relativt lik representasjon mellom eierne i de to blokkene som utgjør Sameiet.

Varamedlemmer tjenestegjør i ett år av gangen om ikke annet fastsettes i disse vedtektene.

## **7. 2 Styrets oppgaver og myndighet**

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

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, skal besluttet av sameiermøtet.

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

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

## **7. 3 Styremøter**

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

## **8. HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE**

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på sameiermøtet om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, 7 eller om pålegg om

salg eller fravikelse av egen seksjon. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonsloven § 26 eller § 27.

Styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

## **9. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER**

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc., skal skje etter en samlet plan vedtatt av sameiermøtet. Skal noe slikt arbeid utføres av sameierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 6.5 og eierseksjonsloven krever sameiermøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

## **10. SAMEIERS ERSTATNINGSANSVAR**

Ved skader som skyldes en seksjonseiers uaktsomhet, eller som en seksjonseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Ved skade som skyldes seksjonseiers uaktsomhet og som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til. Når erstatningsansvaret er en følge av sameieforholdet, kan sameiets legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 og vedtektenes punkt 5 anvendes.

## **11. MISLIGHOLD**

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 26.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse (utkastelse) av seksjonen etter tvangsfullbyrdslovens regler.

Etter samme regler kan det kreves utkastelse av forhold til bruker (eventuell leietaker) som ikke er sameier, når vedkommende sameier senest samtidig gis pålegg om salg av seksjonen.

Det er også å betrakte som vesentlig mislighold når en seksjonseier etter skriftlig varsel ikke betaler sin andel av sameiets vedtatte fellesutgifter.

## **12. FRAVIKELSE**

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

## **13. MINDRETALLSVERN**

Sameiermøtet, styret eller andre som etter eierseksjonsloven § 43 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

## **14. TVISTER**

Eventuelle tvister mellom sameiet og en seksjonseier blir å avgjøre ved de alminnelige domstoler. Seksjonseierne vedtar eiendommens verneting som rette verneting.

## **15. FORRETNINGSFØRER**

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører. Forretningsfører ansettes og sies opp av styret, som også fastsetter forretningsførers lønn og instruks.

## **16. REVISJON OG REGNSKAP**

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Sameiets revisor velges av sameiermøtet, og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

## **17. ENDRINGER I VEDTEKTENE**

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

## **18. OPPLØSNING**

Boligsameiet kan ikke oppløses uten etter samtykke av samtlige seksjonseiere. Så lenge det hviler huslån på eiendommen, kan sameiet heller ikke oppløses.

## **19. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER**

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 27. mai 1997 nr 31.

Fredrikstad, 28. april 2022



# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 1940

SAMEIET-CICIGNONGATA 24 -DRONNINGENSGATE 8

## Velkommen til årsmøte i SAMEIET-CICIGNONGATA 24 -DRONNINGENSGATE 8

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

### Dato for årsmøtet:

14. mai 2025 kl. 18:00, Kjeller Cicignongata 24.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Bytte av revisor
8. Ønske om nedsatt pris på leie av ekstra bod
9. Finansiering av vedlikehold
10. Begrunnelse for parkeringforbud foran garasjer / eventuelle sanksjoner ved brudd
11. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

**Styret i SAMEIET-CICIGNONGATA 24 -DRONNINGENSGATE 8**

Sak 1

## **Valg av møteleder**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Eirik Karlsen er valgt.

---

Sak 2

## **Godkjenning av de stemmeberettigede**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

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

---

Sak 3

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

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Velges under møtet

---

Sak 4

## **Godkjenning av møteinnkallingen**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 5

## **Årsrapport og årsregnskap**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat mot egenkapital.

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til udekket tap egenkapital

**Vedlegg**

1. SE Cicignongt 24 Dronningensgate 2 - revisjonsberetning 2024.pdf

2. 1940 Årsregnskap 2024.pdf

---

Sak 6

## **Fastsettelse av honorarer**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 65000.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr 65000

---

Sak 7

### **Bytte av revisor**

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forretningsfører har gjort oss oppmerksom på at vi kan få bedre priser med PWC som revisor, sammenlignet med dagens revisor som er Re Revisjon. PWC er det selskapet som flest borettslag og sameier i regionen bruker. Et skifte til dem vil også forenkle prosessene rundt det årlige årsoppgjøret i tillegg til å spare oss for penger.

Forslag til vedtak

Sameiet bytter revisor fra Re Revisjon til PWC

---

Sak 8

### **Ønske om nedsatt pris på leie av ekstra bod**

Forslag fremmet av:

Tore Nerli

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Ønsker å senke prisen tilbake til 100 kr per måned, som var prisen i 2006

Styrets innstilling

Saken var oppe til avstemming på årsmøte i 2021, saken falt da.

Forslag til vedtak

Saken settes til side på bakgrunn av tidligere avstemming.

---

Sak 9

### **Finansiering av vedlikehold**

Forslag fremmet av:

Marianne Kruse Madsen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Saksinformasjon: For kort tid siden ble sameierne informert om at det skal gjennomføres vedlikehold av fasaden på Cicignongata sommeren 2025. I den anledning ønsker jeg å fremme et forslag relatert til finansiering av dette vedlikeholdet. Fellesutgiftene har økt vesentlig over kort tid, mer enn 100% siden jeg kjøpte min leilighet i 2018/19. Nivået ligger i dag langt over hva som er normalen i Fredikstad. Konsekvensen

av dette mener jeg vi kan se gjennom de som enten har solgt eller skal selge leiligheten sin både i form av tid og salgspris.

I fjor foreslo undertegnede å finansiere vedlikeholdet (bytte av dører) gjennom innskudd i stedet for å øke gjeld og felleskostnader. Dette forslaget ble stemt frem, men styret ga tilbakemelding om at dette måtte undersøkes nærmere før en beslutning kunne tas. Vi mottok aldri en tilbakemelding på dette og vedlikeholdet ble igangsatt og finansiert med lån, noe som førte til ytterligere økte fellesutgifter.

I etterkant av dette har undertegnede undersøkt praksisen rundt innskudd versus lån med andre sameier. Jeg har fått tilbakemelding om at innskudd er vanlig praksis for mange. Undertegnede ønsker igjen å fremme et forslag om at vedlikeholdet finansieres gjennom innskudd for de som ønsker dette.

#### **Styrets innstilling**

Hvis styret oppfatter forslaget riktig så er det ønskelig at fremtidig vedlikehold og / eller uforutsette utgifter skal kunne finansieres gjennom innskudd, dersom sameiet ønsker dette. Styret må undersøke lovligheten i dette.

#### **Forslag til vedtak**

Saken undersøkes videre før det kan stemmes over.

---

Sak 10

### **Begrunnelse for parkeringforbud foran garasjer / eventuelle sanksjoner ved brudd**

Forslag fremmet av:

Thomas Skarpaas

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det stilles spørsmål rundt mandat / vedtak / begrunnelse for parkeringforbudet foran garasjene, eventuelt hvilke sanksjoner man kan forvente ved overtredelse av forbudet.

#### **Styrets innstilling**

Husordensreglene endres slik at styret kan iverksette sanksjoner ved feilparkering.

#### **Forslag til vedtak**

Årsmøte bes om å stemme over hvorvidt styret tillates illegge bøter eller borttauing på bileiers bekostning ved alvorlig feilparkering.

---

Sak 11

### **Valg av tillitsvalgte**

En styremedlem stiller til gjenvalg. Ingen aktuelle kandidater til valgkomité

#### **Innstilling**

Styret fortsetter i nåværende form, valgkomité velges under årsmøte

## Roller og kandidater

**Valg av 1 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Mathis Stendal

**Valg av 2 valgkomité** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Kandidat Velges
  - Velges Kandidat
-

## Styrets årsrapport

### Styrets arbeid

#### Styrets beretning 2024- 2025

Styret har avholdt tilsammen 12 møter pr 2025 I tillegg - kortere , og uformelle møter. Styret har også hyppig kommunisert via e- post og telefon.

I året 2024 og 2025 har styret fortsatt jobben med vedlikeholdsplanen som ble vedtatt i 2020.

Tiltak som er fullført er blant annet:

1. Byttet inngangsdører til samtlige seksjoner. Dette arbeidet ble utført av Snekkern Fjeldstad Bygg AS .
2. Fullført malerarbeid i bakgården etter rehabilitering av balkonger mot bakgård. I tillegg ble det laget hull- kil i carporter under D8 som et preventivt tiltak . Dette arbeidet ble utført av Lasse Holst AS .
3. Det har gjennom flere år vært et ønske om rehabilitering av fasaden I C24 med fjerning av blomsterkasser og oppsett av nye rekkverk mm. På bakgrunn av blant annet dette har styret undersøkt med entreprenøren som rehabilitert fasaden I D8 for et noen år tilbake. De har vært i C24 på flere befaringer og bla a undersøkt tilstand . Dette vil sannsynligvis bli en mindre omfattende rehabilitering enn i D8 fordi betongdekket I C24 synes å ha bedre tilstand. Ut over dette er styret opptatt av å tenkte preventivt og at de 2 blokkene har et enhetlig utseende. Så styret har bestemt at fasade C 24 skal få en tilsvarende rehabilitering som D8 .Dette arbeidet vil igangsettes uke 28. Entreprenøren som skal gjøre dette er Lasse Holst AS.
4. Styret har hatt flere diskusjoner om muligheter for innsparinger . Et av tiltakene som er vurdert som lønnsomt er å installere LED lamper i fellesarealer i bygningene. Dette er vurdert å være et kostnadseffektivt tiltak. Ved å installere timere, slik at lampene kun brukes ved behov og at strømforbruket generelt vil være lavere ved LED- pærer er vurdert lønnsomt. I tillegg vil det være en estetisk oppgradering med nye lamper. Dette tiltaket vil igangsettes våren 2025
5. I samråd med sameiets leverandør , Fredrikstad Fjernvarme har varmeanlegget blitt optimalisert. Dette har hovedsaklig bestått i at sameiets fjernvarme- anlegg har blitt stilt inn på korrekt kurve ,slik at sameiet skal få en mest mulig energi- effektiv bruk av anlegget.
6. Installert backupbatteri til døråpner ved utgangsdøren C24 etter pålegg fra NAV hjelpemiddelsentralen, utført av Certego AS.
7. Det ble 12 november 2024 avhold sameiermøte i møtelokaler C 24 knytte til budsjett.
8. Øvrige tiltak har vært å mekre garasjer i bakgården med skilt om at det er forbudt å parkere foran garasjene. Styret har også merket om ringeapparater i inngangspartiene med navn på beboere etter oppdaterte lister.



**RE REVISJON**  
REVISJON & RÅDGIVNING

Christian L. Wiktorin  
Statsautorisert revisor

Henrik Landsverk  
Statsautorisert revisor

Medlem av  
Den norske Revisorforening

Autorisert  
Regnskapsførerselskap

Org. Nummer  
818 091 702 mva

Til årsmøtet i Sameiet Cicignongata 24 - Dronningensgate 8

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Cicignongata 24 - Dronningensgate 8 som viser et underskudd på kr 51 225. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

### Etter vår mening

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

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig 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.

### Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (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.

