



aktiv.

Mosseveien 69, 1610 FREDRIKSTAD

**Pen og gjennomgående  
selveierleilighet fra 2021 | Solrik  
balkong med flott utsikt |  
Garasje plass | Vannbåren**



Daglig leder / Eiendomsmegler

## Jens August Larsen

**Mobil** 997 17 879

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

### Aktiv Fredrikstad og Hvaler

Arne Stangebyes gate 11, 1601 FREDRIKSTAD.

TLF. 69 36 69 40

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 6 750 000,-  
**Omkostn.:** Kr 183 190,-  
**Total ink omk.:** Kr 6 933 190,-  
**Felleskostn.:** Kr 5 146,-  
**Selger:** Wencke-Helen Aasberg  
Bergvall

Per Morten Bergvall

**Salgsobjekt:** Eierseksjon  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 2021  
**BRA-i/BRA Total:** 106/111 m<sup>2</sup>  
**Tomtstr.:** 7294 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 2  
**Antall rom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 210, bnr. 67  
**Snr.** 60

**Oppdragsnr.:** 1111240040

# Pen og gjennomgående selveierleilighet fra 2021 | Solrik balkong med flott utsikt | Garasjeplass

Velkommen til denne moderne selveierleiligheten fra 2021. Plassert i 4. etasje, gir leiligheten en imponerende utsikt over nrområdet og elven. Heis i bygget gjør tilgangen til boligen enkel. Beliggenheten gir deg gangavstand til alle fasiliteter sentrum har å by på. Barnehager og skoler for alle alderstrinn ligger også i nærheten, og den nærmeste matbutikken er Meny ca. 200 m unna.

Leiligheten inneholder: Entré, mellomgang, bad, bad/vaskerom, stue/spisestue/kjøkken, bod og 2 soverom. I tillegg medfølger egen parkeringsplass i en oppvarmet garasje.

Leiligheten kombinerer moderne bekvemmeligheter med en fantastisk beliggenhet. Med nærhet til sentrum, naturskjønne omgivelser og en rekke felles fasiliteter, er dette hjemmet perfekt for deg som ønsker en praktisk og komfortabel livsstil.



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Bilder .....	21
Tilstandsrapport .....	38
Egenerklæring .....	54
Budskjema .....	216

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 106 m<sup>2</sup>

BRA - e: 5 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 111 m<sup>2</sup>

TBA: 18 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 5 m<sup>2</sup> Sportsbod

4. etasje

BRA-i: 106 m<sup>2</sup> Entré, teknisk rom, 2 soverom, bad, bad/vaskerom og stue/kjøkken

### TBA fordelt på etasje

4. etasje

18 m<sup>2</sup>

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

7294 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Felles eiertomt for eierseksjonssameiet.

Pent opparbeidet felles tomten som har asfalterte gangstier, vakker beplantning og lekeapparater langs bryggekannten.

### Beliggenhet

Leiligheten har en sentral beliggenhet med nærhet til Fredrikstad sentrum med sine bymessige fasiliteter og brygge-promenaden med sine restauranter og utsteder.

Nærområdet er pent opparbeidet med brygge og elven som renner rolig forbi. Området er blant de mest attraktive i Fredrikstad med kort vei til barnehager, skoler, matbutikker og busstopp. Dagligvarebutikker som Meny, Kiwi og Rema 1000 ligger kun en

spasertur unna, det samme gjelder apotek og frisør. Trives du i skog og mark har du flere fine turområder i nærheten. Sprinklet samt Fredrikstadmarka er begge en liten kjøretur unna. I Fredrikstadmarka kan Skihytta friste med servering i helgene, et populært turmål for store og små. Med denne beliggenheten kan du oppleve godene med å bo nærme sjø, skog og mark samt byliv.

### **Adkomst**

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

### **Bebyggelsen**

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

### **Bygningssakkyndig**

Erik Pedersen

### **Type takst**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Leilighetsbygget har bærende vegger og etasjeskillere oppført i plasstøpt betong. Takkonstruksjonen er også i betong, i likhet med skillevegger mellom boenhetene. Utvendige vegger er oppført i bindingsverk av tre, isolert med mineralull. Fasadene er mursteinforblandet. Vinduer og balkongdør i tre med isolerglass. Ytterdør i tre, brann- og lydklassifisert.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 11.03.2024 av Erik Pedersen for teknisk beskrivelse av eiendommen.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag? Ja.

Beskrivelse: Easee fra ELAWAY.

Tilleggskommentar: boligen har garanti fra utbygger til 1.7.2026 ( Backe)

Se vedlagt egenerklæring i salgsoppgave for utfyllende informasjon.

### **Innhold**

Leiligheten inneholder: Entré, mellomgang, bad, bad/vaskerom, stue/spisestue/ kjøkken, bod og 2 soverom.

### **Standard**

Denne stilfulle selveierleiligheten på Seut brygge, tilbyr en moderne og komfortabel livsstil. Plassert i 4. etasje, gir leiligheten en imponerende utsikt over nærområdet og elven. Heis i bygget gjør tilgangen til boligen enkel.

Boligen har en god og funksjonell planløsning. Hovedrommet består av en åpen løsning med stue, kjøkken og spisestue. Fra stuen kan du nyte utsikten mot nærområdet og elven. Stuen gir tilgang til en vestvendt balkong på cirka 18 kvadratmeter, som er perfekt for både avslapning og bespisning. Leiligheten har solskjerming i form av screens og markise. Kjøkkenet er funksjonelt og oppgradert ut over standard, med blant annet en app-styrt elektronisk ventilator fra Røroshetta. Entréen er innbydende med god plass til yttertøy og sko i garderobeskap med speilfronter. Hovedrommets tak er innrammet av en LED-lysstripe, og ellers utstyrt med downlights som gir en utmerket lyssetting. Lysene er styrt av Plejd-appen, som gir eksakt kontroll med nærmest hvert eneste lyspunkt, i tillegg til tradisjonelle lysbrytere. En elektrisk peis i hovedrommet pynter opp, og gir både ekstra varme og en hyggelig atmosfære.

Hovedsoverommet har tilknytning til et eget bad med dusj med glassdører, servantinnredning, vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin. Dette soverommet har også to garderobeskap og utgang til balkongen. Det andre soverommet er også av god størrelse og egner seg som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor. Dersom man trenger et tredje soverom, er det enkelt å dele av en del av den romslige stuen. Leilighetens andre bad, som ligger i tilknytning til gangen, er utstyrt med servantinnredning, HansGrohe garnityr, dusj med glassdører og vegghengt Geberit spyletoalett.

Oppvarmingen skjer gjennom vannbåren varme, som er inkludert i felleskostnadene, noe som bidrar til å holde strømrregningene lave. Boligen er også utstyrt med et ventilasjonssystem med varmegjenvinning.

Leiligheten inkluderer også en egen parkeringsplass i en oppvarmet garasje.

Fellesområdet er pent opparbeidet med asfalterte gangstier, beplantning og lekeapparater langs bryggekannten. Sameiet tilbyr også en felles takterrasse med fantastisk utsikt. For de som ønsker å utforske nærområdet, er det tilgjengelig ti elektriske sykler og to kanoer i sommersesongen. Sameiet har en flott brygge med mulighet for å kjøpe egen båtplass.

Beliggenheten gir deg gangavstand til alle fasiliteter Fredrikstad sentrum har å by på, inkludert restauranter, butikker og kulturtilbud. Barnehager og skoler for alle alderstrinn ligger også i nærheten, og den nærmeste matbutikken er Meny ca. 200 m unna. Fredrikstad togstasjon er kun 5 minutter unna med bil, og det er gode bussforbindelser både til Oslo (cirka en times kjøretur) og Fredrikstad sentrum rett utenfor døren.

Denne leiligheten kombinerer moderne bekvemmeligheter med en fantastisk beliggenhet. Med nærhet til sentrum, naturskjønne omgivelser og en rekke felles fasiliteter, er dette hjemmet perfekt for deg som ønsker en praktisk og komfortabel

livsstil.

Informasjon fra tilstandsrapport som er vedlagt i salgsoppgaven:

Innvendige overflater:

- På gulv er det overflater av parkett og fliser.
- Veggoverflater av slette malte flater og fliser.
- I tak er det slette malte flater.

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

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

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

Tekniske installasjoner:

- Vannrør av pex (rør-i-rør) og flexislange.
- Avløpsrør av plast.
- Balansert ventilasjonsanlegg.
- Vannbåren varme tilknyttet Fredrikstad Fjernvarme.
- Sikringssskap med automatsikringer.

Seksjonen disponerer egen sportsbod i fellesarealer på cirka 5 kvm.

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.

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

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

- Våtrom > 4. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Det er ikke krav om hulltaking da rommet er under 5 år og det foreligger dokumentasjon.
- Våtrom > 4. etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Det er ikke krav om hulltaking da rommet er under 5 år og det foreligger dokumentasjon.

Se vedlagt tilstandsrapport 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**

Seksjonen disponerer egen parkeringsplass i oppvarmet garasjekjeller.

Felles parkeringskjeller er organisert som en næringsseksjon som eies i sameie mellom sameierne. Garasjeanlegget er en egen seksjon (Gnr. 210 Bnr. 67 Snr. 112) hvor denne eiendommen eier 1/329 ideell andel, som tilsvarer en parkeringsplass.

Det er installert el-bil lader på parkeringsplassen. Sameiets ladeanlegg driftes av Elaway som fakturerer den enkelte eier. Se Elaways nettside for info. Sameiet legger til en fast avgift pr kWh for å dekke nettleie samt vedlikehold av infrastrukturen. Avgiften er fra 1. januar 2024 kr 0,75 pr kWh, som tillegges den aktuelle spot-prisen. Det er ikke mulig å tilknytte andre ladere enn de Elaway markedsfører og administrerer.

Se vedlagte vedtekter og husordensregler for mer informasjon.

### **Forsikringsselskap**

Fremtind Forsikring AS

### **Polisenummer**

26986174

### **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>. 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.

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

## Energi

### **Oppvarming**

Oppvarming via vannbåren gulvvarme som er inkludert i felleskostnader.

Dersom det ikke er varmekilder i alle rom, fravikes NEFs normgivende liste over løsøre og tilbehør.

### **Info strømforbruk**

Dagens eier har hatt et strømforbruk i fjor på cirka 2.700 KWH.

### **Energikarakter**

Ikke angitt

### **Energifarge**

Ikke angitt

### **Info energiklasse**

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 6 750 000

### Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

### Eiendomsskatt

Kr 9 144

### Eiendomsskatt år

2024

### Formuesverdi primær

Kr 1 472 322

### Formuesverdi primær år

2022

### Formuesverdi sekundær

Kr 5 594 823

### 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

### Eierbrøk

106/9829

### Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene inkluderer bl.a. all varme/oppvarming av leilighetene og varmt tappevann, parkering, bredbånd/tv (Viken Fiber/Altibox), bygningsforsikring, utvendig vedlikehold, styrehonorar, forretningsførsel, revisjonshonorar.

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 5.146,- pr. md.

Herav:

Parkeringsplass 125,-

Felleskostnader 4.572,-

Tv/Bredbånd 449,-

#### **Felleskostnader pr. mnd**

Kr 5 146

#### **Kommentar fellesgjeld**

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

#### **Andel fellesformue**

Kr 24 018

#### **Andel fellesformue dato**

31.12.2023

## Sameiet

#### **Sameienavn**

Sameiet Seut Brygge

#### **Organisasjonsnummer**

926921266

#### **Om sameiet**

Sameiet består av 113 seksjoner. 112 boligseksjoner og 1 næringsseksjon (garasje og boder)

Sameiet Seut Brygge er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 926921266, og ligger i Fredrikstad kommune. Gnr. 210 bnr. 67.

Utbygger: Backe Prosjekt. Bygg og leiligheter er dekket av garanti frem til 1.7.2026.

Bryggeseksjon: Det kan være mulighet for kjøp av båtplass, ved henvendelse til Seut Utvikling / Holmskau Eiendom.

Sameiet har opprettet en egen båtforening, Sameiet Seut Bryggelag. Bryggeeiere

belastes en månedlig drifts- og vedlikeholdsavgift beregnet pr meter eiet bryggeplass. Avgiften faktureres sammen med felleskostnadene, og utgjør for tiden kr 30 pr meter pr måned.

Gaardsservice AS utfører vaktmestertjenester, hagestell, vask og snørydding.

Det er eget fellesrom «Glasshuset» som kan lånes til private arrangementer etter nærmere regler.

El-sykler: Sameiet har tilgjengelig 9 el-sykler som lånes ut til eierne og beboerne etter nærmere regler.

Det er flere sosiale interessegrupper i sameiet: Sykkelgruppe, Grønn gruppe, Vedlikeholds gruppe, Bryggelag og festkomité

Oppstår skader, skal styret omgående varsles. Ved skader innenfor den enkelte eierseksjon som eierseksjonssameiets forsikring dekker, belastes seksjonseier for eierseksjonssameiets egenandel.

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, levegger og beplantning, endring av utvendige farger og fasader, innvendige og utvendige fellesrom, samt uteområdene for øvrig, skal godkjennes av styret og skal skje etter en samlet plan for eiendommen vedtatt av årsmøtet. Opplistingen er ikke uttømmende. Bestemmelsen er ment å sikre sameiets behov for å ivareta et samlet uttrykk for eiendommen som sådan.

Ekstraordinære arbeidsoppgaver utført av sameiet i 2023:

- Installert nytt overvåkingssystem etter tyveri
- Sikret dører mot innbrudd
- Forhandlet ny kontrakt med Gaardsservice
- Opprettet avsetnings konti med høye renter (vedlikeholdsfond)
- Ferdigstilt toalett i Glasshuset
- Installert nytt kjøkken i Glasshuset
- Gjennomført overgang fra USBL til OBOS som forretningsfører
- Implementert nytt HMS system fra OBOS
- Registrert en rekke feil og mangler i APEX for fellesområder.