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

Revetal, 22. april 2025

Re Revisjon AS

Henrik Landsverk

Statsautorisert revisor

**SAMEIET-CICIGNONGATA 24 -DRONNINGENSGATE 8**  
**ORG.NR. 993 545 287, KUNDENR. 1940**

**RESULTATREGNSKAP**

|                                    | Note | Regnskap<br>2024  | Regnskap<br>2023  | Budsjett<br>2024  | Budsjett<br>2025  |
|------------------------------------|------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| <b>DRIFTSINNTEKTER:</b>            |      |                   |                   |                   |                   |
| Innkrevde felleskostnader          | 2    | 3 049 168         | 2 775 634         | 3 050 000         | 3 050 000         |
| Andre inntekter                    |      | 0                 | 484 781           | 0                 | 0                 |
| <b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>         |      | <b>3 049 168</b>  | <b>3 260 415</b>  | <b>3 050 000</b>  | <b>3 050 000</b>  |
| <b>DRIFTSKOSTNADER:</b>            |      |                   |                   |                   |                   |
| Personalkostnader                  | 3    | -9 165            | -9 165            | -9 165            | -9 000            |
| Styrehonorar                       | 4    | -65 000           | -65 000           | -65 000           | -65 000           |
| Avskrivninger                      | 13   | -26 589           | -26 589           | 0                 | 0                 |
| Revisjonshonorar                   | 5    | -15 938           | -10 945           | -12 000           | -12 000           |
| Forretningsførerhonorar            |      | -82 945           | -78 770           | -83 000           | -87 000           |
| Konsulenthonorar                   | 6    | -13 208           | -4 125            | -10 000           | -10 000           |
| Drift og vedlikehold               | 7    | -1 025 387        | -773 952          | -421 000          | -426 000          |
| Forsikringer                       |      | -201 414          | -194 471          | -210 000          | -252 000          |
| Kommunale avgifter                 | 8    | -530 274          | -524 214          | -587 880          | -642 000          |
| Energi/fyring                      | 9    | -467 355          | -506 632          | -560 000          | -560 000          |
| TV-anlegg/bredbånd                 |      | -162 954          | -150 084          | -164 000          | -171 000          |
| Andre driftskostnader              | 10   | -102 672          | -103 329          | -112 050          | -117 000          |
| <b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>         |      | <b>-2 702 900</b> | <b>-2 447 275</b> | <b>-2 234 095</b> | <b>-2 351 000</b> |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b>              |      | <b>346 268</b>    | <b>813 140</b>    | <b>815 905</b>    | <b>699 000</b>    |
| <b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b> |      |                   |                   |                   |                   |
| Finansinntekter                    | 11   | 6 565             | 2 752             | 0                 | 0                 |
| Finanskostnader                    | 12   | -404 058          | -335 058          | -368 000          | -412 000          |
| <b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b> |      | <b>-397 492</b>   | <b>-332 306</b>   | <b>-368 000</b>   | <b>-412 000</b>   |
| <b>ÅRSRESULTAT</b>                 |      | <b>-51 225</b>    | <b>480 834</b>    | <b>447 905</b>    | <b>287 000</b>    |
| Overføringer:                      |      |                   |                   |                   |                   |
| Udekket tap                        |      | -51 225           | 0                 |                   |                   |
| Reduksjon udekket tap              |      | 0                 | 480 834           |                   |                   |

**SAMEIET-CICIGNONGATA 24 -DRONNINGENSGATE 8**  
**ORG.NR. 993 545 287, KUNDENR. 1940**

**BALANSE**

|                                                     | Note               | 2024                 | 2023              |
|-----------------------------------------------------|--------------------|----------------------|-------------------|
| <b>EIENDELER</b>                                    |                    |                      |                   |
| <b>ANLEGGSMIDLER</b>                                |                    |                      |                   |
| Andre varige driftsmidler                           | 13                 | 284 726              | 311 315           |
| <b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>                            |                    | <b>284 726</b>       | <b>311 315</b>    |
| <b>OMLØPSMIDLER</b>                                 |                    |                      |                   |
| Forskuddsbetalte kostnader                          |                    | 145 499              | 80 657            |
| Driftskonto OBOS-banken                             |                    | 440 277              | 745 179           |
| Sparekonto OBOS-banken                              |                    | 39                   | 37                |
| Sparekonto OBOS-banken II                           |                    | 403 816              | 717               |
| Innestående i andre banker                          |                    | 907                  | 849               |
| <b>SUM OMLØPSMIDLER</b>                             |                    | <b>990 537</b>       | <b>827 438</b>    |
| <b>SUM EIENDELER</b>                                |                    | <b>1 275 263</b>     | <b>1 138 753</b>  |
| <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>                         |                    |                      |                   |
| <b>EGENKAPITAL</b>                                  |                    |                      |                   |
| Udekket tap                                         | 14                 | -4 810 846           | -4 759 622        |
| <b>SUM EGENKAPITAL</b>                              |                    | <b>-4 810 846</b>    | <b>-4 759 622</b> |
| <b>GJELD</b>                                        |                    |                      |                   |
| <b>LANGSIKTIG GJELD</b>                             |                    |                      |                   |
| Pante- og gjeldsbrevlån                             | 15                 | 5 997 764            | 5 592 168         |
| <b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>                         |                    | <b>5 997 764</b>     | <b>5 592 168</b>  |
| <b>KORTSIKTIG GJELD</b>                             |                    |                      |                   |
| Forskuddsbetalte felleskostnader                    |                    | 5 763                | 715               |
| Leverandørgjeld                                     |                    | 77 052               | 300 513           |
| Påløpte renter                                      |                    | 5 531                | 4 979             |
| <b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>                         |                    | <b>88 346</b>        | <b>306 207</b>    |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>                     |                    | <b>1 275 263</b>     | <b>1 138 753</b>  |
| Pantstillelse                                       |                    | 0                    | 0                 |
| Garantiansvar                                       |                    |                      |                   |
| Fredrikstad, 22.04.2025                             |                    |                      |                   |
| Styret i Sameiet-Cicignongata 24 -Dronningensgate 8 |                    |                      |                   |
| Lars Magnus Sjøstrand/s/                            | Hilde Samuelsen/s/ | Mathis W. Stendal/s/ |                   |

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

**SKATTETREKKSKONTO**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

|                                      |                  |
|--------------------------------------|------------------|
| Felleskostnader                      | 1 590 648        |
| Felleskostnader                      | 1 399 836        |
| Trappevask                           | 21 384           |
| Bodleie                              | 10 800           |
| Garasje                              | 10 800           |
| Parkering                            | 7 900            |
| Carport                              | 4 800            |
| Energi                               | 3 000            |
| <b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b> | <b>3 049 168</b> |

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

|                              |               |
|------------------------------|---------------|
| Arbeidsgiveravgift           | -9 165        |
| <b>SUM PERSONALKOSTNADER</b> | <b>-9 165</b> |

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

**NOTE: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 65 000.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 15 938.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

|                                                |                |
|------------------------------------------------|----------------|
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -13 208        |
| <b>SUM KONSULENTHONORAR</b>                    | <b>-13 208</b> |

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

|                                      |                   |
|--------------------------------------|-------------------|
| Drift/vedlikehold bygninger          | -861 010          |
| Drift/vedlikehold VVS                | -20 359           |
| Drift/vedlikehold elektro            | -1 136            |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg    | -15 248           |
| Drift/vedlikehold heisanlegg         | -99 292           |
| Drift/vedlikehold brannsikring       | -19 723           |
| Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg | -8 619            |
| <b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>      | <b>-1 025 387</b> |

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

|                               |                 |
|-------------------------------|-----------------|
| Eiendomsskatt                 | -234 880        |
| Vann- og avløpsavgift         | -245 628        |
| Feieavgift                    | -3 099          |
| Renovasjonsavgift             | -40 215         |
| Kommunale avgifter            | -6 452          |
| <b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b> | <b>-530 274</b> |

**NOTE: 9****ENERGI/FYRING**

|                            |                 |
|----------------------------|-----------------|
| Elektrisk energi           | -52 009         |
| Fjernvarme                 | -415 346        |
| <b>SUM ENERGI / FYRING</b> | <b>-467 355</b> |

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

|                                  |                 |
|----------------------------------|-----------------|
| Lyspærer og sikringer            | -813            |
| Vaktmestertjenester              | -91 748         |
| Snørydding                       | -6 313          |
| Andre fremmede tjenester         | -491            |
| Trykksaker                       | -810            |
| Bank- og kortgebyr               | -2 499          |
| <b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b> | <b>-102 672</b> |

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

|                                               |              |
|-----------------------------------------------|--------------|
| Renter bank                                   | 5 707        |
| Renter av for sent innbetalte felleskostnader | 178          |
| Andre renteinntekter                          | 680          |
| <b>SUM FINANSINNTEKTER</b>                    | <b>6 565</b> |

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

|                            |                 |
|----------------------------|-----------------|
| Renter og gebyr på lån     | -404 058        |
| <b>SUM FINANSKOSTNADER</b> | <b>-404 058</b> |

**NOTE: 13****VARIGE DRIFTSMIDLER**

|                                |                |
|--------------------------------|----------------|
| Brannvarslingutstyr            |                |
| Tilgang 2020                   | 398 837        |
| Avskrevet tidligere            | -87 523        |
| Avskrevet i år                 | -26 589        |
|                                | 284 725        |
| Heis                           |                |
| Kostpris                       | 85 405         |
| Tilgang 2000                   | 66 664         |
| Avskrevet tidligere            | -152 068       |
|                                | 1              |
| <b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b> | <b>284 726</b> |
| <b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b> | <b>-26 589</b> |

**NOTE: 14****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

**NOTE: 15****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

|                                                          |                   |
|----------------------------------------------------------|-------------------|
| Dnb Bank Asa                                             |                   |
| Flytende rente                                           |                   |
| Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,75 %. Løpetiden er 22 år. |                   |
| Opprinnelig 2024                                         | -6 140 000        |
| Nedbetalt i år                                           | 142 236           |
|                                                          | -5 997 764        |
| DnB                                                      |                   |
| Opprinnelig 2023                                         | -5 785 000        |
| Nedbetalt tidligere                                      | 192 832           |
| Nedbetalt i år                                           | 5 592 168         |
|                                                          | 0                 |
| <b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>                       | <b>-5 997 764</b> |

## Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 14.05.25

Selskapsnummer: 1940 Selskapsnavn: SAMEIET-CICIGNONGATA 24 -DRONNINGENSGATE 8

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

Ta vare på dette heftet, du kan få  
bruk for det senere, f.eks ved salg  
av boligen.

# Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET-CICIGNONGATA 24 -DRONNINGENSGATE 8

Organisasjonsnummer: 993545287

Møtet ble avholdt 14. mai kl. 18:00, Kjeller Cicignongata 24.

Antall stemmeberettigede som deltok: 13

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

## 1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Eirik Karlsen er valgt.

✓ Vedtatt.

## 2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt.

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

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

Forslag til vedtak:

Protokollfører Eirik Karlsen og protokollvitne Hilde Samuelsen

✓ Vedtatt.

## 4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

## 5. Årsrapport og årsregnskap

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat mot egenkapital.

### Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til udekket tap egenkapital

✓ Vedtatt.

## 6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 65000.

### Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr 65000

✓ Vedtatt.

## 7. Bytte av revisor

Forretningsfører har gjort oss oppmerksom på at vi kan få bedre priser med PWC som revisor, sammenlignet med dagens revisor som er Re Revisjon. PWC er det selskapet som flest borettslag og sameier i regionen bruker. Et skifte til dem vil også forenkle prosessene rundt det årlige årsoppgjøret i tillegg til å spare oss for penger.

### Forslag til vedtak:

Sameiet bytter revisor fra Re Revisjon til PWC

✓ Vedtatt.

## 8. Ønske om nedsatt pris på leie av ekstra bod

Fremmet av: Tore Nerli

Ønsker å senke prisen tilbake til 100 kr per måned, som var prisen i 2006

### Styrets innstilling

Saken var oppe til avstemming på årsmøte i 2021, saken falt da.

### Forslag til vedtak:

Saken settes til side på bakgrunn av tidligere avstemming.

✓ Vedtatt.

## 9. Finansiering av vedlikehold

Fremmet av: Marianne Kruse Madsen

Saksinformasjon: For kort tid siden ble sameierne informert om at det skal gjennomføres vedlikehold av fasaden på Cicignongata sommeren 2025. I den anledning ønsker jeg å fremme et forslag relatert til finansiering av dette vedlikeholdet. Fellesutgiftene har økt vesentlig over kort tid, mer enn 100% siden jeg

kjøpte min leilighet i 2018/19. Nivået ligger i dag langt over hva som er normalen i Fredikstad. Konsekvensen av dette mener jeg vi kan se gjennom de som enten har solgt eller skal selge leiligheten sin både i form av tid og salgspris.

I fjor foreslo undertegnede å finansiere vedlikeholdet (bytte av dører) gjennom innskudd i stedet for å øke gjeld og felleskostnader. Dette forslaget ble stemt frem, men styret ga tilbakemelding om at dette måtte undersøkes nærmere før en beslutning kunne tas. Vi mottok aldri en tilbakemelding på dette og vedlikeholdet ble igangsatt og finansiert med lån, noe som førte til ytterligere økte fellesutgifter.

I etterkant av dette har undertegnede undersøkt praksisen rundt innskudd versus lån med andre sameier. Jeg har fått tilbakemelding om at innskudd er vanlig praksis for mange. Undertegnede ønsker igjen å fremme et forslag om at vedlikeholdet finansieres gjennom innskudd for de som ønsker dette.

#### Styrets innstilling

Hvis styret oppfatter forslaget riktig så er det ønskelig at fremtidig vedlikehold og / eller uforutsette utgifter skal kunne finansieres gjennom innskudd, dersom sameiet ønsker dette. Styret må undersøke lovligheten i dette.

#### Forslag til vedtak:

Saken undersøkes videre før det kan stemmes over.

✓ Vedtatt.

## 10. Begrunnelse for parkeringforbud foran garasjer / eventuelle sanksjoner ved brudd

Fremmet av: Thomas Skarpaas

Det stilles spørsmål rundt mandat / vedtak / begrunnelse for parkeringforbudet foran garasjene, eventuelt hvilke sanksjoner man kan forvente ved overtredelse av forbudet.

#### Styrets innstilling

Husordensreglene endres slik at styret kan iverksette sanksjoner ved feilparkering.

Følgende forslag var til avstemning:

#### Forslag til vedtak 1:

Årsmøte bes om å stemme over hvorvidt styret tillates ilegge bøter eller borttauing på bileiers bekostning ved alvorlig feilparkering.

✗ Ikke vedtatt.

#### Forslag til vedtak 2:

Styret jobber videre med parkeringssituasjonen og vil komme tilbake til sameierne ved en senere anledning om felles regler og praksis.

✓ Forslaget ble vedtatt

## 11. Valg av tillitsvalgte

En styremedlem stiller til gjenvalg. Ingen aktuelle kandidater til valgkomité

#### Innstilling

Styret fortsetter i nåværende form, valgkomité velges under årsmøte

**Styremedlem (2 år)**

Følgende ble valgt:

Mathis Stendal

Følgende stilte til valg:

Mathis Stendal

**Valgkomité (1 år)**

Ingen ble valgt

Følgende stilte til valg:

Velges Kandidat

Kandidat Velges

**Varamedlem (1 år)**

Følgende ble valgt:

Benedikte Aalberg

Følgende stilte til valg:

Benedikte Aalberg

Møteleder og protokollfører: Eirik Karlsen/s/

Protokollvitne: Hilde Samuelsen/s/



# Årsmøte 2024

**Innkalling / Årsrapport / Regnskap**

S.nr. 1940

SE Cicignonggt 24/Dronningensg

## Velkommen til årsmøte i SE Cicignonggt 24/Dronningensg

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

### Dato for årsmøtet:

24. april 2024 kl. 18:00, Felleslokaler i kjeller Cicignongt 24.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Endre paragraf 6.1 Sameiermøtet i sameiets vedtekter
7. Fastsettelse av honorarer
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

**Styret i SE Cicignonggt 24/Dronningensg**

Sak 1

## **Valg av møteleder**

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Eirik Karlsen er valgt.

---

Sak 2

## **Godkjenning av de stemmeberettigede**

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

---

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Velges under årsmøtet

---

Sak 4

## **Godkjenning av møteinnkallingen**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 5

## **Årsrapport og årsregnskap**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

**Vedlegg**

1. 1940 Årsrapport til innkalling.pdf

---

Sak 6

## **Endre paragraf 6.1 Sameiermøtet i sameiets vedtekter**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

**Forslagsstiller:** Styret

**Saksinformasjon:**

Dagens paragraf 6.1 lyder:

### **6. 1 Sameiermøtet**

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Det avholdes innen 15. november hvert år et ekstraordinært sameiermøte som skal vedta driftsbudsjettet for det påfølgende år. Eventuelle andre ekstraordinære sameiermøter 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.

## Forslag til ny ordlyd for paragraf 6.1 Sameiermøtet

### 6.1 Sameiermøtet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Det kan avholdes innen 15. november hvert år et ekstraordinært sameiermøte der styret informerer om driftsbudsjettet for det påfølgende år. Eventuelle andre ekstraordinære sameiermøter 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.

Bakgrunnen for styrets forslag til å endre "budsjettmøtet" fra et besluttende møte til et informasjonsmøte er følgende: Styret har vidtrekkende forpliktelser knyttet til driften av sameiet. Se sameiets vedtekter paragraf 7.2 Styrets oppgaver og myndighet. Det følgende er klippet derfra:

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

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, skal besluttet av sameiermøtet."

Det vil ikke være mulig for et styre å oppfylle disse forpliktelsene uten å samtidig ha mulighet til selv å beslutte sameiets budsjett. Dersom et ekstraordinært årsmøte ("budsjettmøtet") i november skulle velge å ikke vedta styrets forslag til budsjett, vil styret ikke kunne utføre sine forpliktelser. Derfor mener styret det er riktig å omgjøre det ekstraordinære årsmøtet (budsjettmøtet) til et informasjonsmøte.

### Forslag til vedtak

Paragraf 6.1 Sameiermøtet i sameiets vedtekter endres til: Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Det kan avholdes innen 15. november hvert år et ekstraordinært sameiermøte der styret informerer om driftsbudsjettet for det påfølgende år. Eventuelle andre ekstraordinære sameiermøter 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.

---

## Sak 7

### Fastsettelse av honorarer

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 65 000.

#### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 65 000

---

## Sak 8

### Valg av tillitsvalgte

#### Innstilling

Styret foreslår at sameiermøtet velger et styre bestående av en leder og to styremedlemmer. Dette forslaget baseres på følgende vurderinger:

- **Vanlig praksis:** En styresammensetning på tre medlemmer er vanlig for sameier av tilsvarende størrelse.
- **Lovkrav og vedtekter:** Den foreslåtte sammensetningen er i tråd med gjeldende lovkrav og sameiets vedtekter.
- **Erfaringer:** Den nåværende styresammensetningen på tre medlemmer har fungert godt og effektivt.
- **Arbeidsbelastning:** Et styre på tre medlemmer er mer effektivt og gir en jevnere fordeling av arbeidsoppgaver.

#### Forslag til valgprosedyre

Sameiermøtet bes stemme over forslaget til styresammensetning. Deretter bes sameiermøtet velge **ett nytt styremedlem** i tillegg til leder. Eller om man skal utvide antall styremedlemmer. Valgkomitéen presenterer en liste over kandidater til styrevervet, og sameierne kan foreslå ytterligere kandidater.

#### Begrunnelse for forslaget

Et styre på tre medlemmer har flere fordeler:

- **Effektivitet:** Et mindre styre kan ta raske beslutninger og være mer handlingsdyktig.
- **Engasjement:** Det er lettere å engasjere beboere til å ta på seg vervet i et mindre styre og lettere å finne kandidater.
- **Kostnadseffektivitet:** Å ha færre styremedlemmer kan føre til lavere kostnader for sameiet.

Samtidig er det viktig å sikre et styre med bred kompetanse og mangfold av perspektiver. Styret mener at den foreslåtte valgprosedyren vil bidra til å oppnå dette.

Styret oppfordrer alle beboere til å delta på sameiermøtet og delta i diskusjonen om styresammensetning.

#### Roller og kandidater

##### Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Magnus Sjøstrand

##### Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Hilde Samuelson
- Tore Nerli

##### Valg av 1 varamedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Velges under møtet

## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

|             |                             |                    |
|-------------|-----------------------------|--------------------|
| Leder       | Terje Torp                  | Østreheimsveien 38 |
| Styremedlem | Sissel Iren Nyegaard-Larsen | Dronningens Gate 8 |
| Styremedlem | Mathis Westereng Stendal    | Dronningens Gate 8 |
| Varamedlem  | Martine Elise Olsen         | Dronningens Gate 8 |
| Varamedlem  | Hilde Samuelsen             | Dronningens Gate 8 |

### Valgkomiteen

Magnus Sjøstrand og Tore Nerli

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Styret kan kontaktes på e-post [cicignonggaten24@styrerommet.no](mailto:cicignonggaten24@styrerommet.no). Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

#### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

### Generelle opplysninger om SE Cicignonggt 24/Dronningensg

Sameiet består av 33 seksjoner.

SE Cicignonggt 24/Dronningensg er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 993545287, og ligger i FREDRIKSTAD kommune

Gårds- og bruksnummer:

300      303    374

SE Cicignonggt 24/Dronningensg har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er RE REVISJON AS.

## **Styrets arbeid**

### **Styrets beretning 2023-2024**

Sameiet har i året som har gått avholdt 14 styremøter.

I året 2023 har styret fortsatt jobben med vedlikeholdsplanen som ble vedtatt i 2020. Etter oppussingen av fasaden i Dronningens gate, så oppdaget vi at det var behov for vedlikehold av begge fasader i bakgården. Dette arbeidet ble gjort høsten 2023. Det gjenstår noe malerarbeid som vil bli utført våren 2024.

Vi har etter pålegg fra Brannvesenet i 2023, merket begge oppganger med selvlysende skilt, som viser rømningsvei. Brannvesenet har også pålagt oss å bytte inngangsdører, slik at disse tilfredsstiller Forskrift av 1985. Etter arbeidet med å hente inn tilbud fra diverse leverandører, falt beslutningen om å skrive avtale med Fjellstad bygg. Arbeidet med utskiftninger starter i mai 2024. Kostnaden er besluttet lånefinansiert.

Etter gjennomført EI-kontroll av Lyn Elektro mars 2023, ble nødvendig vedlikehold utført av Storm Elektro høsten 2023.

Avtroppende styremedlemmer vil benytte anledningen til å takke resterende styre for et meget godt samarbeide, samt ønske nye styremedlemmer lykke til med videre arbeid.

**KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023**

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

**Resultat**

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

**Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.**

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 521 231.

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Kommunale avgifter

I budsjettet er det hensyntatt 10% økning av kommunale avgifter, og ingen økning i eiendomsskatten.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømsøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i SE Cicignonggt 24/Dronningensg.

### Lån

SE Cicignonggt 24/Dronningensg har lån i DNB. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Til årsmøtet i Sameiet Cicignongata 24 - Dronningensgate 8

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Cicignongata 24 - Dronningensgate 8 som viser et overskudd på kr 480 834. 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

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

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter 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.

### Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (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.

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

Revetal, 9. april 2024

Re Revisjon AS

Henrik Landsverk

Statsautorisert revisor

**SAMEIET-CICIGNONGATA 24 -DRONNINGENSGATE 8**  
**ORG.NR. 993 545 287, KUNDENR. 1940**

**RESULTATREGNSKAP**

|                                    | Note | Regnskap<br>2023  | Regnskap<br>2022  | Budsjett<br>2023  | Budsjett<br>2024  |
|------------------------------------|------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| <b>DRIFTSINNTEKTER:</b>            |      |                   |                   |                   |                   |
| Innkrevde felleskostnader          | 2    | 2 775 634         | 2 141 684         | 2 777 000         | 3 050 000         |
| Innbetalinger                      |      | 31 681            | 0                 | 0                 | 0                 |
| Andre inntekter                    | 3    | 453 100           | 90 229            | 0                 | 0                 |
| <b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>         |      | <b>3 260 415</b>  | <b>2 231 913</b>  | <b>2 777 000</b>  | <b>3 050 000</b>  |
| <b>DRIFTSKOSTNADER:</b>            |      |                   |                   |                   |                   |
| Personalkostnader                  | 4    | -9 165            | -7 050            | -8 460            | -9 165            |
| Styrehonorar                       | 5    | -65 000           | -50 000           | -60 000           | -65 000           |
| Avskrivninger                      | 14   | -26 589           | -45 329           | -74 419           | 0                 |
| Revisjonshonorar                   | 6    | -10 945           | -10 000           | -20 000           | -12 000           |
| Forretningsførerhonorar            |      | -78 770           | -75 595           | -80 880           | -83 000           |
| Konsulenthonorar                   | 7    | -4 125            | -4 356            | 0                 | -10 000           |
| Drift og vedlikehold               | 8    | -773 952          | -3 345 528        | -348 500          | -421 000          |
| Forsikringer                       |      | -194 471          | -166 751          | -192 000          | -210 000          |
| Kommunale avgifter                 | 9    | -524 214          | -462 851          | -520 000          | -587 880          |
| Energi/fyring                      | 10   | -506 632          | -633 825          | -672 000          | -560 000          |
| TV-anlegg/bredbånd                 |      | -150 084          | -129 015          | -150 084          | -164 000          |
| Andre driftskostnader              | 11   | -103 329          | -110 089          | -108 650          | -112 050          |
| <b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>         |      | <b>-2 447 275</b> | <b>-5 040 390</b> | <b>-2 234 993</b> | <b>-2 234 095</b> |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b>              |      | <b>813 140</b>    | <b>-2 808 477</b> | <b>542 007</b>    | <b>815 905</b>    |
| <b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b> |      |                   |                   |                   |                   |
| Finansinntekter                    | 12   | 2 752             | 2 445             | 400               | 0                 |
| Finanskostnader                    | 13   | -335 058          | -175 949          | -272 000          | -368 000          |
| <b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b> |      | <b>-332 306</b>   | <b>-173 504</b>   | <b>-271 600</b>   | <b>-368 000</b>   |
| <b>ÅRSRESULTAT</b>                 |      | <b>480 834</b>    | <b>-2 981 981</b> | <b>270 407</b>    | <b>447 905</b>    |
| Overføringer:                      |      |                   |                   |                   |                   |
| Udekket tap                        |      | 0                 | -2 981 981        |                   |                   |
| Reduksjon udekket tap              |      | 480 834           | 0                 |                   |                   |