Ordinært årsmøte avholdes 29.5.2024 i Fredrikstad Fotballklubbs lokaler.

#### **Lånebetingelser fellesgjeld**

Ingen lån registrert for selskap.

#### **Regnskap/budsjett**

Sameiet hadde i 2023 et årsresultat på kr. 1.130.827,-.

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

### **Styregodkjennelse**

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

### **Vedtekter/husordensregler**

Kopi av vedtekter, husordensregler, årsregnskap og protokoll fra årsmøte er vedlagt salgsoppgave. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

### **Dyrehold**

Beboere som holder dyr, har ansvar for at dyreholdet ikke er til sjenanse for andre beboere. Dette innebærer bl.a. at dyret ikke støyer. Dyr skal ikke oppholde seg vedvarende i fellesarealer der de kan være til sjenanse for allergikere eller andre som er skeptiske til dyr. Dyr skal ikke oppholde seg på terrasse/veranda alene. Hundelufting er naturligvis tillatt i kontrollerte former. Det er alltid båndtvang på sameiets område, 24/365, inkludert på alle fellesområder innendørs og utendørs. Hundepose skal benyttes, og kastes i egnet nedkast for restavfall.

## Forretningsfører

### **Forretningsfører**

Obos Eiendomsforvaltning AS

### **Eierskiftegebyr**

Kr 6385

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 210, bruksnummer 67, seksjonsnummer 60 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:

3107/210/67/60:

28.11.1916 - Dokumentnr: 920344 - Bestemmelse iflg. skjøte

Bestemmelse om gjerde

Overført fra: Knr:3107 Gnr:210 Bnr:67

Gjelder denne registerenheten med flere

05.08.1919 - Dokumentnr: 920632 - Bestemmelse iflg. skjøte  
PLIKT TIL VEIVEDLIKEHOLD.  
Overført fra: Knr:3107 Gnr:210 Bnr:67  
Gjelder denne registerenheten med flere

09.10.1931 - Dokumentnr: 920194 - Elektriske kraftlinjer  
Rettighetshaver: AS HAFSLUND  
Overført fra: Knr:3107 Gnr:210 Bnr:67  
Gjelder denne registerenheten med flere

03.07.1959 - Dokumentnr: 302534 - Elektriske kraftlinjer  
Rettighetshaver: AS HAFSLUND  
Overført fra: Knr:3107 Gnr:210 Bnr:67  
Gjelder denne registerenheten med flere

05.10.2018 - Dokumentnr: 1368686 - Bestemmelse om jordvarme/jordsløyfe/  
fjernvarme  
Rettighetshaver: Fredrikstad Fjernvarme AS  
Org.nr: 981 666 577  
Overført fra: Knr:3107 Gnr:210 Bnr:67  
Gjelder denne registerenheten med flere

08.03.2024 - Dokumentnr: 1194383 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten  
samtykke fra rettighetshaver  
Rettighetshaver: Jal Eiendomsmegling AS  
Org.nr: 898 489 582  
Elektronisk innsendt

26.02.2021 - Dokumentnr: 241187 - Seksjonering  
Opprettet seksjoner:  
Snr: 60  
Formål: Bolig  
Sameiebrøk: 106/9829

#### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest datert 21.10.2021 som omhandler nybygg boliger.

Adresse: Mosseveien 63-65.  
Gnr. 210 Bnr. 67

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

**Ferdigattest/brukstillatelse datert**

21.10.2021.

**Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger.

**Regulerings og arealplaner**

Eiendommen omfattes av:

Kommuneplan, navn:

Kommuneplan Fredrikstad 2023-2035

Formål/hensynssone:

310 - Ras- og skredfare, H310

320 - Flomfare, H320 Aktso

560 - Hensyn naturmiljø.

710 - Båndlegging, regulering pbl, H710

1001 - Bebyggelse og anlegg.

2001 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer).

3040 - Friområde.

Godkjent/vedtatt: 15. juni 2023.

Reguleringsplan, navn:

1012 Mosseveien 63-65 og 1048 RV110 Simo - Ørebekk.

Formål:

320 - Flomfare

1690 - Annet uteoppholdsareal

1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål

2011 - Kjøreveg

2014 - Gatetun/gågate

Godkjent/vedtatt: 24.03.2011 og 18.10.2012

Arealplaner under arbeid, navn, planid:

Storveien 5, 1191.

Innhold: Hovedintensjonen med denne reguleringsplanen er å legge til rette for nybygg i 3 etasjer pluss underetasje. Det planlegges for boligbebyggelse i 3 etasjer og et mindre næringslokale i 1. etasje.

- Det planlagte byggeområde er på motsatt side av Seutelva.

Detaljreguleringsplan for Storveien 5: Formålet med detaljreguleringsplan for Storveien 5 er å legge til rette for utvidelse av eksisterende næringsarealer og etablering av nye boliger gjennom fortetting og transformasjon av et bildominert område på eiendommen 45/266.

Grunnforurensing registrert på eiendomm:

- Fredrikstad Kommune Miljø- og byutviklingsetaten: Det er registrert forurenset grunn (grønn markering, lite/ikke forurenset på eiendom).
- Lokalitetsnr: 221. Seut Industrier - Land - 03 - Påvist påvirkning og behov for fysiske tiltak. Myndighet. 03 - Fylkesmann. Matrikkelføringsdato: 05.04.2017.
- Lokalitetsnr: 12177. Seut Industrier - SJØ - Påvist påvirkning og behov for fysiske tiltak. Myndighet. 03 - Fylkesmann. Matrikkelføringsdato: 23.10.2018.

#### Områdeanalyse:

- Eiendommen ligger i en flom faresone. Analyse område for flomsoner: Nei. Aktsomhetsområde for flom: Ja. Gjentakintervall flom: Nesten aldri.
- Eiendommen ligger i et område med forurenset grunn. Påvirkningsgrad av forurenset grunn: Ikke akseptabel forurensning.
- Eiendommen ligger i et aktsomhets område for kvikkleiere. Risiko for skred på eiendommen: Middels. Konsekvens ved skred: Svært alvorlig.
- Eiendommen ligger i et radonutsatt område med usikker aktsomhet.
- Eiendommen ligger i e støysone med støy fra jernbane: Gul støysone.

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

#### **Adgang til utleie**

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

#### **Legalpant**

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

## Kontraktsgrunnlag

### **Salgs- og betalingsvilkår**

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



fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

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

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på [aktiv.no](http://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**

6 750 000,- (Prisantydning)

0,- (Andel av fellesgjeld)

Omkostninger:

10 400,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

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

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

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)

168 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 6 750 000,00))

183 190,- (Omkostninger totalt)

6 933 190,- (Totalpris inkl. omkostninger)

#### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 183 190

#### **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 deknings salg for kjøpers regning.

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglernes vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret. Minimumsprovisjonen er kr 43 750 inklusiv mva. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 12.950,- oppgjørshonorar kr 5.950,- kommunale opplysninger kr 5.500,- markeds pakke kr. 24.950, garantipremie/ inneståelse kr. 2.750 og visninger pr. stk. kr 2.800, -. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 240,-. Utleggene omfatter Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 10.900,- samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

### **Oppdragsansvarlig**

Jens August Larsen

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

**Ansvarlig megler**

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

JAL Eiendomsmegling AS, Arne Stangebyes gate 11  
1607 FREDRIKSTAD  
Tlf: 693 66 940

**Salgsoppgavedato**

25.05.2024























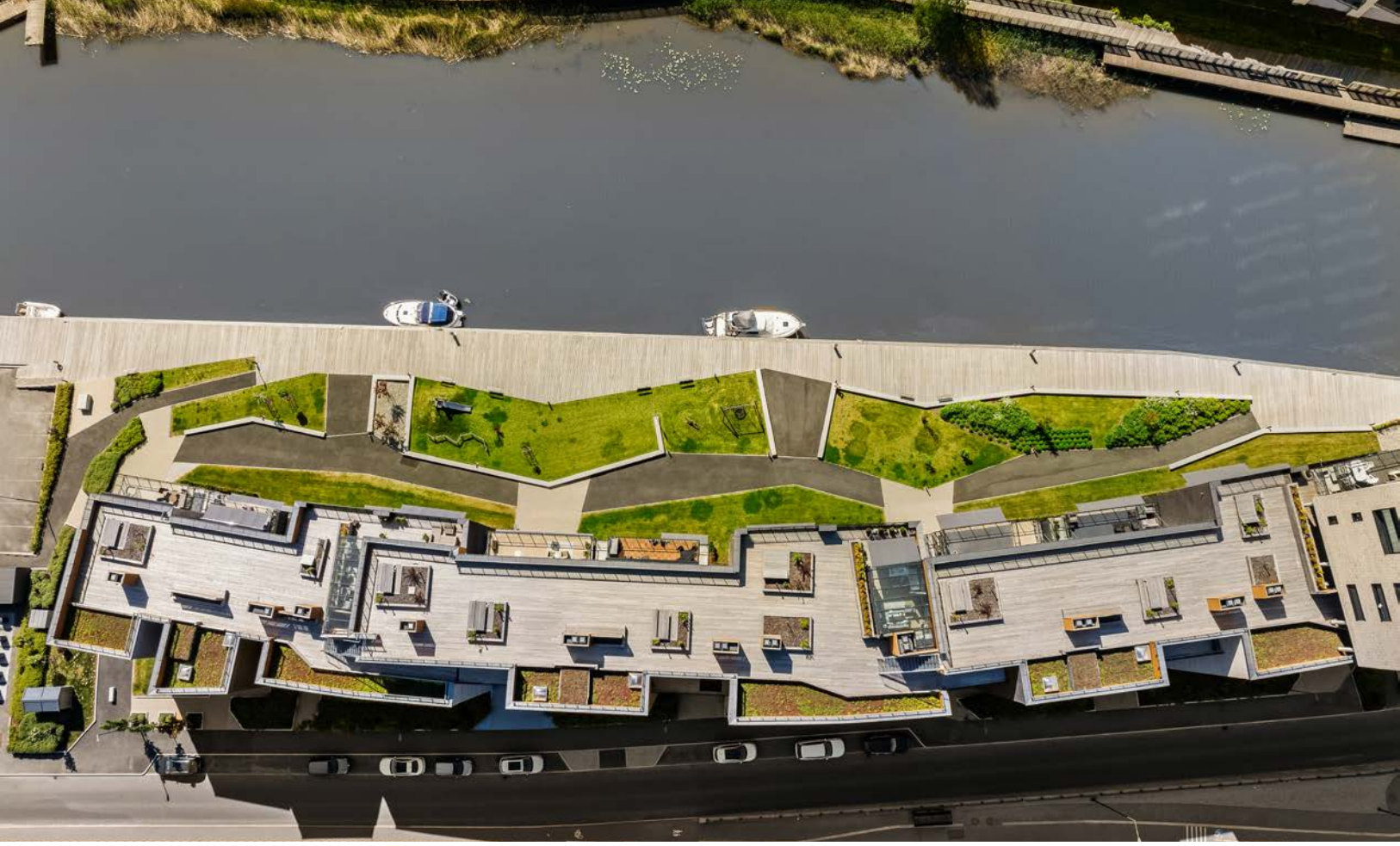














Plantegninger er ikke målbare, og kun for illustrasjonsbruk. Avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

# Vedlegg

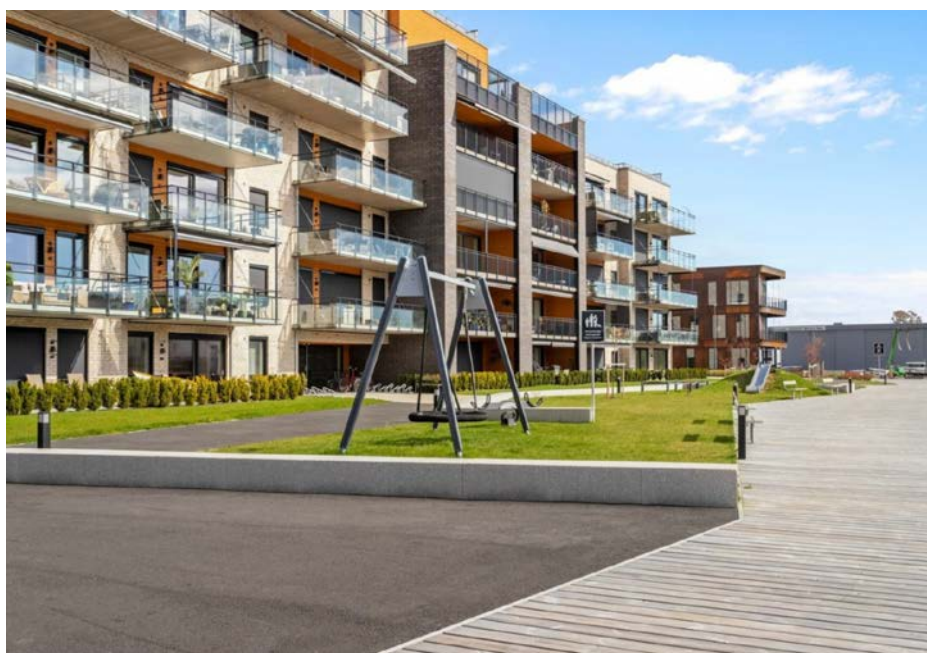
# Tilstandsrapport

📍 Mosseveien 69, 1610 FREDRIKSTAD

🏠 FREDRIKSTAD kommune

# gnr. 210, bnr. 67, snr. 60

Areal (BRA): Selveierleilighet 111 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 11.03.2024

Rapportdato: 12.03.2024

Oppdragsnr.: 13784-2883

Referansenummer: PQ1776

Autorisert foretak: Norsk Boligtakst AS



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

## Norsk takst

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



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

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

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



Rapportansvarlig

Erik Pedersen

Uavhengig Takstingeniør

erik@norskboligtakst.no

976 57 931



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, 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
- løspore slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

3-roms selveierleilighet opprinnelig oppført i 2021.  
God og innholdsrik planløsning, beliggende i 4. etasje i boligblokk.  
Fra stue/kjøkken og det ene soverommet er det adgang til balkong på 18 kvm.