**BALANSE**

|                                  | Note | 2023              | 2022              |
|----------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| <b>EIENDELER</b>                 |      |                   |                   |
| <b>ANLEGGSMIDLER</b>             |      |                   |                   |
| Andre varige driftsmidler        | 14   | 311 315           | 337 904           |
| <b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>         |      | <b>311 315</b>    | <b>337 904</b>    |
| <b>OMLØPSMIDLER</b>              |      |                   |                   |
| Restanser på felleskostnader     |      | 0                 | 4 517             |
| Kundefordringer                  |      | 0                 | 1 487             |
| Forskuddsbetalte kostnader       |      | 80 657            | 82 580            |
| Andre kortsiktige fordringer     |      | 0                 | 3 320             |
| Driftskonto OBOS-banken          |      | 745 179           | 123 067           |
| Sparekonto OBOS-banken           |      | 37                | 36                |
| Sparekonto OBOS-banken II        |      | 717               | 698               |
| Innestående i andre banker       |      | 849               | 98                |
| <b>SUM OMLØPSMIDLER</b>          |      | <b>827 438</b>    | <b>215 804</b>    |
| <b>SUM EIENDELER</b>             |      | <b>1 138 753</b>  | <b>553 708</b>    |
| <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>      |      |                   |                   |
| <b>EGENKAPITAL</b>               |      |                   |                   |
| Udekket tap                      | 15   | -4 759 622        | -5 240 456        |
| <b>SUM EGENKAPITAL</b>           |      | <b>-4 759 622</b> | <b>-5 240 456</b> |
| <b>GJELD</b>                     |      |                   |                   |
| <b>LANGSIKTIG GJELD</b>          |      |                   |                   |
| Pante- og gjeldsbrevlån          | 16   | 5 592 168         | 5 581 876         |
| <b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>      |      | <b>5 592 168</b>  | <b>5 581 876</b>  |
| <b>KORTSIKTIG GJELD</b>          |      |                   |                   |
| Forskuddsbetalte felleskostnader |      | 715               | 0                 |
| Leverandørgjeld                  |      | 300 513           | 199 288           |
| Påløpte renter                   |      | 4 979             | 12 999            |
| <b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>      |      | <b>306 207</b>    | <b>212 287</b>    |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>  |      | <b>1 138 753</b>  | <b>553 708</b>    |
| Pantstillelse                    |      | 0                 | 0                 |
| Garantiansvar                    |      | 0                 | 0                 |

Fredrikstad, 09.04.2024

Styret i Sameiet-Cicignongata 24 -Dronningensgate 8

Terje Torp/s/

Mathis Westereng Stendal/s/ Sissel I. Nyegaard-larsen/s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

**INNTEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

**SKATTETREKKS KONTTO**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

|                                      |                  |
|--------------------------------------|------------------|
| Felleskostnader                      | 1 446 024        |
| Felleskostnader                      | 1 272 576        |
| Trappevask                           | 21 384           |
| Garasjeleie                          | 10 800           |
| Ekstra kjellerbod                    | 10 800           |
| Parkeringsleie                       | 7 600            |
| Carport                              | 4 000            |
| Strøm/lys                            | 2 450            |
| <b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b> | <b>2 775 634</b> |

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

|                            |                |
|----------------------------|----------------|
| Ekstrakapital              | 453 100        |
| <b>SUM ANDRE INNTEKTER</b> | <b>453 100</b> |

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

|                              |               |
|------------------------------|---------------|
| Arbeidsgiveravgift           | -9 165        |
| <b>SUM PERSONALKOSTNADER</b> | <b>-9 165</b> |

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 65 000.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 945.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

|                                                |               |
|------------------------------------------------|---------------|
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -3 438        |
| Andre konsulentonorarer                        | -688          |
| <b>SUM KONSULENTHONORAR</b>                    | <b>-4 125</b> |

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

|                                      |                 |
|--------------------------------------|-----------------|
| Drift/vedlikehold bygninger          | -459 823        |
| Drift/vedlikehold VVS                | -20 454         |
| Drift/vedlikehold elektro            | -69 928         |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg    | -598            |
| Drift/vedlikehold heisanlegg         | -65 110         |
| Drift/vedlikehold brannsikring       | -36 881         |
| Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg | -121 020        |
| Kostnader dugnader                   | -139            |
| <b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>      | <b>-773 952</b> |

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

|                               |                 |
|-------------------------------|-----------------|
| Eiendomsskatt                 | -234 880        |
| Vann- og avløpsavgift         | -245 762        |
| Feieavgift                    | -3 386          |
| Renovasjonsavgift             | -40 185         |
| <b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b> | <b>-524 214</b> |

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

|                            |                 |
|----------------------------|-----------------|
| Elektrisk energi           | -53 215         |
| Fjernvarme                 | -453 417        |
| <b>SUM ENERGI / FYRING</b> | <b>-506 632</b> |

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

|                                |         |
|--------------------------------|---------|
| Lyspærer og sikringer          | -1 935  |
| Vaktmestertjenester            | -90 821 |
| Andre fremmede tjenester       | -4 987  |
| Kontor- og datarekvisita       | -599    |
| Møter, kurs, oppdateringer mv. | -790    |
| Andre kontorkostnader          | -955    |
| Bank- og kortgebyr             | -2 608  |
| Velferdskostnader              | -635    |

|                                  |                 |
|----------------------------------|-----------------|
| <b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b> | <b>-103 329</b> |
|----------------------------------|-----------------|

**NOTE: 12****FINANSINNTEKTER**

|                                               |       |
|-----------------------------------------------|-------|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken           | 2 393 |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken            | 20    |
| Renter av for sent innbetalte felleskostnader | 339   |

|                            |              |
|----------------------------|--------------|
| <b>SUM FINANSINNTEKTER</b> | <b>2 752</b> |
|----------------------------|--------------|

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

|                              |          |
|------------------------------|----------|
| Renter og gebyr på lån i DNB | -92 031  |
| Renter og gebyr på lån i DNB | -242 681 |
| Renter på leverandørgjeld    | -346     |

|                            |                 |
|----------------------------|-----------------|
| <b>SUM FINANSKOSTNADER</b> | <b>-335 058</b> |
|----------------------------|-----------------|

**NOTE: 14****VARIGE DRIFTSMIDLER**

|                      |          |
|----------------------|----------|
| Brannvarslingsanlegg |          |
| Tilgang 2020         | 398 837  |
| Avskrevet tidligere  | -60 933  |
| Avskrevet i år       | -26 589  |
|                      | 311 314  |
| Heisanlegg           |          |
| Kostpris             | 85 405   |
| Tilgang 2000         | 66 664   |
| Avskrevet tidligere  | -152 068 |

1

|                                |                |
|--------------------------------|----------------|
| <b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b> | <b>311 315</b> |
|--------------------------------|----------------|

|                                |                |
|--------------------------------|----------------|
| <b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b> | <b>-26 589</b> |
|--------------------------------|----------------|

**NOTE: 15****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter.  
Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

**NOTE: 16****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Dnb

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,75 %. Løpetiden er 20 år.

|                  |            |  |
|------------------|------------|--|
| Opprinnelig 2022 | -5 725 000 |  |
|------------------|------------|--|

|                     |         |  |
|---------------------|---------|--|
| Nedbetalt tidligere | 143 124 |  |
|---------------------|---------|--|

|                |           |  |
|----------------|-----------|--|
| Nedbetalt i år | 5 581 876 |  |
|----------------|-----------|--|

0

Dnb ref. 1636.56.68039

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,50 %. Løpetiden er 20 år.

|                  |            |  |
|------------------|------------|--|
| Opprinnelig 2023 | -5 785 000 |  |
|------------------|------------|--|

|                     |   |  |
|---------------------|---|--|
| Nedbetalt tidligere | 0 |  |
|---------------------|---|--|

|                |         |  |
|----------------|---------|--|
| Nedbetalt i år | 192 832 |  |
|----------------|---------|--|

-5 592 168

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

**-5 592 168**

## Annen informasjon om sameiet

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer SP1321281. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

### Større vedlikehold og rehabilitering

|                                                     |                |
|-----------------------------------------------------|----------------|
| Installere brannvarslingsanlegg                     | 2020           |
| Brannvern - brannvarslingsanlegg                    | 2020           |
| Omtrekking av hovedtak                              | 2020           |
| Brannvern. Skilting av rømningveier                 | 2023           |
| Utskifting av dører til tavlerom                    | 2023           |
| Utskifting av sirkulasjonsvifter                    | 2023           |
| Bytte inngangsdører til leiligheter                 | 2024           |
| Oppgradering bunnledninger og avløpsrør             | 2019 (Kun C24) |
| Oppgradere elektroanlegg fellesarealer              | 2019 og 2023   |
| Vedlikehold fasader - maling                        | 2019-2024      |
| Vedlikehold fasader - reparasjon balkonger fremside | 2022 (Kun D8)  |
| Vedlikehold fasader - reparasjon balkonger bakside  | 2023-2024      |

## Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 24.04.24

Selskapsnummer: 1940 Selskapsnavn: SE Cicignonggt 24/Dronningensg

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

Ta vare på dette heftet, du kan få  
bruk for det senere, f.eks ved salg  
av boligen.

## Protokoll fra ordinært årsmøte i SE Cicignonggt 24/Dronningensg

---

Møtedato: 24.04.2024

Møtetidspunkt: 18:00

Møtested: Felleslokaler i kjeller Cicignonggt 24

Til stede: 13 seksjonseiere, 4 representert ved fullmakt, totalt 17 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Eirik Karlsen.

Møtet ble åpnet av Terje Torp.

---

### Konstituering

#### 1. Valg av møteleder

Som møteleder ble Eirik Karlsen foreslått.

**Vedtak: Godkjent**

#### 2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

**Vedtak: Godkjent**

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

Som fører av protokoll ble Eirik Karlsen foreslått.

Som protokollvitne ble Sissel Nyegaard-Larsen foreslått.

**Vedtak: Godkjent**

#### 4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

**Vedtak: Godkjent**

---

### 5. Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2023

#### A Behandling av årsrapport og regnskap

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

**Vedtak: Godkjent**

#### B Overføring av årets resultat til balansen

Årets resultat foreslås overført til reduksjon udekket tap.

**Vedtak: Godkjent**

---

### 6. Fastsettelse av honorarer

Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til kr 65 000.

**Vedtak: Godkjent**

---

## Behandling av innkomne forslag og saker

### Endre paragraf 6.1 Sameiermøtet i sameiets vedtekter

Krav til flertall: 2/3

Forslagsstiller: Styret

Saksinformasjon:

Dagens paragraf 6.1 lyder:

#### 6. 1 Sameiermøtet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Det avholdes innen 15. november hvert år et ekstraordinært sameiermøte som skal vedta driftsbudsjettet for det påfølgende år. Eventuelle andre ekstraordinære sameiermøter 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. Forslag til ny ordlyd for paragraf 6.1 Sameiermøtet

#### 6. 1 Sameiermøtet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Det kan avholdes innen 15. november hvert år et ekstraordinært sameiermøte der styret informerer om driftsbudsjettet for det påfølgende år. Eventuelle andre ekstraordinære sameiermøter 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.

Bakgrunnen for styrets forslag til å endre "budsjettmøtet" fra et besluttende møte til et informasjonsmøte er følgende: Styret har vidtrekkende forpliktelser knyttet til driften av sameiet. Se sameiets vedtekter paragraf 7.2 Styrets oppgaver og myndighet. Det følgende er klippet derfra:

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

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, skal besluttet av sameiermøtet."

Det vil ikke være mulig for et styre å oppfylle disse forpliktelsene uten å samtidig ha mulighet til selv å beslutte sameiets budsjett. Dersom et ekstraordinært årsmøte ("budsjettmøtet") i november skulle velge å ikke vedta styrets forslag til budsjett, vil styret ikke kunne utføre sine forpliktelser. Derfor mener styret det er riktig å omgjøre det ekstraordinære årsmøtet (budsjettmøtet) til et informasjonsmøte.

#### Forslag til vedtak

Paragraf 6.1 Sameiermøtet i sameiets vedtekter endres til: Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Det skal avholdes et ekstraordinært sameiermøte der styret informerer om driftsbudsjettet for det påfølgende år. Eventuelle andre ekstraordinære sameiermøter 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.

**Vedtak: Enstemmig vedtatt**

---

## 7. Valg av tillitsvalgte

A Som styreleder for 2 år, ble Magnus Sjøstrand foreslått.

**Vedtak: Godkjent**

B Som styremedlem for 2 år, ble Hilde Samuelsen foreslått.

Som styremedlem for 2 år, ble Tore Nerli foreslått foreslått.

**Vedtak: Hilde Samuelsen valgt.**

C Som varamedlem for 1 år, ble Tore Nerli foreslått.

**Vedtak: Godkjent**

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

**Vedtak: Ingen kandidater meldte seg, dermed ingen valgt.**

---

Møtet ble hevet kl.: 19:04. Protokollen signeres av

Møteleder  
Eirik Karlsen/s/

Fører av protokollen  
Eirik Karlsen/s/

Protokollvitne  
Sissel Nyegaard-Larsen/s/

**TIL SAMEIERNE I CICIGNONGATA 24/DRONNINGENS**  
**GATE 8**

**Ekstraordinært årsmøte tirsdag 12. oktober 2021**

I henhold til vedtektene, punkt 6, innkalles det til:

***Sameiermøte***

***Tid: tirsdag 12. oktober kl. 17.00- 18.30***

***Sted: Dnbs lokaler i Nygårdsgata (inngang ved siden av Japan Foto)***

Sak på dagsordenen er:

**1. Feil i fordeling av felleskostnader**

Det er avdekket at det er avvik mellom sameiebrøk for seksjonene i seksjoneringsbegjæringene og arkitekttegninger. Det foreslås å gjøre ny oppmåling av seksjonene for å få et sikkert tallgrunnlag.

Styret gjør oppmerksom på at dette er et ekstraordinært årsmøte hvor bare denne ene saken vil bli behandlet.

Beboerne vil i løpet av kort tid bli invitert til å komme med innspill om saker til dagsorden for det årlige budsjettmøtet i november.

Vel møtt!

*Hilsen styret*

# Kommuneplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Dronningens gate 8, 1606 FREDRIKSTAD  
Gnr/Bnr: 300/374/0/8

Målestokk: 1:1000  
Leveransedato: 2024-10-29



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.



# Oversiktskart



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Dronningens gate 8, 1606 FREDRIKSTAD  
Gnr/Bnr: 300/374/0/8

Målestokk: 1:1000  
Leveransedato: 2024-10-29



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



ad kommune, Geomatikk

# Matrikkelkart



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Dronningens gate 8, 1606 FREDRIKSTAD  
Gnr/Bnr: 300/374/0/8

Målestokk: 1:1000  
Leveransedato: 2024-10-29



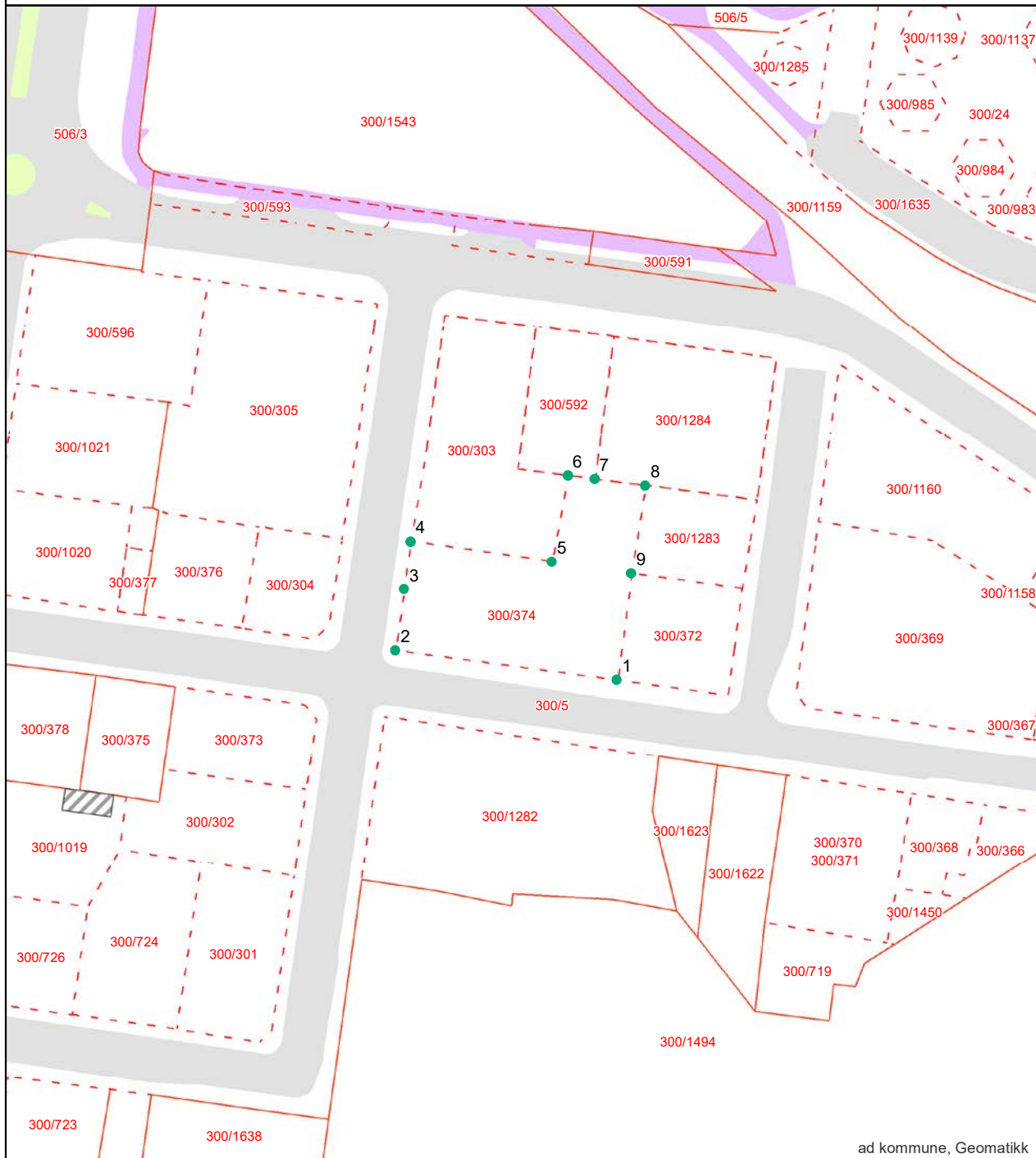
Datakilde: Geovekst, FKB  
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000

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.



ad kommune, Geomatikk

Areal og koordinater:

|                        |               |                     |
|------------------------|---------------|---------------------|
| Beregnet areal (kvkm): | Arealmerknad: | Koordinatsystem:    |
| 1057.9                 |               | EUREF89 UTM Sone 32 |

Grensepunkt/Grenselinje

| Løpenr | Nord          | Øst           | Grensemerke nedsatt i | Lengde | Grensepunkttype | Hjelpelinjetype | Målemetode         | Nøyaktighet i cm | Radius |
|--------|---------------|---------------|-----------------------|--------|-----------------|-----------------|--------------------|------------------|--------|
| 1      | 6564943.84689 | 611190.805005 | Ikke spesifisert      | 41.09  | Umerket         |                 | Annet              | 200              | 0      |
| 2      | 6564949.26564 | 611150.093532 | Ikke spesifisert      | 11.4   | Umerket         |                 | Annet              | 200              | 0      |
| 3      | 6564960.55594 | 611151.653925 | Ikke spesifisert      | 8.84   | Ukjent          |                 | Annet              | 200              | 0      |
| 4      | 6564969.30552 | 611152.86151  | Ikke spesifisert      | 26.25  | Umerket         |                 | GPS Fasemåling RTK | 200              | 0      |
| 5      | 6564965.57708 | 611178.828757 | Ikke spesifisert      | 16.16  | Umerket         |                 | Annet              | 200              | 0      |
| 6      | 6564981.45883 | 611181.781256 | Ikke spesifisert      | 4.95   | Umerket         |                 | Beregnet           | 21               | 0      |
| 7      | 6564980.81758 | 611186.686294 | Ikke spesifisert      | 9.47   | Umerket         |                 | Beregnet           | 21               | 0      |
| 8      | 6564979.58695 | 611196.070197 | Ikke spesifisert      | 16.37  | Umerket         |                 | Beregnet           | 21               | 0      |
| 9      | 6564963.44167 | 611193.422473 | Ikke spesifisert      | 19.77  | Umerket         |                 | Annet              | 200              | 0      |

# Arealplaner under arbeid



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Dronningens gate 8, 1606 FREDRIKSTAD  
Gnr/Bnr: 300/374/0/8

Målestokk: 1:5000  
Leveransedato: 2024-10-29



Planident: 1214  
Plannavn: St.Croix forretning og næring

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



ad kommune, Geomatikk, © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og  
kommunene, OpenStreetMap

# Reguleringsplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Dronningens gate 8, 1606 FREDRIKSTAD  
Gnr/Bnr: 300/374/0/8

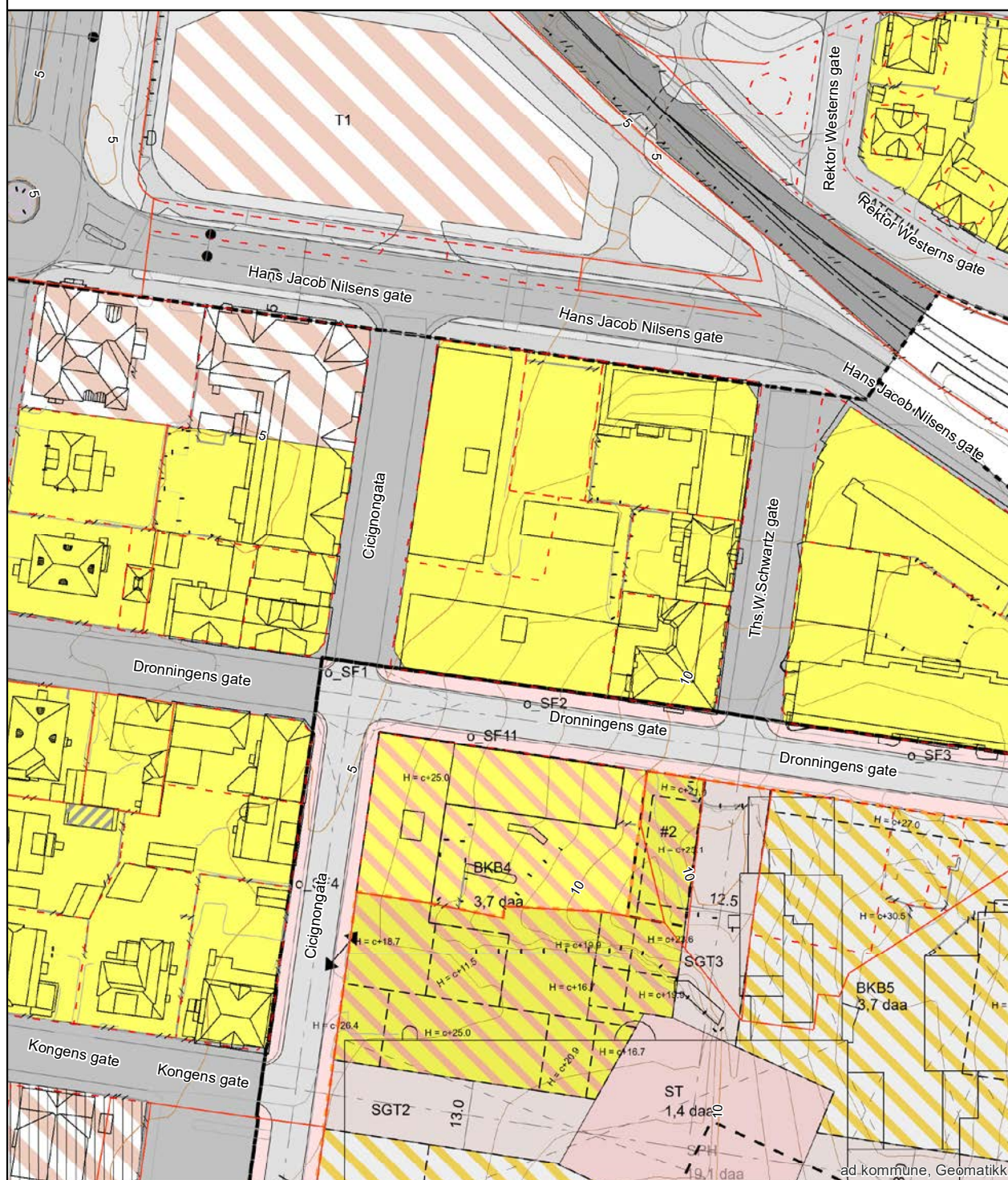
Målestokk: 1:1000  
Leveransedato: 2024-10-29