Seksjonen disponerer egen sportsbod i fellesarealer på 5 kvm.  
Det medfølger garasje plass i garasjekjeller.

Standarden er meget god.

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

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

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

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

Boligen anses som et godt panteobjekt.

## Selveierleilighet - Byggeår: 2021

### INNSENDIG

[Gå til side](#)

På gulv er det overflater av parkett og fliser.  
Veggoverflater av slettmalte flater og fliser.  
I tak er det slettmalte flater.

### VARMEKILDER

Vannbåren gulvvarme i alle rom.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

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

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

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

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

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør av pex (rør-i-rør) og flexislange.  
Avløpsrør av plast.  
Balansert ventilasjonsanlegg.  
Vannbåren varme tilknyttet Fredrikstad Fjernvarme.  
Sikringsskap med automatsikringer.

## Arealer

[Gå til side](#)

### Oversikt over totalt bruksareal ( BRA m<sup>2</sup> )

#### Selveierleilighet

ETASJE	Internt bruksareal BRA-i	Eksternt bruksareal BRA-e	Innglasset balkong BRA-b	SUM
4. etasje	106	0	0	106
Sportsbod	0	5	0	5
<b>Sum</b>	<b>106</b>	<b>5</b>	<b>0</b>	
<b>Sum BRA</b>	<b>111</b>			

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

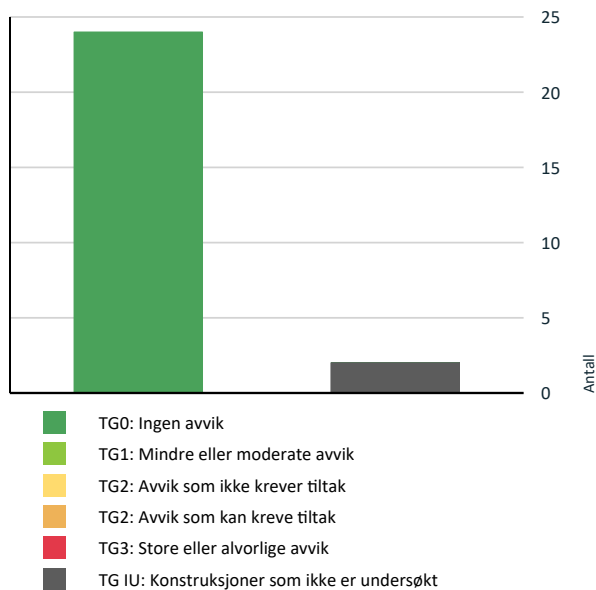
### Selveierleilighet

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

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

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Selveierleilighet

#### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > 4. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)



Våtrom > 4. etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## SELVEIERLEILIGHET

**Byggeår**  
2021

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

**Anvendelse**  
Tatt i bruk.

## UTVENDIG

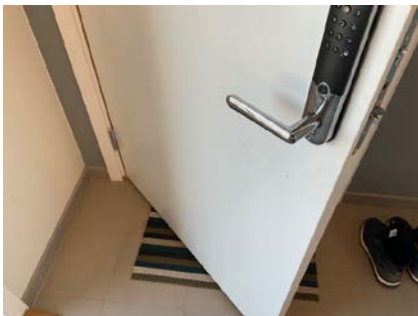
### ! TG 0 Vinduer

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

### ! TG 0 Dører

Ytterdør i tre fra byggeår. Brannklassifisert B30 og lydklassifisert Db43.

Balkongdør i tre med stort glassfelt med isolerglass fra byggeår.



### ! TG 0 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Fra stue/kjøkken og det ene soverommet er det adgang til balkong på 18 kvm.

Rekkverkshøyde er målt til ca. 104 cm og er innenfor dagens krav.



## INNENDIG

### ! TG 0 Overflater

På gulv er det overflater av parkett og fliser. Veggoverflater av slettmalte flater og fliser. I tak er det slettmalte flater.

### ! TG 0 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av betong.

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

### ! TG 0 Radon

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

## VÅTROM

### 4. ETASJE > BAD

#### Generell

Bad fra byggeår.

Det foreligger kontrollerklæringer fra utbygger hos kommunen ifm oppføring.

# Tilstandsrapport



## 4. ETASJE > BAD

### ! TG 0 Overflater vegger og himling

Flis på vegger og slett malt tak.

## 4. ETASJE > BAD

### ! TG 0 Overflater Gulv

Flislagt gulv med vannbåren gulvvarme. Det er målt en høydeforskjell på ca. 40 mm fra topp membran til topp slukrist.



## 4. ETASJE > BAD

### ! TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.  
Fuktmåling ikke mulig grunnet vannbåren gulvvarme.



## 4. ETASJE > BAD

### ! TG 0 Sanitærutstyr og innredning

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

Drensåpning er korrekt etablert i sistene iht. forskrifter.



## 4. ETASJE > BAD

### ! TG 0 Ventilasjon

Avtrekk via balansert ventilasjon.

## 4. ETASJE > BAD

### ! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

## 4. ETASJE > BAD/VASKEROM

### Generell

Bad/vaskerom fra byggeår.

Det foreligger kontrollklæringer fra utbygger hos kommunen ifm oppføring.

# Tilstandsrapport



## 4. ETASJE > BAD/VASKEROM

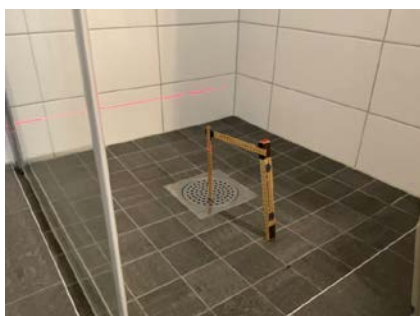
### ! TG 0 Overflater vegger og himling

Flis på vegger og slett malt tak.

## 4. ETASJE > BAD/VASKEROM

### ! TG 0 Overflater Gulv

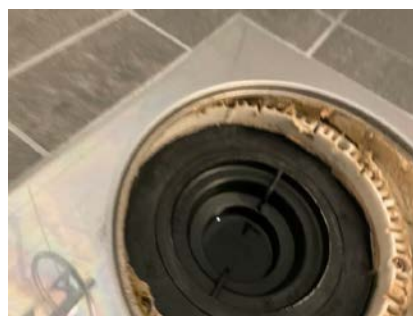
Flislagt gulv med vannbåren gulvvarme. Det er målt en høydeforskjell på ca. 40 mm fra topp membran til topp slukrist.



## 4. ETASJE > BAD/VASKEROM

### ! TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.  
Fuktmåling ikke mulig grunnet vannbåren gulvvarme.



## 4. ETASJE > BAD/VASKEROM

### ! TG 0 Sanitærutstyr og innredning

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

Drensåpning er korrekt etablert i sistene iht. forskrifter.



## 4. ETASJE > BAD/VASKEROM

### ! TG 0 Ventilasjon

Avtrekk via balansert ventilasjon.



## 4. ETASJE > BAD/VASKEROM

### ! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

# Tilstandsrapport

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

## KJØKKEN

### 4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### ! TG 0 Overflater og innredning

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



### 4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### ! TG 0 Avtrekk

Det er avtrekk via balansert anlegg.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### ! TG 0 Vannledninger

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

#### ! TG 0 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

#### ! TG 0 Ventilasjon

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



#### ! TG 0 Vannbåren varme

Vannbåren varme i alle rom tilknyttet Fredrikstad Fjernvarme.



#### ! TG 0 Elektrisk anlegg

# Tilstandsrapport

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

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

Sikringsskap med automatsikringer. 8 fordelerkurser på hhv. 15 og 25 ampere. Hovedkurs på 40 ampere.

Nyere el-anlegg fortsatt med garanti.



## **TG 0** Branntekniske forhold

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningsakkyndig 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. Videre er det sprinkelanlegg i leiligheten.



# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

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



## Hva er bruksareal?

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

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



## Hva er måleverdig areal?

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

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

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

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

# Arealer

## Selveierleilighet

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)			
4. etasje	106			106	18	
Sportsbod		5		5		
<b>SUM</b>	<b>106</b>	<b>5</b>			<b>18</b>	
<b>SUM BRA</b>	<b>111</b>					

### Romfordeling

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

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

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

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Ifm med oppføring av bygget.

### 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	102	4

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.3.2024	Erik Pedersen	Takstingeniør
	Per Morten Bergvall	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3107 FREDRIKSTAD	210	67		60	7294 m <sup>2</sup>	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Eiet

### Adresse

Mosseveien 69

### Hjemmelshaver

Per Morten Bergvall, Wencke-Helen Aasberg Bergvall

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Leiligheten med god beliggenhet på Seut Brygge i Fredrikstad kommune, med 180-graders panoramautsikt over utløpet av Seutelva og Gressvik. Området består av nye leiligheter, og er pent opparbeidet med brygge og elven som renner rolig forbi. Området er blant de mest attraktive i Fredrikstad. Det er kort vei til barnehager, skoler, matbutikker og busstopp, og det er heller ikke langt til fine tur- og rekreasjonsområder. Du finner også flere matbutikker på Ørebekk, og i retning av sentrum.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Om tomten

Tomten er pent opparbeidet med gressplen, planter, blomster, busker og huskestativ til barn på felles areal. Det er også bygget en brygge langs elven. Boenhetene har tilgang til felles takterrasse med panoramautsikt i alle retninger.

### Byggemåte

Leilighetsbygget har bærende vegger og etasjeskillere oppført i plaststøpt betong. Takkonstruksjonen er også i betong, i likhet med skillevegger mellom boenhetene. Utvendige vegger er oppført i bindingsverk av tre, isolert med mineralull. Fasadene er mursteinforblendet. Vinduer og balkongdør i tre med isolerglass. Ytterdør i tre, brann- og lydklassifisert.

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (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 funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

## PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger 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/PQ1776>

## 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

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Fredrikstad/Hvaler	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1111240040	
<b>Selger 1 navn</b>	<b>Selger 2 navn</b>
Per Morten Bergvall	Wencke-Helen Aasberg Bergvall
<b>Gateadresse</b>	
Mosseveien 69	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
FREDRIKSTAD	1610
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2021
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	2
Antall måneder	10
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1111240040

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

#### Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Document reference: 1111240040



## Tilleggs kommentar

boligen har garanti fra utbygger til 1.7.2026 ( Backe)

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

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsselskapets 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 forsikringsselskapet i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

Document reference: 1111240040

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Per Morten Bergvall	7fc0cf59a822d6aa871dfcf4 86c4f5462f3ab092	08.03.2024 09:44:47 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Wencke Bergvall	866b113b075437c9ba717fc4 cd421a5ab74dd643	08.03.2024 09:41:31 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1111240040

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

JAL Eiendomsmegling AS  
Aktiv Fredrikstad og Hvaler v/Marius Martin Myren  
Arne Stangebyes gate 11, 1601 FREDRIKSTAD  
E-post: marius.martin.myren@aktiv.no

7771324

1628/60

25.04.24

## Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 25.04.2024.

**Boligselskap:** 1628, Sameiet Seut Brygge  
**Organisasjonsnr:** 926.921.266  
**Eier:** Per Morten Bergvall Wencke-helen Aasberg Berg  
**Leieobjekt:** 60  
**Seksjonsnummer:** 60  
**Adresse:** Mosseveien 69, 1610 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. **Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.**

### Opplysninger om boligselskapet:

- Styregodkjenning: Nei
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikringsselskap Fremtind Forsikring AS - polise nummer 26986174.
- 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.
- Eierskifter skal meldes: eierskifte@obos.no Det påløper gebyr til forretningsfører ved eierskifter.
- Eierskifte og nysalg av bryggeseksjoner skal også meldes OBOS og Kartverket omgående.
- Nøkler bestilles via OBOS. EPOST: ostfold@obos.no eller ved personlig oppmøte med gyldig legitimasjon og kopi nøkkel i OBOS Østfold, Storgaten 5, Fredrikstad. NB: Det er viktig at ikke nøkler kommer bort eller er i av uvedkommendes besittelse.
- Hvis selger har egen garasjeportåpner, skal også denne overleveres og dokumenteres.
- Styregodkjennelse ved salg: Nei
- Det er ikke planlagte arbeider av noen art som kan tenkes å føre til økte felleskostnader i sameiet, heller ikke låneopptak.
- Sameiet har en vedlikeholdsplan og det blir fortløpende avsatt midler på egen konto til fremtidig vedlikehold.
- Forsikringsselskap: Fremtind Forsikring. Forsikringsavtale nr. 3955154. Forsikringen dekker kun bygg og fellesarealer, den enkelte bør tegne egen innboforsikring.
- Vedtekter og husordensregler: Megler må påse at nye eiere har fått overlevert Sameiets Vedtekter og Husordensregler. Disse finnes på Sameiets åpne nettside.
- <https://vibbo.no/seut-brygge/om>
- Dokumentasjon av den enkelte leilighet (FDV-dokumentasjon, forvaltning, drift og vedlikehold):
- Ved første innflytting ble hver enkelt leilighet utstyrt med en egen FDV-dokumentasjon for leiligheten, levert på en USB-minnepinne. Megler må påse at denne følger leiligheten ved eierskifte.
- Bredbånd/TV er inkludert i felleskostnader (Viken Fiber/Altibox). Selger må sørge for at eierskap av abonnement og utstyr overføres fra tidligere til ny eier, og bidra til at ny eier får tilgang til administrasjonsside for abonnementet på nett (<https://vikenfiber.altibox.no/mine-sider/>).
- Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene seksjonseier betaler. Dette inkluderer eiendomsskatt for fellesarealer og garasje.
- Hver enkelt seksjonseier betaler egen eiendomsskatt til Fredrikstad Kommune.