Planident: 220  
Ikrafttredelsesdato: 13.3.1986  
Plannavn: Cicignon

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

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



Plan nr.: 220

FREDRIKSTAD KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR CICIGNON REGULERINGSPLAN.

### Fellesbestemmelser

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

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

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

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

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

#### Tilleggsbestemmelser for boligområder.

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

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

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

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

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



# EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

## 3107 Fredrikstad - 300/374/0/0

Eierrepresentant: S-1940 SE Cicignongt 24/Dronningensg 8

Regningsmottaker: S-1940 SE Cicignongt 24/Dronningensg 8

## OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

|            |                  |                |                   |                  |     |
|------------|------------------|----------------|-------------------|------------------|-----|
| Type       | Grunneiendom     | Bruksnavn      | DRONNINGENSGATE 8 | Grunnforurensing | Nei |
| Kommune    | 3107 Fredrikstad | Tinglyst       | Ja                | Har festegrunner | Nei |
| Gårdsnr    | 300              | Seksjonert     | Ja                | Punktfeste       | Nei |
| Bruksnr    | 374              | Oppgitt areal  | 1059 m2           | Kulturminne      | Nei |
| Festenr    | 0                | Beregnet areal | 1057,9 m2         |                  |     |
| Seksjonsnr | 0                |                |                   |                  |     |

## ADRESSER

(Antall: 1)

|         |                                        |               |           |                      |
|---------|----------------------------------------|---------------|-----------|----------------------|
| Adresse | Dronningens gate 8<br>1606 FREDRIKSTAD | Tilleggsnavn  | Kirkesogn | Fredrikstad Domkirke |
|         |                                        | Grunnkrets    | Valgkrets | Sentrum              |
|         |                                        | Cicignon nord |           |                      |

## KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

I tillegg til nedstående

A konto vann Kr 30 057,52

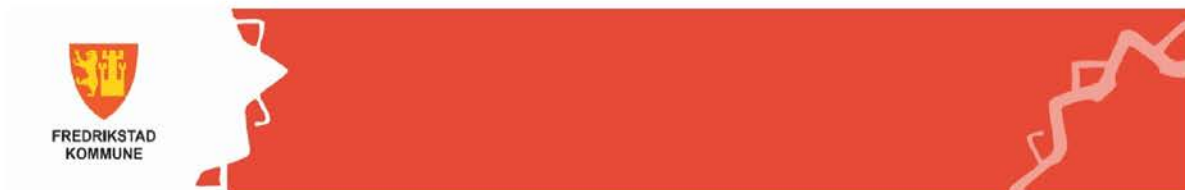
A konto avløp Kr 59 671,16

| Vare                     | Grunnlag    | Enhetspris  | Fra        | Andel | Korr% | Årsbeløp inkl. mva |
|--------------------------|-------------|-------------|------------|-------|-------|--------------------|
| 1103 RENOVASJON - 360 L  | 3,00360 l   | kr 6 128,00 | 01.01.2025 | 1/1   | 0     | kr 22 980,00       |
| 153 BRANNTILSYN 1 LØP    | 6,001 løp   | kr 377,00   | 01.01.2025 | 1/1   | 0     | kr 2 262,00        |
| 270 VANN FASTGEB. BOLIG  | 16,00Boenh. | kr 1 208,00 | 01.01.2025 | 1/1   | 0     | kr 24 160,00       |
| 370 AVLØP FASTGEB. BOLIG | 16,00Boenh. | kr 1 932,00 | 01.01.2025 | 1/1   | 0     | kr 38 640,00       |
|                          |             |             |            |       |       | kr 88 042,00       |

## VANNMÅLERE

| Målernumme<br>r | Prosent vann | Prosent avløp | Type avlesning               | Avlesningdato | Forbruksår | Forbruk | Målerstand |
|-----------------|--------------|---------------|------------------------------|---------------|------------|---------|------------|
| 20022174        | 50           | 50            | Årsavlesning - Ekstern kilde | 30.10.2023    | 2023       | 3391    | 46332      |





## Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 30. oktober 2024

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

Kilde: Vann- og avløpsavdelingen

### Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 3107 Gårdsnr.: 300 Bruksnr.: 374 Festenr.: 0 Seksjonsnr.: 8

Adresse: Dronningens gate 8, 1606 FREDRIKSTAD

| Pålegg:                                              | JA | NEI |
|------------------------------------------------------|----|-----|
| Generelt pålegg i området om utkobling av taknedløp: | X  |     |
| Separering av spillvann/overvann:                    |    | X   |
| Tilkobling til avløpsnett:                           |    | X   |
| Utkobling av septiktank:                             |    | X   |

### Standard abonnementsvilkår gjelder for alle abonnenter.

#### Generelt pålegg om utkobling av private septiktanker

Fredrikstad kommune krever at alle private septiktanker og slamavskillere tilknyttet offentlig avløpsnett kobles ut. Dette gjelder ikke eiendommer som har egen avtale med Vann- og avløpsavdelingen i kommunen. Disse tankene tømmes av kommunen en gang hvert år.

Huseiere som har privat septiktank tilkoblet offentlig avløpsnett må kontakte autorisert rørlegger/entreprenør for utkobling av tank. Melding skal sendes Vann- og avløpsavdelingen, Teknisk drift i kommunen før arbeidet startes.

#### Forbehold ved utlevering av informasjon i forbindelse med eiendomsforespørsler

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

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

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

Fredrikstad kommune  
Vann- og avløp  
Postboks 1405  
1605 Fredrikstad

tlf. 69 30 60 00  
e-post: [teknisk@fredrikstad.kommune.no](mailto:teknisk@fredrikstad.kommune.no)  
[www.fredrikstad.kommune.no](http://www.fredrikstad.kommune.no)



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 / 374 / 0 / 8

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

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

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

Ingen brensel tanker er registrert på eiendommen

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

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

Ingen tilsynsgebyr er registrert på eiendommen

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

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

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

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

| Påvirkningsgrad |
|-----------------|
|-----------------|

Ingen grunnforurensning er registrert på eiendommen

## Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3107-300/374/0/8, Dronningens gate 8, 1606 FREDRIKSTAD



### Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen



### Vær oppmerksom på

| Navn               | Sist oppdatert | Status         |
|--------------------|----------------|----------------|
| Flomfaresoner      | 21.10.2024     | Vær oppmerksom |
| Kvikkleire         | 21.10.2024     | Vær oppmerksom |
| Radonutsatt område | 23.10.2024     | Vær oppmerksom |



### Ikke oppdaget på eiendommen

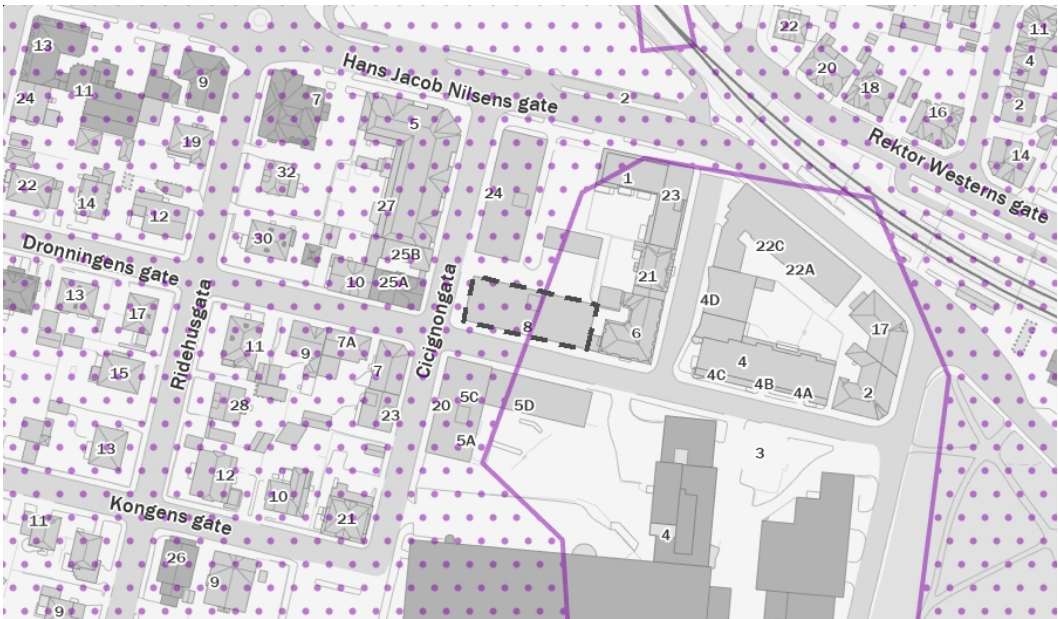
Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

| Navn                                                     | Sist oppdatert | Status      | Nærmeste kjente forekomst |
|----------------------------------------------------------|----------------|-------------|---------------------------|
| Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred                | 11.03.2024     | Ikke funnet | 3.7 km                    |
| Aktsomhetsområder for snø- og steinskred                 | 07.06.2021     | Ikke funnet | 144.8 km                  |
| Aktsomhetsområder for snøskred                           | 29.01.2024     | Ikke funnet | 2.2 km                    |
| Aktsomhetsområder for steinsprang                        | 11.03.2024     | Ikke funnet | 5 km                      |
| Forurenset grunn                                         | 21.10.2024     | Ikke funnet | 0.06 km                   |
| Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner | 21.10.2024     | Ikke funnet | 0.1 km                    |
| Kulturminner - SEFRAK-bygninger                          | 21.10.2024     | Ikke funnet | 0.01 km                   |
| Skredfaresoner                                           | 21.10.2024     | Ikke funnet | 104.2 km                  |
| Stormflo                                                 | 04.07.2024     | Ikke funnet | 0.33 km                   |
| Støysoner                                                | 21.10.2024     | Ikke funnet | 0.03 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:               | 21.10.2024   |             |           |          |
| Analyseområde for flomsoner | Nei          | Ja          |           |          |
| Aktsomhetsområde for flom   | Nei          | Ja          |           |          |
| Gjentakintervall flom       | Nesten aldri | 500-1000 år | 50-200 år | 10-20 år |



Tegnforklaring

|  |                           |  |                                  |  |                                   |  |                                     |
|--|---------------------------|--|----------------------------------|--|-----------------------------------|--|-------------------------------------|
|  | Vann / elv                |  | Flom - gjentakintervall 10-20 år |  | Flom - gjentakintervall 50-200 år |  | Flom - gjentakintervall 500-1000 år |
|  | Aktsomhetsområde for flom |  |                                  |  |                                   |  |                                     |