- All varme, oppvarming av leilighetene og varmt tappevann, er inkludert i felleskostnader. Det er ingen avregning fra sameiet mot den enkelte leilighet.
- Sameiets informasjonskanal er OBOS sin app/nettside VIBBO (<https://vibbo.no/seut-brygge>). Nye eiere må selv søke tilgang til denne nettsiden/appen. Her vil all informasjon mellom Sameiets styre og de enkelte eiere/beboere foregå.
- Det er eget fellesrom «Glasshuset» som kan lånes til private arrangementer etter nærmere regler.
- El-sykler: Sameiet har tilgjengelig 9 el-sykler som lånes ut til eierne og beboerne etter nærmere regler.
- Det er flere sosiale interessegrupper i sameiet: Sykkelgruppe, Grønn gruppe, Vedlikeholds gruppe, Bryggelag og festkomité.
- Garasjetilgang gis gjennom et elektronisk system hvor brukerne må være registrert. For at nye eiere skal få tilgang, og at tilgang for tidligere eiere avvikles, må megler påse at nødvendig informasjon om alle i husstanden som skal kunne åpne garasjeporten sendes på e-post til Sameiets styre (seut-brygge@styrerommet.no). Nødvendig info omfatter navn, leilighetsnummer (A/B/C/D xxx), registreringsnummer på kjøretøyer, mobiltelefonnummer, overtakelsesdato og e-postadresse. Maksimal fri høyde i garasje er 2,05 meter.
- Parkering: Parkeringskjelleren har minst 1 plass per leilighet (noen har flere). Lading av HC utstyr/mopedbil skal skje fra egen stikkontakt i parkeringskjeller, tilkoblet beboerens egen strømmåler. Dette må bestilles fra Sameiets elektriker.
- Lading av el-bil
- Det er lagt til rette for installasjon av elbil-lader i parkeringsanlegget. Dersom dette ikke allerede følger leiligheten, må det bestilles fra Sameiets leverandør av elbil-ladeanlegg.
- Sameiets ladeanlegg driftes av Elaway som fakturerer den enkelte eier. Se Elaways nettside for info.
- Sameiet legger til en fast avgift pr kWh for å dekke nettleie samt vedlikehold av infrastrukturen.
- Avgiften er fra 1. januar 2024 kr 0,75 pr kWh, som tillegges den aktuelle spot-prisen.
- Eventuelle nye ladere bestilles gjennom Elaway som gjør avtale med lokal elektrikerbedrift.
- Det er ikke mulig å tilknytte andre ladere enn de Elaway markedsfører og administrerer.
- Utbygger: Backe Prosjekt. Bygg og leiligheter er dekket av garanti frem til 1.7.2026.
- Utbygger benytter et nettbasert verktøy, APEX, for registrering av klager og reklamasjoner:
- Apex-tilgang fås ved å kontakte Anders Olsson, Leder Ettermarked, [anders.olsson@backe.no](mailto:anders.olsson@backe.no)
- APEX er kommunikasjonskanal for å ivareta utbyggers garantiforpliktelser i garantiperioden.
- <https://backeostfold.apexapp.io/minside/henvendelser>
- Bryggeseksjon: Det er mulighet for kjøp av båtplass, ved henvendelse til Seut Utvikling / Holmskau Eiendom v/ Terje Nicolaysen, e-post [terjenico@holmskau.no](mailto:terjenico@holmskau.no).
- Sameiet har opprettet en egen båtforening, Sameiet Seut Bryggelag. Bryggeeiere belastes en månedlig drifts- og vedlikeholdsavgift beregnet pr meter eiet bryggeplass. Avgiften faktureres sammen med felleskostnadene, og utgjør for tiden kr 30 pr meter pr måned.
- Gaardsservice AS utfører vaktmestertjenester, hagestell, vask og snørydding.
- Felleskostnader vil inntil annet blir besluttet, være uforandret i 2024.
- Ordinært årsmøte avholdes 29.5.2024 i Fredrikstad Fotballklubbs lokaler.
- Ingen lån registrert for selskap.

### Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 5.146,- pr. md.

Herav:

Parkeringsplass	125,-
Felleskostnader	4.572,-
Tv/Bredbånd	449,-

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 oppgiitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. sameiets legalpant.

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

Ligningsverdi	Innberetnings- pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
Fås på lignings- kontoret	538,-	0,-	24.018,-	0,-

### Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Jan Edvin Blomkvist tlf.22 98 89 47 ev. pr. e-post: [jan.edvin.blomkvist@obos.no](mailto:jan.edvin.blomkvist@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) (Rettsgebyret er kr 1 277, og 0,8 R = kr 1 022)	5 750 kr

## VEDTEKTER FOR SAMEIET SEUT BRYGGE

Sist endret på årsmøtet i sameiet, 25.05.2023.

### § 1. EIENDOMMEN – FORMÅL

Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) omfatter gnr 210 bnr 67 i Fredrikstad med påstående bygningsmasse.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

### § 2. ORGANISERING AV SAMEIET

Sameiet består av 111 boligseksjoner og 1 næringsseksjon.

Alle seksjonseiere er medeiere i sameiet. Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av bruksenhet som angitt i seksjoneringsbegjæringen.

Innehaverne av de enkelte seksjonene har en ideell andel i hele eiendommen som svarer til den sameiebrøk som er angitt i tinglyst seksjoneringsbegjæring for eiendommen

### § 3. RETTSLIG RÅDERETT

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon.

### § 4. RETT TIL BRUK

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet med tilhørende tilleggsdel som angitt i tinglyst seksjoneringsbegjæring, og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, med de begrensninger som måtte følge av sameiets vedtekter.

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

Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 25 tredje ledd. Kun kontorbasert næring tillates. Snr 40 og 41 har enerett til bruk av del av fellesareal på takplan i bygg A, jfr. § 25 femte ledd. Arealene utgjør om lag 15 m<sup>2</sup>, og er markert på takplan som en del av byggets takkonstruksjon over snr 40 og 41. Dersom eier av snr 40 og 41 ønsker å ta i bruk retten til å etablere og benytte adkomst og takterrasse, må vedkommende søke bygningsmyndigheten om tillatelse til tiltak for egen regning.

### § 5. NÆRINGSEKSJON MED PARKERING, BODER OG BRYGGEPLASSER

Felles parkeringskjeller er organisert som en næringsseksjon som eies i sameie mellom sameierne. Næringsseksjonen (snr 112) inneholder i tillegg til parkeringsplasser, også boder og andre fellesfunksjoner i sameiet. Næringskjelleren er en betongkonstruksjon som avsluttes mot sjøgrunn i Seut-elven, og næringsseksjonen omfatter også landfestene til båtplassene ved Seut Brygge.

Næringsseksjonen består av 139 parkeringsplasser, 112 boder (en bod til hver leilighet i sameiet) og 190 løpemeter med bryggeplass langs Seut-elven. Næringsseksjonen betjener også fellesfunksjoner for sameiet og administreres av sameiet ved styret på vanlig måte.

## VEDTEKTER FOR SAMEIET SEUT BRYGGE

Eiendommen er delt i like mange andeler som det er antall parkeringsplasser og antall løpemetere bryggeplass slik;

- 139 parkeringsplasser
- 190 løpemetere bryggeplass
- 329 andeler i næringsseksjonen totalt

Dersom en sameier har én parkeringsplass, vil vedkommende ha hjemmel til 1/329 av snr 112. Til hver parkeringsplassandel (1/329) er det knyttet enerett til bruk av parkeringsplass som angitt i vedlagte plantegning.

Dersom en sameier har båt plass bestående av til sammen 10 løpemetere bryggeplass, vil vedkommendes eierandel gi hjemmel til 10/329 av snr 112. Femten løpemetere bryggeplass gir hjemmel til 15/329 osv. Dersom en sameier har to parkeringsplasser og 15 løpemetere bryggeplass, vil vedkommende til sammen ha hjemmel til 17/329 av snr 112. På samme måte som biloppstillingsplasser, er bryggeplassandelene koblet med enerett til bruk av bryggeplass som angitt i vedlagte plantegning.

Hver sameier tilskjøtes sin ideelle andel av næringsseksjonen.

Eierandel i næringsseksjonen er fritt omsettelige mellom sameierne. Eierandel i næringsseksjon kan ikke selges til fysiske eller juridiske personer som ikke er medeiere i sameiet Seut Brygge. Dette gjelder både bryggeplass og parkeringsplass.

Styret står fritt til å omdisponere parkeringsplasser, for å ivareta at sameiere med behov for HCplass sikres dette så langt antall plasser rekker.

### § 6. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, leegger og beplantning, endring av utvendige farger og fasader, innvendige og utvendige fellesrom, samt uteområdene for øvrig, skal godkjennes av styret og skal skje etter en samlet plan for eiendommen vedtatt av årsmøtet. Oppstillingen er ikke uttømmende. Bestemmelsen er ment å sikre sameiets behov for å ivareta et samlet uttrykk for eiendommen som sådan.

### § 7. VEDLIKEHOLD

Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning vedlikeholde egen bruksenhet med tilleggsdeler slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og de elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks. Takterrasser/balkonger som hører til den enkelte seksjon (innvendige overflater og sluk) omfattes av denne seksjons vedlikeholdsplikt.

Vedlikehold av eiendommen med bygninger og konstruksjoner, innvendige og utvendige fellesarealer, felles næringsseksjon, anlegg og utstyr, herunder også vinduer og dører, er sameiets ansvar. Dører i bruksenheten, og innvendig vedlikehold av vinduer er den enkelte sameiers ansvar.



## VEDTEKTER FOR SAMEIET SEUT BRYGGE

### § 8. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) fordeles på sameierne etter sameiebrøken.

Felleskostnadene omfatter blant annet utgifter til vaktmestertjenester, renhold, vedlikehold av tomteområdet, utvendig vedlikehold og vedlikehold av innvendige fellesarealer og heis, herunder avsetning til fremtidig vedlikehold, forsikringspremie på bygningsmassen, samt andre utgifter som ikke betales eksklusivt av den enkelte seksjonseier.

Kommunale utgifter og kostnader til fjernvarme for oppvarming og tappevann fordeles også etter eierbrøken. Sameiermøte kan med 2/3 flertall beslutte at sameiet skal installere vannmålere for hver enkelt leilighet. Kostnader til vannforbruk skal i så fall fordeles etter forbruk, og ikke etter sameiebrøk.

Utgifter til grunnpakke for TV og data, forretningsfører, regnskap og revisor betales med like deler per seksjon.

Felles næringsseksjon for parkering, boder og bryggeplasser er delt i 329 ideelle eierandeler.

Utgifter til drift og vedlikehold av innvendig parkeringsanlegg (parkering, boder, tekniske rom osv) fordeles likt på 139 deler (likt med antall p-plasser).

Utgifter til den delen av bryggeanlegget som er eksklusiv for eierne av båtplassene, slik som for eks. fortøyningsanordninger, fending, uttak for strøm til båtene (egen måler), eller eventuelle bryggekomponenter på utsiden av sameiets felles bryggepromenade; fordeles på eierne av bryggeplassene med utgangspunkt i 190 deler som er bryggas samlede løpemeter lengde. For eksempel gir 10 løpemeter bryggeplass 10/190 dele av samlet kostnad. Det er kun utgifter til drift- og vedlikehold av den delen av bryggeanlegget som benyttes eksklusivt av eierne av båtplasser som skal deles på antall løpemeter bryggeplass. Alt øvrige felles uteareal ellers inngår i sameiets ansvar på vanlig måte etter bestemmelsen i § 8 annet ledd over.

Sameiets budsjetterte årsutgifter fordeles i en fast månedlig sum som hver seksjonseier skal innbetale til forretningsføreren forskuddsvis den 20. i hver måned. Seksjonseiere som ikke betaler den månedlige andel fellesutgifter ved forfall, kan etter påkrav og i regi av styret utsettes for vanlig gjeldsinndrivelse,

### § 9. MISLIGHOLD. PÅLEGG OM SALG OG KRAV OM FRAVIKELSE

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonsloven § 38.

Medfører sameieren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene tvangsfullbyrdelsesloven, jfr. eierseksjonsloven § 39.

### § 10. REGISTRERING AV SAMEIERNE

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

## VEDTEKTER FOR SAMEIET SEUT BRYGGE

### § 11. STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av 1 leder og 2-4 medlemmer. Styrets leder velges av årsmøtet. Årsmøte kan bestemme om det også skal velges en vara

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

Sameiet skal ha en valgkomité som består av 2 personer og velges på årsmøtet. Valgkomitéen skal før 1. mars hvert år innstille aktuelle kandidater til styre. Styremedlemmer og leder kan gjenvelges.

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i felleskap sameiet og tegner dets navn.

### § 12. ÅRSMØTE

Sameiets øverste myndighet utøves av årsmøte. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato før møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

Årsmøte skal:

1. Behandle styrets beretning om foregående års drift.
2. Behandle og godkjenne foregående års regnskap.
3. Velge styrets leder, styremedlemmer og valgkomité.
4. Behandle andre saker som er nevnt i innkallelsen.

På årsmøte regnes stemmegivning per seksjon. Eierandel til snr 112 gir ikke stemmerett.

### § 13. REVISJON OG REGNSKAP

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

### § 14. FORRETNINGSFØRER

Sameiet skal ha forretningsfører. Forretningsfører velges av årsmøte med alminnelig flertall.

### § 15. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøte med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer. Bestemmelser som omhandler organisering av båtplassene ved Seut Brygge kan ikke endret uten tilslutning fra sameiere med båtplass.

## **VEDTEKTER FOR SAMEIET SEUT BRYGGE**

### **§ 16. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER**

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i Lov om eierseksjoner av 16.06.2017 nr. 65.

### **§ 17 EGENANDEL VED FORSIKRINGSKADER**

Oppstår skader, skal styret omgående varsles. Ved skader innenfor den enkelte eierseksjon som eierseksjonssameiets forsikring dekker, belastes seksjonseier for eierseksjonssameiets egenandel.



# Husordensregler for Sameiet Seut Brygge

## INNLEDNING

**Disse husordensreglene er vedtatt på årsmøtet i sameiet, avholdt 25.05.2023. Endringer til husordensreglene fremmes til neste ordinære årsmøte, og stemmes over der.**

Sameiet Seut Brygge er et sameie hvor beboerne i fellesskap er ansvarlig for at eiendommen blir holdt i førsteklasses stand. Alle utgifter som påføres sameiet, må dekkes av felleskostnadene.

Hvis det er motstrid mellom husordensregler og Vedtektene har Vedtektene forrang.

Betrakt ikke dette som en rekke forpliktelser og forbud. Hensikten med reglene er å sikre deg selv orden, ro og hygge i hjemmet og på sameiets område.

Der dette dokumentet omtaler sameiere eller beboere, menes alle som eier eller leier en leilighet i sameiet. Ved utleie plikter sameier/beboer å informere leietager om alle forhold i husordensreglene.

## 1. HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Vi henstiller til alle om å studere «Brann- og alarminstuks for Sameiet Seut Brygge», som nå er slått opp i alle inngangspartier og heiser.

For alles sikkerhet henstiller vi til alle om å holde ytterdører til sameiet låst til enhver tid. Dører skal ikke blokkeres i åpen tilstand ut over det som er nødvendig ved flytting eller annen kortvarig transport. Den manuelle garasjedøren er forsynt med en smekklås som ikke skal sperres i åpen stilling.

## 2. BRUK AV LEILIGHETEN

Leiligheten må ikke brukes slik at man sjenerer andre beboere.

Et uttrykk for god bokultur er at man varsler naboer hvis man skal ha en festlig sammenkomst som medfører noe mer uro enn vanlig.

Støyende banking, boring, snekring o.l. skal ikke påbegynnes før kl. 0800, og må avsluttes innen kl. 21.00 på vanlige hverdager. På lørdager skal slike aktiviteter være avsluttet innen kl. 17.00. På søn- og helligdager er støyende arbeider ikke tillatt.

Sang- og musikkundervisning av vedvarende, yrkesmessig karakter tillates bare etter avtale med styret og med samtykke fra de tilstøtende naboer.

### 3. BRUK AV TERRASSE/VERANDA

Terrasser og verandaer må bare brukes på en slik måte at det ikke sjenerer naboene. Høylytt samtale og musikk utendørs kan med fordel være avsluttet før klokka 23.

Trekullgrill eller annen form for åpen varme er ikke tillatt. Elektrisk grill og gassgrill tillates, men må alltid brukes med omtanke for naboer, da matlukt og stekeos kan virke sjenerende. Plasser gjerne grillen i god avstand til ventilasjonsanleggets luftinntak, der dette er aktuelt. Gassflaske skal ikke oppbevares innendørs, heller ikke i bod i kjelleren. Se ellers alminnelige brannvernregler.

Røyking på egen terrasse er bare tillatt når det ikke er til sjenanse for naboen over, under eller til sidene. Ta alltid hensyn, merk vindretningen, og merk at ventilasjonsanlegget har luftinntak på verandaene. Unngå røyking i nærheten av disse. Dersom noen sjeneres, ta det først opp med den som røyker, som da plikter å forflytte røykingen til innendørs eller ute på rømningsbalkongen.

Risting eller banking av tøy, sengetøy, tepper o.l. må ikke foretas på terrasse/veranda.

Lufting av sengetøy eller opphenging av tøy til tork på veranda må ikke foretas ut over kanten av rekkverk/blomsterkasse, da det ellers vil virke sjenerende for omgivelsene.

Eventuell oppsetting av markise eller annen solskjerming skal skje etter de regler og begrensninger som fremgår av vedtektene.

Det har forekommet at løse ting og gjenstander har blitt blåst ned fra terrasser og balkonger, især de «åpne» med glassveranda. Pass på at det ikke ligger løse som kan utsette noen for fare dersom det blåser ned.

### 4. BRUK AV TAKTERRASSE/UTEPLASS

Den felles takterrassen er til bruk og glede for alle, og det påhviler alle å etterlate den i ren og ryddig stand. All form for grilling på takterrassen er strengt forbudt. Merk at hele takterrassen er laget av treverk, som vil være lett antennelig til enhver tid, og især etter vedvarende solskinn. Det er derfor totalforbud mot røyking og all bruk av ild på takterrassen.

Alle private gjenstander inklusive alt søppel må fjernes fra takterrassen etter endt bruk. Møbler må ikke gjensettes da det kan utgjøre en fare ved vind.

**5. TAKTERRASSEN ER ÅPEN HELE ÅRET, MED PLAKAT PÅ DØRENE INN TIL DISSE MED HMS OPPSLAG, SOM VISER AT DEN ENKELTE ER ANSVARLIG FOR EGEN SIKKERHET OSV. VED BRUK AV TAKTERRASSEN PÅ NYTTÅRSAFTEN, ER DET ABSOLUTT FORBUDT Å FYRE AV ELLER SENDE OPP FYRVERKERI OG ALL ANNEN PYROTEKNIKA SOM BLUSS ELLER STJERNESKUDD. GLØR KAN FALLE PÅ TAKET OG BESKADE MEMBRAN MED VANNLEKKASJE SOM FØLGE.OPPGANGER OG FELLESROM**

Hovedinngangsdørene, dører til kjellere, boder og garasjer skal holdes låst.

Lek og unødig opphold i trapperom er ikke tillatt.

Barnevogner, ski, kjelker, sykler, regntøy, støvler, utesko etc. skal ikke hensettes i felles trapperom eller ved inngangsdører, der de kan være til hinder ved rømning, eller utgjøre et problem for våre renholdere.

Barnevogner skal normalt parkeres utenfor egen leilighet, idet man må ta hensyn til fremkommelighet ved rømning. Hjelpemidler for forflytningshemmede kan likeledes hensettes utenfor leiligheten dersom det er formålstjenlig.

Det skal ikke hensettes skrot eller utstyr i kjellerbodgangene. Renholderne har instruks om å varsle styret om hensatt skrot.

## 6. PARKERING OG BRUK AV MOTORISERT KJØRETØY

All parkering på sameiets eiendom utenom oppmerkede plasser er forbudt, og kan medføre borttauing. Alle beboere som disponerer biler, plikter å benytte garasjeplassen.

Når håndverkere engasjeres til oppussing etc., skal sameier/beboer påse at disse ved behov får parkeringstillatelse med leilighetsnummer, og helst mobiltelefon nr, som skal legges synlig i bilen.

Disponerer en husstand flere biler enn garasjeplasser, må biler som ikke har garasjeplass parkeres utenfor sameiets område.

Det er ikke tillatt å vaske bil i garasjen. Den enkelte beboer er ansvarlig for å holde sin plass ryddig og fri for avfall. Gjeldende brannforskrifter tilsier at bare biler, motorsykler og andre sykler kan parkeres i garasjen. Det gjøres unntak for kjøretøy for forflytningshemmede.

Det er ikke tillatt å bruke gjesteparkeringen av andre enn beboernes gjester. Styret har utarbeidet to parkeringstillatelser til hver boenhet, som de enkelte kan låne ut til sine gjester. Husk å sette på leilighetsnummer og mobil nr. Dersom gjester eller håndverkere glemmer å levere tilbake sine parkeringstillatelser, kan flere bestilles fra styret. Skriv leilighetsnummer og mobilnummer på parkeringstillatelsen før den brukes.

Det er ikke anledning til å parkere eller oppbevare motorsykler, mopeder, scootere, sparkesykler, eller andre former for motoriserte fremkomstmidler/leketøy i kjellerrom/boder. Eksplosiver, bensin, lithium-ion-batterier og andre brannfarlige gjenstander/materialer skal ikke lagres i innendørs boder etc. Husk at brannforskriftene skal følges.

## 7. PARKERING OG LADING AV ELBIL/HYBRID

Enhver form for lading av elbil/hybrid skal bare skje gjennom installert ladeboks. Sameiet har investert i nødvendig infrastruktur, og det påhviler den enkelte beboer å bekoste installasjon av godkjent ladeboks med klarlagt opplegg for debitering av forbrukt strøm. Ladeboksen som p.t. er godkjent for bruk er Easee Charge, som kan bestilles fra Installatøren Fredrikstad A/S, Andreas Nilsen, 95978651ELAWAY sine betingelser og bestillingsinformasjon finnes på VIBBO.

Merk at Easee Home ikke er godkjent, heller ikke Teslas veggglader, i begge tilfeller grunnet manglende funksjoner for belastningsfordeling, i tillegg til at de savner avregningsmulighet for strømforbruk.

Det er ikke tillatt å lade elbil eller andre oppladbare kjøretøy ved hjelp av skjøteledning fra leilighet eller fellesområder.

## 8. UTLÅN AV SYKLER OG KANOER

Sameiet har 10 elektriske sykler og to kanoer til utlån i sommersesongen. Det er utarbeidet regler for bruk av syklene, og disse finnes på VIBBO og oppslag ved syklene. Regler for bruk av kanoer er også lagt ut. Vi forutsetter at beboerne som låner sameiets utstyr, samvittighetsfullt overholder gjeldende pålegg om hjelm, redningsvester et cetera.

## 9. BRYGGEOMRÅDER

Det vil bli organisert en egen undergruppe for administrasjon av bryggen. Har du bryggeplass, eller søker dette, vennligst kontakt bryggeansvarlig i Sameiet Seut Brygge på epost med emne «Bryggeplass Seut brygge». Det er laget en egen Facebook-gruppe for bryggebrukere.

## 10. RENHOLD OG VAKTMESTERTJENESTER

Vask av fellesområder, inkludert trapper og takterrasse, ivaretas av innleid firma. Vaktmestertjenestene inkluderer blant annet plenklipp/snørydding. Tjenestene som dette firmaet utfører, administreres av styret. De enkelte beboere kan ikke gi vaktmesterne oppdrag, enten de inngår i avtalen eller ikke.

## 11. AVFALL

Renholdsverkets bestemmelser tilsier at alt husholdningsavfall skal grovsorteres og legges i de riktige nedkastene. I nordøst finnes nedkast for restavfall og papir; i sørvest finnes også separate nedkast for glass og metallbokser. Det finnes også en egen bod for spesialavfall og emballasjeplast i den sørvestlige enden. Hver leilighetsnøkkel passer her; husk å låse etter bruk.

## 12. VEDLIKEHOLD

Hver seksjonseiers vedlikeholdsplikt, samt sameiets vedlikeholdsplikter, er beskrevet i vedtektene.

## 13. DYREHOLD

Beboere som holder dyr, har ansvar for at dyreholdet ikke er til sjenanse for andre beboere. Dette innebærer bl.a. at dyret ikke støyer. Dyr skal ikke oppholde seg vedvarende i fellesarealer der de kan være til sjenanse for allergikere eller andre som er skeptiske til dyr. Dyr skal ikke oppholde seg på terrasse/veranda alene.

Hundelufting er naturligvis tillatt i kontrollerte former. Det er alltid båndtvang på sameiets område, 24/365, inkludert på alle fellesområder innendørs og utendørs. Hundepose skal benyttes, og kastes i egnet nedkast for restavfall.

## 14. UTEANLEGG OG LEKEAPPARATER

Bruk av lekeapparatene må foregå under tilsyn av foresatte. Husk at vi ligger inntil en elvebredd, og det kan få fatale følger om noen faller i vannet.

Beboerne oppfordres til å ta del i tilsyn og vedlikehold av gangvei og hageanlegg på eiendommen, til vern og utvikling av grøntanlegg.

Fotball og andre ballspill er ikke tillatt på sameiets område, utenom på de områder som kan bli avsatt til dette.

Mating av fugler på terrasser/fra leilighetene er ikke tillatt, da dette kan medføre utøy og tilgrising av området og bygninger.

## 15. SKADER OG RISIKO

Det påhviler alle å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i sameiet.

Dersom det oppdages sølvkre, skjeggkre, veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen, skal styret straks varsles skriftlig. Sameiere må for egen regning sørge for desinfeksjon.

Ristene (slukene) på balkongene må til enhver tid holdes rene for skitt slik at overvann ikke trenger inn i boligen. Oppståtte skader av slik forsømmelse kan medføre økonomisk ansvar.

Det påhviler alle sameiere å melde alle skadesaker til styret. Styret avklarer hvorvidt det er forsikringsdekning for skaden, og kontrollerer hvorvidt bygningen kan være skadet. Alle har dessuten ansvar for å begrense skaden, for eksempel ved å kontakte rørlegger for å stanse en lekkasje.

## 16. AUTOMATISKE DØRER/PORTER/HEISER

Det er viktig at dører som har elektro-hydraulisk åpning/lukking brukes korrekt. Hvis kjellerdører og utgangsdører åpnes «med makt», oppstår det unødig slitasje på hydraulikken



og mekanismen. Bruk de store trykknappene, som er hendig plassert i albuhøyde for de fleste av oss. Feil bruk over tid vil kreve kostbare reparasjoner eller utskiftinger, som ikke går på garantien.

Det samme gjelder heisdørene, dersom de blokkeres slik at de går frem og tilbake et antall ganger. Oppfatter automatikken at det er en feil, vil den slutte å fungere. Dette betyr at en må kalle ut Schindler for å tilbake stille, til betydelig kostnad. Hvis heisen MÅ holdes åpen for innlasting, sørg for at fotocellen blokkeres.

## 17. FORSIKRING

Bygningsmassen er fullverdiforsikret i Fremtind. Hver enkelt sameier tegner innboforsikring etter eget behov. Hvis det oppdages skader av noe slag i fellesområder, utendørs eller i garasje, må dette meldes til styret.