Beskrivelse

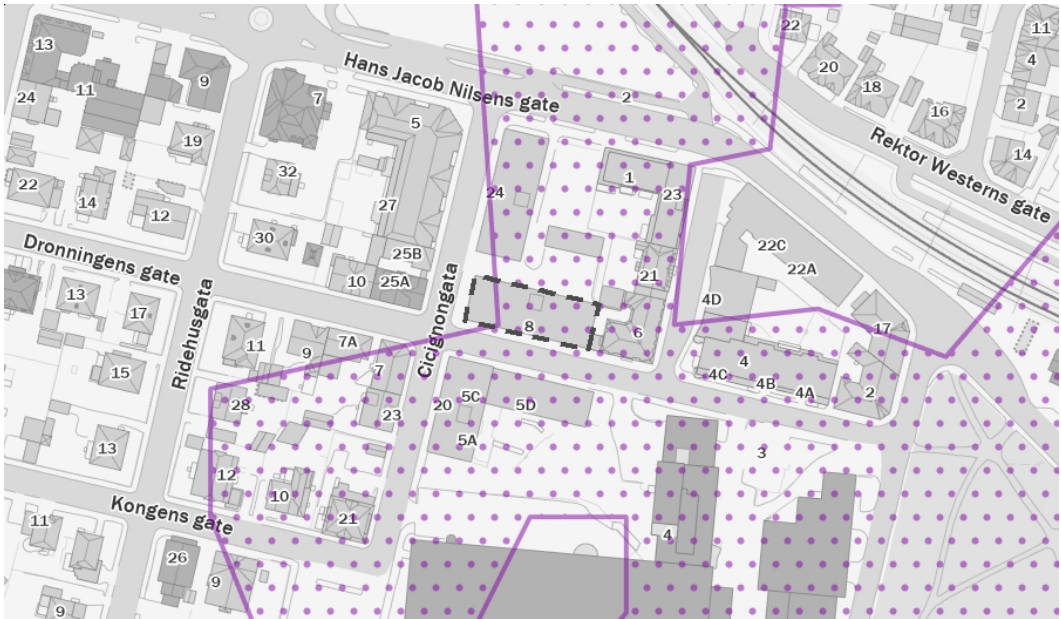
Flomsoner viser arealer som oversvømmes ved ulike flomstørrelser (gjentakintervall). Det blir utarbeidet flomsoner for 20-, 200- og 1000-årsflommene. Utvalgte vassdrag med stort skadepotensial blir kartlagt.

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

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Kvikkleire

|                                 |            |                 |          |                |
|---------------------------------|------------|-----------------|----------|----------------|
| Sist sjekket:                   | 21.10.2024 |                 |          |                |
| Aktsomhetsområde for kvikkleire | Nei        | Ja              |          |                |
| Risiko for skred på eiendommen  | Ingen      | Lav             | Middels  | Høy            |
| Konsekvens ved skred            | Ingen      | Mindre alvorlig | Alvorlig | Svært alvorlig |



Tegnforklaring

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

Beskrivelse

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

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

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

## Radonutsatt område

Sist sjekket:

23.10.2024

Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet



### Tegnforklaring

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet

### Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftmålinger av radon. Inneluftmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjenne tegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m<sup>3</sup>, 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/m<sup>3</sup>, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftmålinger til områder uten inneluftmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

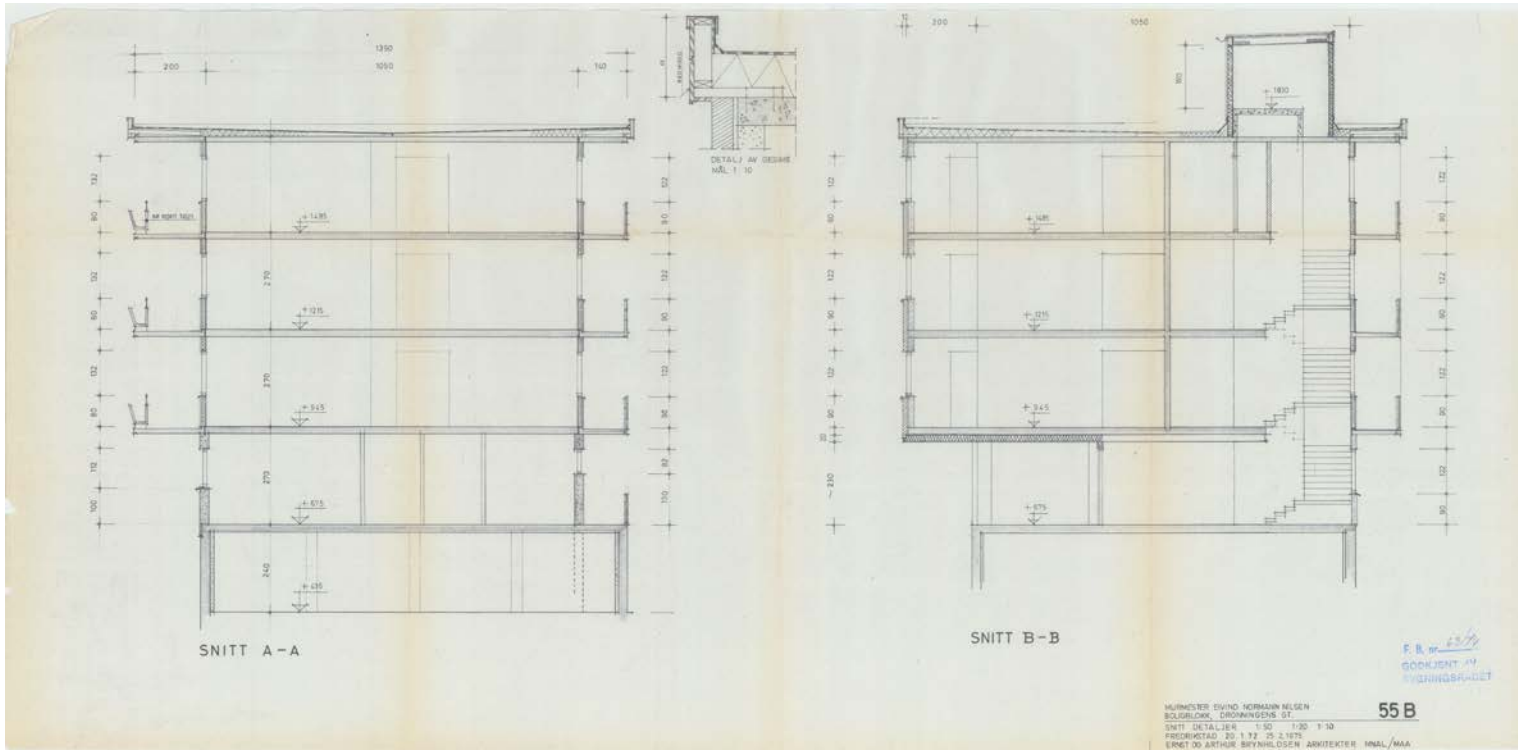
Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)













F. B. nr. 63/54  
 GODKJENT AV  
 BYGNINGSRÅDET

MURMESTER EIVIND NORMANN NILSEN  
 BOLIGBLOKK, DRONNINGENS GATE  
 FASADE MOT GÅRDSIDEN MÅL 1:100  
 FREDRIKSTAD 4.1.1974  
 ERNST OG ARTHUR BRYNHILDSEN, ARKITEKTER MNAL

101B



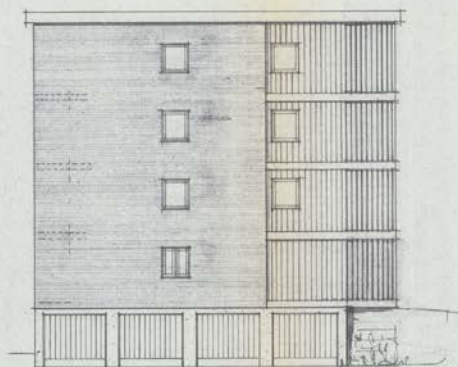
F. B. nr. 60/44

GODKJENT AV  
BYGNINGSRÅDET

MURMEISTER EIVIND NORMANN NILSEN  
BOLIGBLOKK, DRONNINGENS GATE

100 B

FASADE MOT DRONN. ST. MÅL 1:100  
FREDRIKSTAD 20. 1. 1972 24. 5. 1973 4. 1. 1974  
ERNST OG ARTHUR BRYNHILDSEN, ARKITEKTER MNAL/MAA



FASADE MOT VEST (CICIGNONGT)



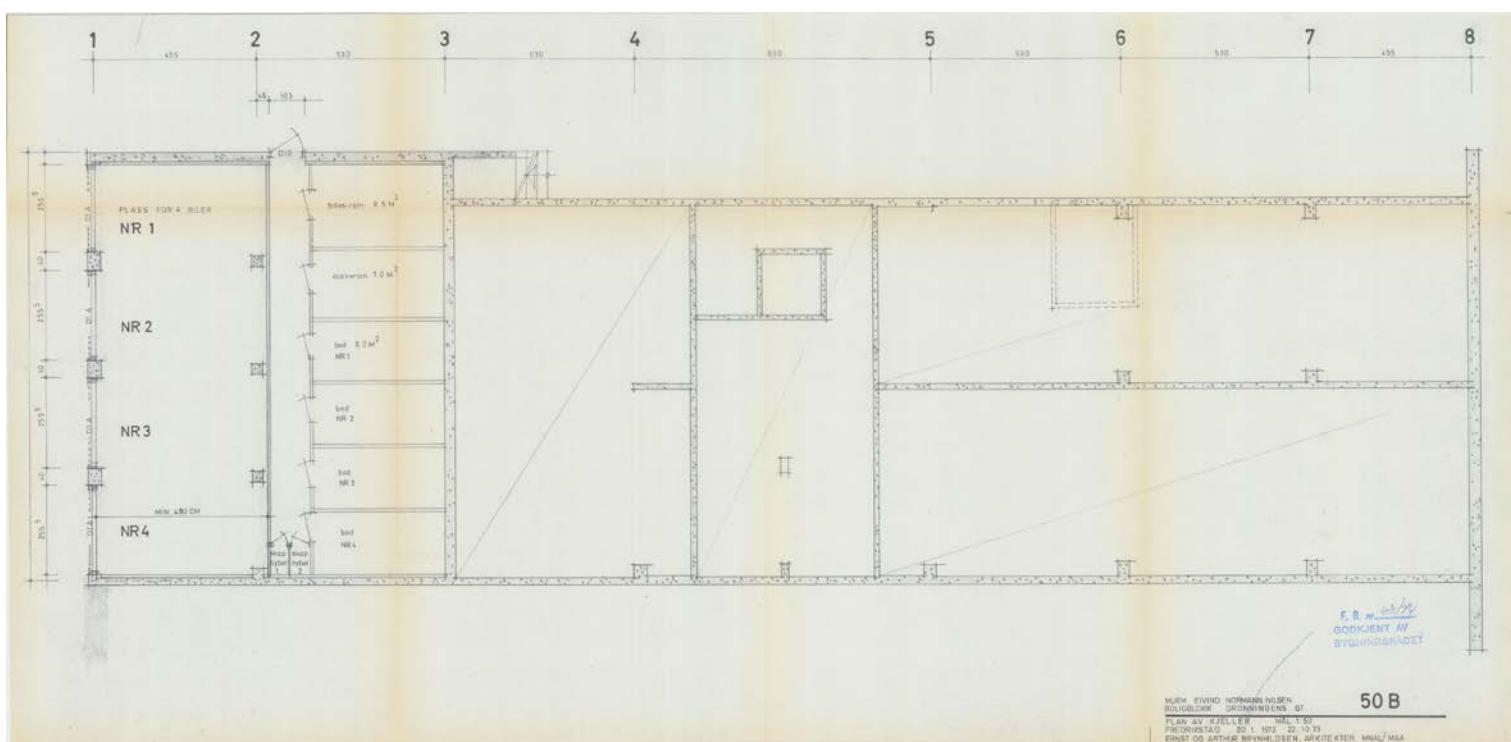
GAVEL MOT NABO

F. B. nr. 43/44  
GODKJENT AV  
BYGNINGSRADET

MURMEISTER EIVIND NORMANN NILSEN  
BOLIGBLOKK, DRONNINGENS GATE.