## 18. ENDRING AV HUSORDENSREGLENE

Forslag til endring av husordensreglene må sendes styret skriftlig.

Endringer av husordensreglene vedtas av årsmøtet med alminnelig flertall, dvs. over 50 % i avgjørende stemmerunde.

## 19. GENERELT – KONTAKTINFORMASJON TIL STYRET

Styret har utarbeidet en standard for merking av postkasser, og henstiller til alle om å følge standarden slik at vi får et helhetlig og pent uttrykk også her.

Alle henvendelser til styret skal meddeles skriftlig til [seut-brygge@styrerommet.no](mailto:seut-brygge@styrerommet.no) eller ved melding på VIBBO.

## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Wencke-Helen Aasberg Bergvall	Mosseveien 69
Styremedlem	Fride Katrin Lea	Mosseveien 65
Styremedlem	Lorentz Christian Lied	Mosseveien 71
Styremedlem	Magne Lundh	Mosseveien 67

### Valgkomiteen

Stine Edén	Mosseveien 69
Terje Hvidsten	Mosseveien 69

### Kontaktinformasjon

Styret kan lettest kontaktes via innlogging på hjemmeside Vibbo.no.

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

### Generelle opplysninger om Sameiet Seut Brygge

Sameiet består av 113 seksjoner. 112 boligseksjoner og 1 næringsseksjon (garasje og boder)

Sameiet Seut Brygge er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 926921266, og ligger i Fredrikstad kommune. Gnr. 210 bnr. 67.

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet Seut Brygge 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 PWC Østfold.

### Ekstraordinære arbeidsoppgaver utført i 2023

Installert nytt overvåkingsystem etter tyveri

Sikret dører mot innbrudd

Forhandlet ny kontrakt med Gaardservice

Opprettet avsetnings konti med høye renter (vedlikeholdsfond)

Ferdigstilt toalett i Glasshuset

Installert nytt kjøkken i Glasshuset

Gjennomført overgang fra USBL til OBOS som forretningsfører

Implementert nytt HMS system fra OBOS

Registrert en rekke feil og mangler i APEX for fellesområder.

## **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.

### **Vesentlig avvik**

Det er ingen vesentlige avvik mellom årsregnskap og budsjett for 2023.

### **Resultat**

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

### **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 2.362.250 hvilket er svært solid.

## **KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024**

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

### **Større vedlikehold**

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 675.000 til løpende vedlikehold.

### **Kommunale avgifter i Fredrikstad kommune**

Disse er økt slik fra 1.1.2024: Vannavgift 30,5 %, avløp 24,1 %, renovasjon 14,4% og feieavgift 32,3%. Eiendomsskatt er opplyst om lag uforandret.

### **Energikostnader**

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på 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 sameiets skadehistorikk.

### **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 uforandrede felleskostnader for året 2024. Forøvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Sameiet Seut Brygge

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Seut Brygge som 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 uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Øvrig informasjon

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

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

PricewaterhouseCoopers AS, Kalnesveien 5, 1712 Grålum  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Sarpsborg, 4. april 2024

**PricewaterhouseCoopers AS**

A handwritten signature in blue ink that reads 'Linda K. Arvesen'.

Linda K. Arvesen  
Statsautorisert revisor

**SAMEIET SEUT BRYGGE**  
**ORG.NR. 926 921 266, KUNDENR. 1628**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	5 795 236	5 367 407	5 971 000	5 960 000
Ladeinntekter EL-bil		218 542	0	0	150 000
Andre inntekter	3	14 963	0	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>6 028 741</b>	<b>5 367 407</b>	<b>5 971 000</b>	<b>6 110 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-25 445	-31 085	-24 000	-26 367
Styrehonorar	5	-170 000	-210 000	-170 000	-187 000
Revisjonshonorar	6	-3 125	-9 360	-9 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-174 375	-120 900	-184 400	-174 400
Konsulenthonorar	7	-16 111	-53 197	0	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-500 628	-441 154	-1 026 611	-675 392
Forsikringer		-278 404	-320 797	-301 000	-335 000
Kommunale avgifter	9	-999 152	-694 609	-1 198 000	-1 315 600
Energi/fyring	10	-1 575 854	-1 767 044	-1 910 000	-1 500 000
TV- anlegg/bredbånd		-637 883	-561 106	-604 992	-660 000
Andre driftskostnader	11	-567 166	-647 333	-509 238	-719 252
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-4 948 142</b>	<b>-4 856 584</b>	<b>-5 937 241</b>	<b>-5 623 011</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>1 080 599</b>	<b>510 822</b>	<b>33 759</b>	<b>486 989</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	50 227	13 767	0	86 883
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>50 227</b>	<b>13 767</b>	<b>0</b>	<b>86 883</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>1 130 827</b>	<b>524 589</b>	<b>33 759</b>	<b>573 872</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		1 130 827	524 589		

**SAMEIET SEUT BRYGGE**  
**ORG.NR. 926 921 266, KUNDENR. 1628**

**BALANSE**

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Andre varige driftsmidler	13	120 112	0
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>120 112</b>	<b>0</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		5 099	5 401
Kundefordringer		6 508	0
Forskuddsbetalte kostnader		63 237	56 954
Andre kortsiktige fordringer		0	520 632
Driftskonto OBOS-banken		767 121	0
Sparekonto OBOS-banken		308 725	0
Sparekonto OBOS-banken II		1 632 745	0
Innestående i andre banker		0	1 249 000
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>2 783 435</b>	<b>1 831 987</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 903 547</b>	<b>1 831 987</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		2 359 444	1 228 617
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>2 359 444</b>	<b>1 228 617</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		37 499	2 588
Leverandørgjeld		446 604	115 917
Annen kortsiktig gjeld	14	60 000	484 865
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>544 103</b>	<b>603 370</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 903 547</b>	<b>1 831 987</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Fredrikstad, 2.4.2024  
Styret i Sameiet Seut Brygge

Wencke-Helen A. Bergvall /s/

Lorentz Christian Lied /s/

Fride Katrin Lea /s/

Magne Lundh /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.

##### **FORDRINGER**

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

##### **SKATTETREKSKONTO**

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

#### **NOTE: 2**

##### **INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	4 952 136
Kabel-TV	605 293
Garasjeleie	208 500
Carport	27 960
Tv/Bredbånd 2	1 347
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>5 795 236</b>

#### **NOTE: 3**



**ANDRE INNTEKTER**

Egenandel 2022	10 000
Parkeringsleie	1 000
Reseksjonering	1 375
Opprydding tidligere år	2 588
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>14 963</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-25 445
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-25 445</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 170 000. I tillegg har styret fått dekket årsmiddag for kr 5 303, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 3 125.

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

Juridisk bistand	-3 806
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-12 305
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-16 111</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-53 910
Drift/vedlikehold VVS	-102 751
Drift/vedlikehold elektro	-97 807
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-12 769
Drift/vedlikehold heisanlegg	-149 929
Drift/vedlikehold brannsikring	-42 270
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-23 874
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-13 912
Kostnader dugnader	-3 405
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-500 628</b>

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

Eiendomsskatt	-49 557
Kommunale avgifter	-949 595
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-999 152</b>

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

Elektrisk energi	-326 276
Fjernvarme	-1 249 578
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-1 575 854</b>

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

Lokalleie	-8 100
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-1 759
Verktøy og redskaper	-2 724
Telefon-/kontormaskiner	-6 019
Vaktmestertjenester	-420 599
Renhold ved firmaer	-54 505
Andre fremmede tjenester	-36 816
Trykksaker	-1 038
Andre kostnader tillitsvalgte	-5 303
Andre kontorkostnader	-5 838
Telefon, annet	-5 444
Porto	-20
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-11 171
Bankgebyr	-3 754
Velferdskostnader	-4 077
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-567 166</b>

**NOTE: 12****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 513
Renter av sparekonto i OBOS-banken	41 470
Renter bank	825
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	3 419
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>50 227</b>

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

Kjøkkenmodul		
Tilgang 2023	120 112	
		120 112
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>120 112</b>

**NOTE: 14****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avsatt styrehonorar 2022	-30 000
Avsatt styrehonorar 2023	-30 000
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-60 000</b>

**Tilleggsopplysning til Note 11 Andre driftskostnader:**

Vaktmestertjenester inneholder samtlige tjenester fra Gårdsservice AS iht kontrakt: Trappevask, ukentlig renhold, periodisk renhold, garasjevask og gartner service.

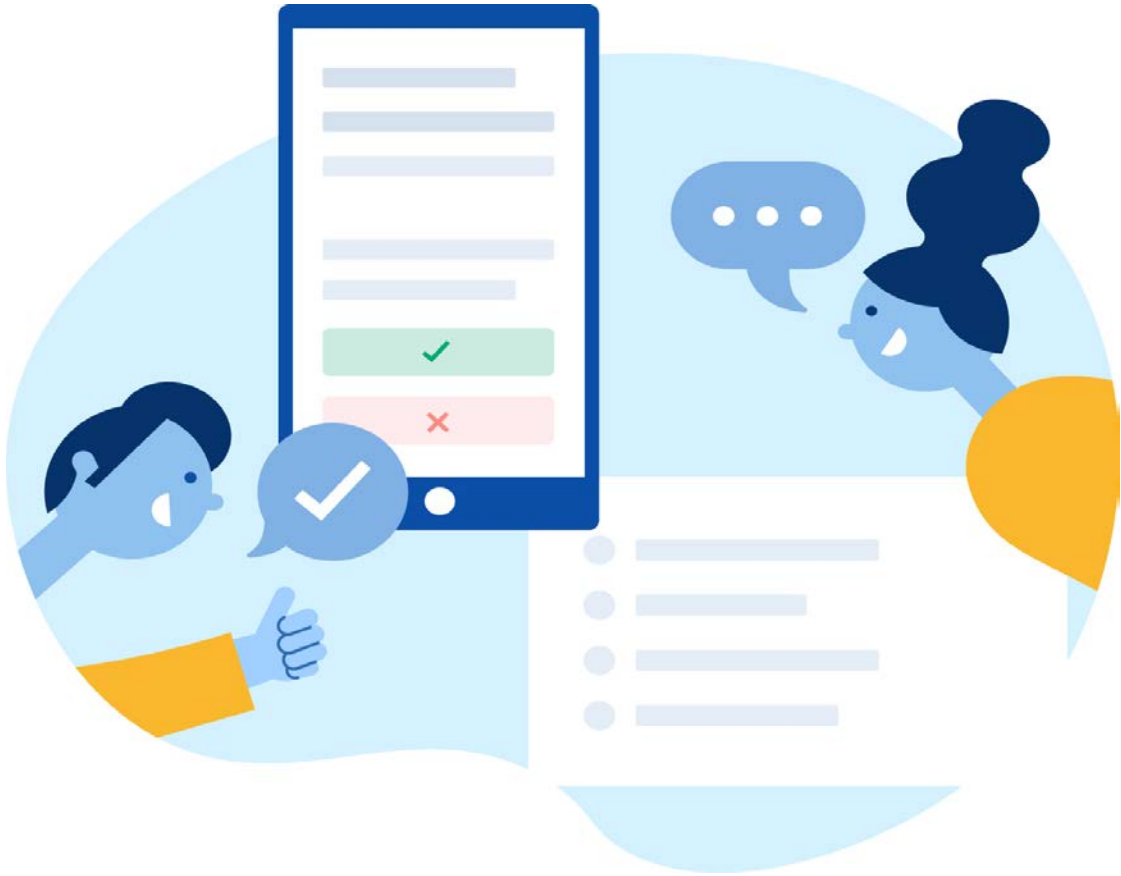
Renhold inneholder trappevask fra et firma som utførte dette 1.1. – 30.6.2023.

**Annen informasjon om sameiet****Forsikring**

Sameiets eiendommer er forsikret i Fremtind Forsikring AS med avtale nr. 26986174. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

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

Forsikringskader meldes styret.



# Årsmøte 2023

---

Sameiet Seut Brygge

25. mai 2023

Selskapsnummer: 1628



## Velkommen til årsmøte i Sameiet Seut Brygge

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:

25. mai 2023 kl. 17:00, Fredrikstad Stadion, Store Sal 3.etg. (inngang fra vest).

### 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 protokollfører og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Bytte av sameiets revisor
8. Husordensregler
9. Vedtektsendring
10. Valg av tillitsvalgte
11. Valg av valgkomité

Med vennlig hilsen,

**Styret i Sameiet Seut Brygge**

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

Jan Edvin Blomkvist er valgt.

---

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

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

---

Sak 3

## Valg av protokollfører 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

Jan Edvin Blomkvist foreslås som møteleder. Som protokollvitne foreslås..

---

Sak 4

## Godkjenning av møteinnkallelsen

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

Møteinnkallelsen godkjennes

---

Sak 5

## Årsrapport og årsregnskap

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap 2022
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

### Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

### Vedlegg

- 1. Sameiet Seut Brygge årsrapport 2022.pdf
- 

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse til det sittende styre foreslås satt til kr 170.000.

### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 170.000

---

Sak 7

## Bytte av sameiets revisor

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret foreslår av sameiets revisor byttes fra KPMG til PWC. PWC har rammeavtale med OBOS og prisen vi er tilbudt er kr. 7.400 (basert på 2022-revisjonen).

### Styrets innstilling

Styret foreslår at PWC velges for sameiets revisor fra regnskapsåret 2023.

### Forslag til vedtak

PWC valgt

---

Sak 8

## Husordensregler

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret har oppdatert husordensreglene. Styret foreslår av vedlagt husordensregler godkjennes.

### Forslag til vedtak

Nye husordensregler godkjennes

### Vedlegg

2. Forslag nye husordenregler - med sporbare endringer.pdf
  3. Forslag nye husordenregler Seut Brygge 2023.pdf
- 

Sak 9

## Vedtekteksendring

### Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

For å tydeliggjøre seksjonseiers ansvar ved skader, ønsker styret at seksjonseier skal belastes egenandelen (p.t. kr. 10.000) som sameiet idag må dekke ved forsikringsskader. Dette skal gjelde kun skader som oppstår i egen leilighet.



Styret foreslår at nedenstående bestemmelse tas inn i vedtektene.

### § 17 Egenandel ved forsikringskader

Oppstår skader, skal styret omgående varsles. Ved skader innenfor den enkelte eierseksjon som eierseksjonssameiets forsikring dekker, belastes seksjonseier for eierseksjonssameiets egenandel.

#### Forslag til vedtak

Godkjent

---

Sak 10

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Wencke Bergvall

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

Følgende stiller til valg som styremedlem 1 år:

- Christian Lied

**Valg av 1 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Per Fredrik Mentzsen-Lie

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

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Fride Lea
  - Magne Lundh
- 

Sak 11

## Valg av valgkomité

## Roller og kandidater

**Valg av 2 medlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem:

- Stine Eden
  - Terje Hvitsten
-

## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Wencke-Helen Aasberg Bergvall	Mosseveien 69
Styremedlem	Fride Katrin Lea	Mosseveien 65
Styremedlem	Lorentz Christian Lied	Mosseveien 71
Styremedlem	Magne Lundh	Mosseveien 67
Varamedlem	Per Fredrik Mentzsen-Lie	Mosseveien 71

### Valgkomiteen

Stine Edén	Mosseveien 69
Terje Hvidsten	Mosseveien 69

### Styret

Styret kan kontaktes via Vibbo.no eller epost: [seut-brygge@styrerrommet.no](mailto:seut-brygge@styrerrommet.no)

### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

### Generelle opplysninger om Sameiet Seut Brygge

Pr. 31.12.2023 besto sameiet av 111 seksjoner.

Sameiet Seut Brygge er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 926921266, og ligger i Fredrikstad kommune. Gnr. 210 bnr. 67.

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet Seut Brygge har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er frem til 31.12.2022 utført av Usbl. Fra 1.1.2023 OBOS

Eiendomsforvaltning AS forretningsfører, ref. vedtak på årsmøte i 2022.

Sameiets revisor er KPMG.

**Styrets arbeid i 2022/2023**

Dette er punkter for årsrapporten for hva styret har utført i tillegg til vanlig styrearbeidet

Installert videoovervåking

Forsterket alle ytterdører etter innbrudd

Satt inn låser i branndører og til glasshuset

Forhandlet ny forsikringsavtale

Forhandlet og implementert ny forretningsfører

Forhandlet ny renhold og vaktmesteravtale. Iverksettes 1.4.2023

Forhandlet ny vedlikeholdsavtale for UPS

Forhandlet ny avtale om vedlikehold og leveranser for elektroområdet.

Forhandlet ny vedlikeholdsavtale for brannvarsling og nødlys

Forhandlet ny serviceavtale for ventilasjon.

Forhandlet ny serviceavtale for varme , sanitær og sprinkleranlegg. Iverksettes september 2023

Montert ekstra strømsolper

Etablert utegrill på grillplassen

Iverksatt VIBBO for bedre informasjon mellom styret og eiere/beboere

Fulgt opp alle avvik i fellesområder i leveransen mellom utbygger og styret ( 1 års befarings) Dette forsetter i 2023

HMS fulgt opp alle regler og iverksatt tiltak der det har vært avvik

Montert separate kWh målere i alle strømsolper for bryggen

Behandlet og dokumentert flere tyveri-, skadeverk- og innbrudds saker.

Etablert utegrill på grillplassen

Montert opp temperaturovervåking ved innkjøring til garasje.

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for årsmøtet legger styret frem budsjettet for 2023. Styrets budsjett for 2023 er revidert våren 2023, og tallene fremkommer under i kolonnen til høyre under.

### SAMEIET SEUT BRYGGE Regnskap 2022 og budsjett 2023

	2022	2023
	Årsregnskap	Budsjett
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>		
INNKREVDE FELLESKOSTNADER	5 367 407	5 971 000
<b>SUM INNTEKTER</b>	<b>5 367 407</b>	<b>5 971 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>		
PERSONALKOSTNADER	-31 085	-24 000
STYREHONORAR	-210 000	-170 000
REVISJONSHONORAR	-9 360	-9 000
FORRETNINGSFØRERHONORAR	-120 900	-184 400
KONSULENT OG FORVALTN.TJEN	-53 197	0
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-441 154	-1 026 611
FORSIKRINGER	-320 797	-301 000
KOMMUNALE AVGIFTER	-694 609	-1 198 000
ENERGI / FYRING	-1 767 044	-1 910 000
TV-ANLEGG/BREDBÅND	-561 106	-604 992
ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-647 333	-509 238
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-4 856 584</b>	<b>-5 937 241</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>	<b>510 822</b>	<b>33 759</b>
<b>DRIFTSRESULTAT:</b>	<b>510 822</b>	<b>33 759</b>
<b>FINANSINNTEKT/KOSTNAD</b>		
FINANSINNTEKTER	13 767	0
<b>RES.AV FINANSINNT/KOSTN.</b>	<b>13 767</b>	<b>0</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>524 589</b>	<b>33 759</b>

### Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1.026.611 vedlikehold som omfatter bla.. VVS, heis og avsetning til fremtidig vedlikehold.

### Kommunale avgifter i Fredrikstad kommune

Kommunale avgifter er økt betydelig, ikke minst som en følge av at sameiet mottok en større avregning for vann og avløp for 2022.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på samme kostnadsnivå som i 2022.

**Forsikring**

Premie er økt med 6,6 % fra 1. januar, basert på forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Seut Brygge.

**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 2023.

Budsjettet er basert på 15 % økning i felleskostnader som styret besluttet med virkning fra 1. april 2023.

Forøvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Sameiet Seut Brygge

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Seut Brygges årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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 budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som

eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

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

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Oslo, 12. mai 2023  
KPMG AS

Gunnar Sotnakk  
Statsautorisert revisor



## Arbeidskapital

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
<b>A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap</b>	<b>704 028</b>	<b>0</b>
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	524 589	704 028
<b>B. Endring arbeidskapital</b>	<b>524 589</b>	<b>704 028</b>
<b>C. Arbeidskapital</b>	<b>1 228 617</b>	<b>704 028</b>
<b>Spesifikasjon av arbeidskapital</b>		
Fakturakrav boligselskaper	225	0
Restansekonto	5 176	49 068
Tilgode, viderefaktureres	8 458	0
Mellomregning finansieringsforetak	487 173	14 833
Andre kortsiktige fordringer	25 000	10 444
Forskuddsbetalte forsikr.premie	46 274	108 369
Andre forskuddsbet. kostnader	10 680	42 830
Driftskonto	1 249 000	980 939
Leverandører	-115 917	-410 468
Kunderemittering	0	-5 415
Skyldig styrehonorar	-30 000	0
Andre påløpte kostnader	-454 865	0
Påløpte energikostnader	0	-46 151
Forskudd / overdekning	-2 588	-40 422
<b>Arbeidskapital</b>	<b>1 228 617</b>	<b>704 028</b>

Sameiets arbeidskapital er de økonomiske midlene som de har til rådighet pr. 31.12  
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

## Resultatregnskap 2022 Sameiet Seut Brygge

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>INNETEKT</b>					
<b>Leieinntekt</b>					
Innkrevd felleskostnad	1	5 367 407	3 045 132	4 865 000	5 469 816
<b>Sum leieinntekt</b>		<b>5 367 407</b>	<b>3 045 132</b>	<b>4 865 000</b>	<b>5 469 816</b>
<b>Sum inntekt</b>		<b>5 367 407</b>	<b>3 045 132</b>	<b>4 865 000</b>	<b>5 469 816</b>
<b>KOSTNAD</b>					
<b>Lønnskostnad</b>					
Lønnskostnad	2	31 085	0	29 610	23 970
Styrehonorar	2	210 000	0	210 000	170 000
<b>Driftskostnad</b>					
Energikostnad	3	1 767 044	854 981	1 200 000	1 820 000
Kostnad eiendom/lokaler	4	621 878	353 930	649 000	564 954
Kommunale avgifter/renovasjon	5	694 609	285 355	694 000	740 000
Lisenser, leie av maskiner ol.	6	5 625	8 125	17 000	0
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	36 135	22 656	36 000	181 796
Reparasjon og vedlikehold	8	407 667	197 654	869 000	922 045
Revisjonshonorar		9 360	9 072	9 000	9 000
Forretningsførerhonorar		121 249	70 525	121 000	184 400
Andre honorar	9	52 847	6 161	29 000	30 000
Kontorkostnad		0	413	2 000	0
TV/bredbånd		561 106	354 727	610 000	604 992
Forsikringer		320 797	168 663	336 000	287 000
Eiendomsskatt		0	0	0	52 800
Andre kostnader	10	17 183	9 509	50 000	0
<b>Sum kostnad</b>		<b>4 856 584</b>	<b>2 341 772</b>	<b>4 861 610</b>	<b>5 590 957</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>510 822</b>	<b>703 359</b>	<b>3 390</b>	<b>-121 141</b>
<b>FINANSPOSTER</b>					
Renteinntekt		13 767	668	0	0
<b>Netto finansposter</b>		<b>-13 767</b>	<b>-668</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>524 589</b>	<b>704 028</b>	<b>3 390</b>	<b>-121 141</b>
Overført sameiekapital		524 589	704 028	0	0
<b>SUM OVERFØRINGER</b>		<b>524 589</b>	<b>704 028</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Balanse 2022 Sameiet Seut Brygge

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Restanser felleskostnader		5 176	49 068
Kundefordringer		225	0
Andre kortsiktige fordringer	11	520 632	25 277
Forskuddsbetalte kostnader		56 954	151 199
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Innestående bank		1 249 000	980 939
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 831 987</b>	<b>1 206 483</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 831 987</b>	<b>1 206 483</b>

## Balanse 2022 Sameiet Seut Brygge

	Note	2022	2021
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		1 228 617	704 028
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 228 617</b>	<b>704 028</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>12</b>	<b>1 228 617</b>	<b>704 028</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskuddsbetalt felleskostnad		2 588	40 422
Leverandørgjeld		115 917	415 883
Annen kortsiktig gjeld	13	484 865	46 151
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>603 370</b>	<b>502 455</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>603 370</b>	<b>502 455</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 831 987</b>	<b>1 206 483</b>

Fredrikstad, 19.4.2023

Wencke Bergvall  
Styreleder

Fride Lea  
Styremedlem

Lorentz Christian Lied  
Styremedlem

Magne Lundh  
Styremedlem

## Note 0 - Regnskapsprinsipp

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

Sameiet består av 111 andeler. Eiendommer er oppført på g.nr 210, b.nr 67 i Fredrikstad kommune. Eiertomt på 7 293,6 kvm. Sameiets eiendommer er forsikret gjennom Fremtind forsikring polise nr. 26986174

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

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

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.

Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Driftsinntekter

Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.

Inntektsføring ved salg av varer/ tjenester skjer på leveringstidspunktet.

Tjenesten inntektsføres etterhvert som de opptjenes.

Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.

### Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2022	2021
3600 Innkrevde felleskostn. drift	4 350 294	2 051 196
3609 Leie parkering	177 225	95 307
3610 Sameieinnbetalinger	45 000	510 000
3617 Inntekter båt plass	26 640	10 800
3618 Leietillegg strøm	161 963	36 570
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	606 285	341 259
<b>Sum</b>	<b>5 367 407</b>	<b>3 045 132</b>

Konto 3610 gjelder oppstartskapital. Oppstartskapital kreves inn ved oppstart for at sameiet skal kunne betale sine forpliktelser fra start. Dette vil ikke bli en del av sameiets fremtidige inntekt.  
Konto 3618 gjelder elbil ladning.

### Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2022	2021
5400 Arbeidsgiveravgift	26 085	0
5403 Avsetning arbeidsgiveravgift	5 000	0
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	185 000	0
5332 Styrehonorar ikke utbetalt	25 000	0
<b>Sum</b>	<b>241 085</b>	<b>0</b>

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0.

### Note 3 - Energikostnader

	2022	2021
6200 Strøm- og energikostnader	366 146	854 981
6260 Fjernvarme	1 400 898	0
<b>Sum</b>	<b>1 767 044</b>	<b>854 981</b>

### Note 4 - Kostnad eiendom/lokaler

	2022	2021
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	520 138	0
6340 Heisalarm	28 240	14 120
6341 Brannalarm	0	13 190
6361 Fast renhold	0	323 349
6364 Matteleie	66 750	0
6391 Snømåking/strøing/feiing	6 750	0
6392 Containerleie/tømming	0	3 271
<b>Sum</b>	<b>621 878</b>	<b>353 930</b>

### Note 5 - Kommunale avgifter

	2022	2021
6329 Kommunale avgifter	694 609	285 355
<b>Sum</b>	<b>694 609</b>	<b>285 355</b>

### Note 6 - Lisenser, leie av maskiner ol.

	2022	2021
6420 Leie av datautstyr	5 625	8 125
<b>Sum</b>	<b>5 625</b>	<b>8 125</b>

Konto 6420 gjelder Bevar HMS etablering og lisensavtale hos Usbl.

### Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2022	2021
6500 Verktøy og redskaper	4 185	689
6525 IT utstyr	8 396	12 225
6530 Drift og linjeleie IT	1 802	1 726
6540 Inventar	5 247	5 757
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	15 825	1 539
6552 Driftsmateriell	680	720
<b>Sum</b>	<b>36 135</b>	<b>22 656</b>

Konto 6500 Sykkelstøtter og støvsuger.

Konto 6525 Kameraovervåkning

Konto 6540 Industrispeil.