102 B

FASADER AV GAVLER MÅL 1:100  
FREDRIKSTAD, 20. 1. 1972 27-10-72 3-1-1974  
ERNST OG ARTHUR BRYNHILDSEN, ARKITEKTER MNAL/MAA





## Fredrikstad kommune

**Adresse** Postboks 1405, 1602

**Telefon**

Utskriftsdato: 06.11.2024

### Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7    Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Kilde: Fredrikstad kommune

### Gjelder eiendom

**Kommunenr.:** 3107 **Gårdsnr.:** 300 **Bruksnr.:** 374 **Seksjonsnr.:** 8

**Adresse:** Dronningens gate 8, 1606 FREDRIKSTAD

**Referanse:** 1111240139

Det finnes ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.

#### FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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

## Matrikkelrapport for Seksjon 3107-300/374/0/8

|                |            |                         |                  |
|----------------|------------|-------------------------|------------------|
| Bruksnavn      |            | Beregnet areal          | 0.0              |
| Etablert dato  | 29.03.1974 | Historisk oppgitt areal | 0.0              |
| Oppdatert dato | 01.01.2024 | Historisk arealkilde    | 0 - Ikke oppgitt |
| Skyld          | 0          | Antall teiger           | 0                |
| Kommunennummer | 3107       | Kommunenavn             | FREDRIKSTAD      |

- ☒ Tinglyst
 ☐ Avklarte eiere
 ☐ Har festegrunn
- ☐ Bestående
 ☐ Har grunnforurensning
 ☐ Mangel matrikkelføring
- ☐ Seksjonert
 ☐ Har kulturminner
 ☐ Har anmerket klage

## Tinglyste eierforhold

| Navn                               | Pers.nr/org.nr. | Rolle                | Status | Adresse         | Andel |
|------------------------------------|-----------------|----------------------|--------|-----------------|-------|
| ANDERSEN EIENDOM<br>FREDRIKSTAD AS | 916982690       | H -<br>Hjemmelshaver |        | Stabburveien 24 | 1/1   |

## Forretninger

| Forretningstype    | Forretningsdato | Matrikkelført | Saksreferanse | Involverte |
|--------------------|-----------------|---------------|---------------|------------|
| ON - Omnummerering | 01.01.2024      | 01.01.2024    |               |            |
| ON - Omnummerering | 01.01.2020      | 01.01.2020    |               |            |
| ON - Omnummerering | 07.01.1994      |               |               |            |

## Bygninger

| Bygningsnr | Lnr | Type                                               | Status           |
|------------|-----|----------------------------------------------------|------------------|
| 13415617   | 0   | 142 - Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. | TB - Tatt i bruk |

### Bygning 13415617: 142 - Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

|                  |                          |                 |                                     |
|------------------|--------------------------|-----------------|-------------------------------------|
| Opprinnelseskode | V - Vanlig registrering  | BRA Bolig       | 1 923.0                             |
| Antall boenheter | 17                       | BRA Annet       | 0.0                                 |
| Antall etasjer   | 5                        | BRA Totalt      | 1 923.0                             |
| Avløp            |                          | Har heis        | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Har kulturminner | <input type="checkbox"/> | Har sefrakminne | <input type="checkbox"/>            |

**Bygningsstatushistorikk**

| Bygningsstatus   | Dato       | Registrert dato |
|------------------|------------|-----------------|
| TB - Tatt i bruk | 15.01.1974 | 15.01.1974      |

**Bruksenheter**

| Type      | Leilighetsnr. | BRA   | Rom | Bad | Kjøkken     |
|-----------|---------------|-------|-----|-----|-------------|
| B - Bolig | H0204         | 116.0 | 3   | 1   | 1 - Kjøkken |

**Etasjer**

| Etasje | Boenheter | BRA Bolig | BRA Annet | BRA Totalt | Alt. areal |
|--------|-----------|-----------|-----------|------------|------------|
| H04    | 5         | 475.0     | 0.0       | 475.0      | 0.0        |
| H01    | 4         | 219.0     | 0.0       | 219.0      | 0.0        |
| H02    | 4         | 475.0     | 0.0       | 475.0      | 0.0        |
| K01    | 0         | 279.0     | 0.0       | 279.0      | 0.0        |
| H03    | 4         | 475.0     | 0.0       | 475.0      | 0.0        |

**Adresser**

| Vegnavn          | Nummer | Navn | Poststed         |
|------------------|--------|------|------------------|
| Dronningens gate | 8      |      | 1606 FREDRIKSTAD |



## Megleropplysninger

## Opplysninger fra Fredrikstad brannvesen

## Eiendomsopplysninger:

|          |     |                   |     |       |  |       |   |
|----------|-----|-------------------|-----|-------|--|-------|---|
| Gnr.:    | 300 | Bnr.:             | 374 | Fnr.: |  | Snr.: | 8 |
| Adresse: |     | Dronningensgate 8 |     |       |  |       |   |

## Beskrivelse av dette produktet:

WI01061700 Opplysninger fra brann- og feiervesen

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

|                                                                   |     |  |      |                                     |                               |  |  |
|-------------------------------------------------------------------|-----|--|------|-------------------------------------|-------------------------------|--|--|
| Fyringsanlegg, tilsyn                                             | Ja: |  | Nei: | <input checked="" type="checkbox"/> | Sist tilbud, dato: 09.10.2024 |  |  |
| Er det registrert pålegg / mangler vedrørende piper og ildsteder? | Ja: |  | Nei: | <input checked="" type="checkbox"/> | Ukjent:                       |  |  |
|                                                                   |     |  |      |                                     |                               |  |  |
| Røykløp feid/ sjekket                                             | Ja: |  | Nei: | <input checked="" type="checkbox"/> | Sist tilbud, dato: 09.10.2024 |  |  |

Med vennlig hilsen

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



**Fredrikstad kommune**  
**Meglerinformasjon**

S-1940 SE Cicignongt 24/Dronningensg 8

Postboks 6666 St. Olavs plass

0129 OSLO

**Adresse:** Dronningens Gate 8 ( - - )

**Bygningsnr:** 13415617

**Eiendom:** 300 / 374 / 0 / 0

**Antall røykløp:** 6

**Antall ildsted:** 6

**Tilsyn:** Ikke utført 09.10.2024

**Hyppighet:** Hvert 4.år

**Dato:** 04.11.2024

**Saksreferanse:**

(bes oppgitt ved svar)

**Vår referanse:** Tor Magnus Bonde  
Davidsen

**Avtale nr:** 14376

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

## **OBS !**

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



## WI30040100 Eiendomsstatus

### Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

|                   |                      |                  |          |
|-------------------|----------------------|------------------|----------|
| Gnr: 300          | Bnr: 374             | Fnr: 0           | Snr: 8 ▼ |
| Adresse:          | Dronningens gate 8 ▼ |                  |          |
| Areal:            | 1057.9               | m <sup>2</sup> * |          |
| Antall boenheter: | 1                    |                  |          |

#### 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:

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                            |                                           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|
| <b>Kommuneplan, navn:</b><br>Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035<br><a href="#">Plankart med hensynssoner - komprimert utgave.pdf</a><br><a href="#">Plankart uten hensynssoner - komprimert utgave.pdf</a><br><a href="#">Plankart uten hensynssoner.pdf</a><br><a href="#">Planbeskrivelse med bestemmelser og retningslinjer.pdf</a><br><a href="#">Plankart med hensynssoner.pdf</a> | <b>Formål/Hensynssone:</b><br>310 - Ras- og skredfare, H310<br>1001 - Bebyggelse og anlegg | <b>Godkjent/vedtatt:</b><br>juni 15, 2023 |
| <b>Reguleringsplan, navn:</b><br>220 Cicignon                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <b>Formål:</b><br>110 - Boliger<br>300 - Offentlig trafikkområde                           | <b>Godkjent/vedtatt:</b><br>mars 13, 1986 |
| <b>Reguleringsbestemmelser:</b><br><a href="#">Regbest220_150.pdf</a>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                            |                                           |

\*For matrikkelenhet.

### Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelrapporten

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

#### **Usikre grenser.**

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

Virksomhet Geomatikk, Fredrikstad kommune 08.11.2024



Kontr. dat. 24/2-74 skm.  
 Samme dag av adv. Simonsen med  
 kv. 5000,-

S k j ø t e.

Murmester Eivind Normann Nilsen v/advokat Einar Simonsen, skjøter og overdrar herved til Solveig Nielsen, f. 15/2 1909, seksjon nr. 24.A.1 i Dronningensgt. 8, Fredrikstad, med tilhørende garasje.

Kjøpesummen, kr. 299.000.-, er ordnet på avtalt måte.

Kjøperen og hans rettsetterfølger er deltager i Samsierforeningen Cicignon, og er bundet av de til enhver tid gjeldende vedtekter for denne.

Fredrikstad, 8. november 1974.

..... E. Simonsen  
 E. Simonsen

Undertegnede bekrefter herved at foranstående skjøte er underskrevet av Einar Simonsen personlig i mitt nærvær og at han er over 20 år.

Fredrikstad, d. u. s.

..... Haakon Kaurel  
 Haakon Kaurel  
 Advokat

# Begjæring til

Fredrikstad byfogdembede

om oppdeling av eiendommen Dronningensgt. 8, Fredrikstad. i eierseksjoner.

Dagbok nr. 1140

29 MAR 1974

Fredrikstad byfogdembede

10/11-1974/86

1. På eiendommen er under oppføring et boligbygg på fire etasjer, beregnet ferdig i juni 1974.
2. Eiendommen begjæres delt opp i eierseksjoner. Hver seksjon består av den ideelle andel som svarer til sameiebrøkene. Til hver seksjon hører eksklusiv disposisjonsrett over vedkommende leilighet etter fordelingslisten samt en kjellerbod etter anvisning.
3. Fordelingsliste:

| Nr. | Leilighet | Etasje | Brutto areal | Antall beb.rom | Sameiebrøk   |
|-----|-----------|--------|--------------|----------------|--------------|
| 1   | 17 17 H   | 1      | 52           | 2              | 1.10/32      |
| 2   | 18 18 G   | 1      | 57           | 2              | 1.25/32      |
| 3   | 19 19 F   | 1      | 72           | 2              | 1.59/32      |
| 4   | 20 20 B.3 | 2      | 99           | 3              | 2.49/32      |
| 5   | 21 21 B.4 | 2      | 97           | 3              | 2.35/32      |
| 6   | 22 22 B.4 | 2      | 97           | 3              | 2.35/32      |
| 7   | 23 23 B.3 | 2      | 99           | 3              | 2.49/32      |
| 8   | 24 24 A.1 | 3      | 113          | 3              | 2.68/32      |
| 9   | 25 25 A.2 | 3      | 30           | 2              | 0.60/32      |
| 10  | 26 26 A.2 | 3      | 30           | 2              | 0.60/32      |
| 11  | 27 27 B   | 3      | 120          | 4              | 2.63/32      |
| 12  | 28 28 A.1 | 3      | 113          | 3              | 2.68/32      |
| 13  | 29 29 A.1 | 4      | 113          | 3              | 2.68/32      |
| 14  | 30 30 A.2 | 4      | 30           | 2              | 0.60/32      |
| 15  | 31 31 A.2 | 4      | 30           | 2              | 0.60/32      |
| 16  | 32 32 B   | 4      | 120          | 4              | 2.63/32      |
| 17  | 33 33 A.1 | 4      | 113          | 3              | 2.68/32      |
|     |           |        |              |                | <u>32/32</u> |

Fredrikstad, 21. mars 1974.

Eivind Normann Nilsen  
.....

Eivind Normann Nilsen





## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILATORER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

**10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

**11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **PLUS**

- 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.

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

**PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** 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”*

Rett skal være rett. For alle.



Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsgjennomføring og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**-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 **PLUS**.

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](http://help.no)

Har du spørsmål?  
Kontakt **HELP** på [help.no/minside](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)

  
Rett skal være rett. For alle.



# Viktige endringer i avhendingsloven

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

## **Forbudt å selge bolig “som den er”**

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

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renovert 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 risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

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

# HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

**Bestilling gjøres av boligkjøper på [www.help.no/renteforsikring](http://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.**

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



# 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 avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

## Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

**Adresse:** Dronningens gate 8  
1606 FREDRIKSTAD

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Jens August Larsen

**Telefon:** 997 17 879  
**E-post:** jens.august.larsen@aktiv.no

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

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

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

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

Navn: \_\_\_\_\_

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