### Note 8 - Reparasjon og vedlikehold

	2022	2021
6601 Vedlikehold bygg	6 139	0
6602 Vedlikehold VVS	20 317	102 000
6603 Vedlikehold elektro	112 133	15 519
6605 Vedlikehold fellesanlegg	45 143	7 352
6611 Vedlikehold heiser	49 350	49 273
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	500	8 796
6617 Vedlikehold brannvernustyr	46 759	1 525
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	41 584	0
6630 Egenandel forsikring	10 000	0
6643 Glassarbeid/Vindu	3 000	0
6648 Vedlikehold dører og porter	72 499	13 189
6692 Andre reparasjoner og vedlikehold	244	0
<b>Sum</b>	<b>407 667</b>	<b>197 654</b>

---

## Note 8 - Reparasjon og vedlikehold

Konto 6601 Smekklåssylinder innvendig dør  
Konto 6602 Spyling av rør og service VVS anlegg.  
Konto 6603 Eitavle, målere på strømsolper og stikk for kamera.  
Konto 6605 Årskontroll alarm, kantstein og leddporter.  
Konto 6621 Filter ventilasjonsanlegg



### Note 9 - Andre honorarer

	2022	2021
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	7 909	6 161
6720 Juridisk honorar	44 938	0
<b>Sum</b>	<b>52 847</b>	<b>6 161</b>

Konto 6714 Tilleggsavtale nøkler, bistand vedr. eiendomsskatt  
Konto 6720 Bistand årsmøte, bistand endring av vedtekter

### Note 10 - Andre kostnader

	2022	2021
7718 Fellesarrangement	5 750	0
7719 Møter, div. styret	8 294	8 082
7770 Betalingskostnader	1 059	948
7773 Omkostninger innkreving	2 079	479
<b>Sum</b>	<b>17 183</b>	<b>9 509</b>

### Note 11 - Andre kortsiktige fordringer

	2022	2021
1532 Tilgode, viderefaktureres	8 458	0
1542 Mellomregning finansieringsforetak	487 173	14 833
1570 Andre kortsiktige fordringer	25 000	10 444
<b>Sum</b>	<b>520 632</b>	<b>25 277</b>

Konto 1570 avsetning for kreditnota fra Industri Innovasjon

### Note 12 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	704 028	524 589	1 228 617
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>704 028</b>	<b>524 589</b>	<b>1 228 617</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>704 028</b>	<b>524 589</b>	<b>1 228 617</b>

### Note 13 - Annen kortsiktig gjeld

	2022	2021
2931 Skyldig styrehonorar	30 000	0
2937 Påløpte energikostnader	0	46 151
2980 Andre påløpte kostnader	454 865	0
<b>Sum</b>	<b>484 865</b>	<b>46 151</b>

Konto 2980 avsetning for påløpte kostnader til fjernvarme desember, vannavregning og kommunale avgifter.



# Husordensregler for Sameiet Seut Brygge

## INNLEDNING

Disse husordensreglene er vedtatt på årsmøtet i sameiet, avholdt ~~18.05.2022~~2023.  
Endringer til husordensreglene fremmes til neste ordinære årsmøte, og stemmes over der.

Sameiet Seut Brygge er et sameie hvor beboerne i fellesskap er ansvarlig for at eiendommen blir holdt i førsteklasses stand. Alle utgifter som påføres sameiet, må dekkes av felleskostnadene.

Hvis det er motstrid mellom husordensregler og Vedtektene har Vedtektene forrang.

Betrakt ikke dette som en rekke forpliktelser og forbud. Hensikten med reglene er å sikre deg selv orden, ro og hygge i hjemmet og på sameiets område.

Der dette dokumentet omtaler sameiere eller beboere, menes alle som eier eller leier en leilighet i sameiet. Ved utleie plikter sameier/beboer å informere leietager om alle forhold i husordensreglene.

## 1. HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Vi henstiller til alle om å studere «Brann- og alarminstuks for Sameiet Seut Brygge», som nå er slått opp i alle inngangspartier og heiser.

For alles sikkerhet henstiller vi til alle om å holde ytterdører til sameiet låst til enhver tid. Dører skal ikke blokkeres i åpen tilstand ut over det som er nødvendig ved flytting eller annen kortvarig transport. Den manuelle garasjedøren er forsynt med en smekklås som ikke skal sperres i åpen stilling.

## 2. BRUK AV LEILIGHETEN

Leiligheten må ikke brukes slik at man sjenerer andre beboere.

Et uttrykk for god bokultur er at man varsler naboer hvis man skal ha en festlig sammenkomst som medfører noe mer uro enn vanlig.

Støyende banking, boring, snekring o.l. skal ikke påbegynnes før kl. 0800, og må avsluttes innen kl. 21.00 på vanlige hverdager. På lørdager skal slike aktiviteter være avsluttet innen kl. 17.00. På søn- og helligdager er støyende arbeider ikke tillatt.

Sang- og musikkundervisning av vedvarende, yrkesmessig karakter tillates bare etter avtale med styret og med samtykke fra de tilstøtende naboer.

### 3. BRUK AV TERRASSE/VERANDA

Terrasser og verandaer må bare brukes på en slik måte at det ikke sjenerer naboene. Høylytt samtale og musikk utendørs kan med fordel være avsluttet før klokka 23.

Trekullgrill eller annen form for åpen varme er ikke tillatt. Elektrisk grill og gassgrill tillates, men må alltid brukes med omtanke for naboer, da matlukt og stekeos kan virke sjenerende. Plasser gjerne grillen i god avstand til ventilasjonsanleggets luftinntak, der dette er aktuelt. Gassflaske skal ikke oppbevares innendørs, heller ikke i bod i kjelleren. Se ellers alminnelige brannvernregler.

Røyking på egen terrasse er bare tillatt når det ikke er til sjenanse for naboen over, under eller til sidene. Ta alltid hensyn, merk vindretningen, og merk at ventilasjonsanlegget har luftinntak på verandaene. Unngå røyking i nærheten av disse. Dersom noen sjeneres, ta det først opp med den som røyker, som da plikter å forflytte røykingen til innendørs eller ute på rømningsbalkongen.

Risting eller banking av tøy, sengetøy, tepper o.l. må ikke foretas på terrasse/veranda.

Lufting av sengetøy eller opphenging av tøy til tork på veranda må ikke foretas ut over kanten av rekkverk/blomsterkasse, da det ellers vil virke sjenerende for omgivelsene.

Eventuell oppsetting av markise eller annen solskjerming skal skje etter de regler og begrensninger som fremgår av vedtektene.

Det har forekommet at løse ting og gjenstander har blitt blåst ned fra terrasser og balkonger, især de «åpne» med glassveranda. Pass på at det ikke ligger løse som kan utsette noen for fare dersom det blåser ned.

### 4. BRUK AV TAKTERRASSE/UTEPLASS

Den felles takterrassen er til bruk og glede for alle, og det påhviler alle å etterlate den i ren og ryddig stand. All form for grilling på takterrassen er strengt forbudt. Merk at hele takterrassen er laget av treverk, som vil være lett antennelig til enhver tid, og især etter vedvarende solskinn. Det er derfor totalforbud mot røyking og all bruk av ild på takterrassen.

Alle private gjenstander inklusive alt søppel må fjernes fra takterrassen etter endt bruk. Møbler må ikke gjensettes da det kan utgjøre en fare ved vind.

Takterrassen er åpen hele året, med plakater på dørene inn til disse med HMS oppslag, som viser at den enkelte er ansvarlig for egen sikkerhet osv. Ved bruk av takterrassen på nyttårsaftnen, er det absolutt forbudt å fyre av eller sende opp fyrverkeri ~~– dette inkludere stjerneskudd. Glød kan falle ned mellom tregulvet og membran å forårsake vannskade i leilighetene under – og all annen pyroteknika som bluss eller stjerneskudd. Glør kan falle på taket og beskade membran med vannlekkasje som følge.~~

### 5. OPPGANGER OG FELLESROM

Hovedinngangsdørene, dører til kjellere, boder og garasjer skal holdes låst.

Lek og unødig opphold i trapperom er ikke tillatt.

Barnevogner, ski, kjelker, sykler, regntøy, støvler, utesko etc. skal ikke hensettes i felles trapperom eller ved inngangsdører, der de kan være til hinder ved rømning, eller utgjøre et problem for våre renholdere.

Barnevogner skal normalt parkeres utenfor egen leilighet, idet man må ta hensyn til fremkommelighet ved rømning. Hjelpemidler for forflytningshemmede kan likeledes hensettes utenfor leiligheten dersom det er formålstjenlig.

Det skal ikke hensettes skrot eller utstyr i kjellerbodgangene. Renholderne har instruks om å varsle styret om hensatt skrot.



## 6. PARKERING OG BRUK AV MOTORISERT KJØRETØY

All parkering på sameiets eiendom utenom oppmerkede plasser er forbudt, og kan medføre borttauing. Alle beboere som disponerer biler, plikter å benytte garasjeplassen.

Når håndverkere engasjeres til oppussing etc., skal sameier/beboer påse at disse ved behov får parkeringstillatelse [med leilighetsnummer, og helst mobiltelefon nr.](#), som skal legges [synlig](#) i bilen.

Disponerer en husstand flere biler enn garasjeplasser, må biler som ikke har garasjeplass parkeres utenfor sameiets område.

Det er ikke tillatt å vaske bil i garasjen. Den enkelte beboer er ansvarlig for å holde sin plass ryddig og fri for avfall. Gjeldende brannforskrifter tilsier at bare biler, motorsykler og andre sykler kan parkeres i garasjen. Det gjøres unntak for kjøretøy for forflytningshemmede.

Det er ikke tillatt å bruke gjesteparkeringen av andre enn beboernes gjester. Styret har utarbeidet to parkeringstillatelser til hver boenhet, som de enkelte kan låne ut til sine [gjester-gjester](#). [Husk å sette på leilighetsnummer og mobil nr.](#) Dersom gjester eller håndverkere glemmer å levere tilbake sine parkeringstillatelser, kan flere bestilles fra styret. Skriv leilighetsnummer [og mobilnummer](#) på parkeringstillatelsen før den brukes.

Det er ikke anledning til å parkere eller oppbevare motorsykler, mopeder, scootere, sparkesykler, eller andre former for motoriserte fremkomstmidler/leketøy i kjellerrom/boder. Eksplosiver, bensin, lithium-ion-batterier og andre brannfarlige gjenstander/materialer skal ikke lagres i innendørs boder etc. Husk at brannforskriftene skal følges.

## 7. PARKERING OG LADING AV ELBIL/HYBRID

Enhver form for lading av elbil/hybrid skal bare skje gjennom installert ladeboks. Sameiet har investert i nødvendig infrastruktur, og det påhviler den enkelte beboer å bekoste installasjon av godkjent ladeboks med klarlagt opplegg for debitering av forbrukt strøm. Ladeboksen som p.t. er godkjent for bruk er Easee Charge, som kan bestilles fra Installatøren Fredrikstad A/S, Andreas Nilsen, 95978651. ~~Bestillingsskjema vil bli tilsendt med nærmere betingelser.~~ [ELAWAY sine betingelser og bestillingsinformasjon finnes på VIBBO.](#)

Merk at Easee Home ikke er godkjent, heller ikke Teslas vegglander, i begge tilfeller grunnet manglende funksjoner for belastningsfordeling, i tillegg til at de savner avregningsmulighet for strømforbruk.

Det er ikke tillatt å lade elbil eller andre oppladbare kjøretøy ved hjelp av skjøteledning fra leilighet eller fellesområder.

## 8. UTLÅN AV SYKLER OG KANOER

Sameiet har 10 elektriske sykler og to kanoer til utlån i sommersesongen. Det er utarbeidet regler for bruk av syklene, og disse finnes ~~på USBL's «Min side»~~ [på VIBBO](#) og ~~til~~ oppslag ved syklene. Regler for bruk av kanoer er også lagt ut. Vi forutsetter at beboerne som låner sameiets utstyr, samvittighetsfullt overholder gjeldende pålegg om hjelm, redningsvester et cetera.

## 9. BRYGGEOMRÅDER

Det vil bli organisert en egen undergruppe for administrasjon av bryggen. Har du bryggeplass, eller søker dette, vennligst kontakt bryggeansvarlig i Sameiet Seut Brygge på epost med emne «Bryggeplass Seut brygge». Det er laget en egen Facebook-gruppe for bryggebrukere.

## 10. RENHOLD OG VAKTMESTERTJENESTER

Vask av fellesområder, inkludert trapper og takterrasse, ivaretas av innleid firma. Vaktmestertjenestene inkluderer blant annet plenklipp/snørydding. Tjenestene som dette firmaet utfører, administreres av styret. De enkelte beboere kan ikke gi vaktmesterne oppdrag, enten de inngår i avtalen eller ikke.

## 11. AVFALL

Renholdsverkets bestemmelser tilsier at alt husholdningsavfall skal grovsorteres og legges i de riktige nedkastene. I nordøst finnes nedkast for restavfall og papir; i sørvest finnes også separate nedkast for glass og metallbokser. Det finnes også en egen bod for spesialavfall og emballasjeplast i den sørvestlige enden. Hver leilighetsnøkkel passer her; husk å låse etter bruk.

## 12. VEDLIKEHOLD

Hver seksjonseiers vedlikeholdsplikt, samt sameiets vedlikeholdsplikter, er beskrevet i vedtektene.

## 13. DYREHOLD

Beboere som holder dyr, har ansvar for at dyreholdet ikke er til sjenanse for andre beboere. Dette innebærer bl.a. at dyret ikke støyer. Dyr skal ikke oppholde seg vedvarende i fellesarealer der de kan være til sjenanse for allergikere eller andre som er skeptiske til dyr. Dyr skal ikke oppholde seg på terrasse/veranda alene.

Hundelufting er naturligvis tillatt i kontrollerte former. Det er alltid båndtvang på sameiets område, 24/365, inkludert på alle fellesområder innendørs og utendørs. Hundepose skal benyttes, og kastes i egnet nedkast for restavfall.

## 14. UTEANLEGG OG LEKEAPPARATER

Bruk av lekeapparatene må foregå under tilsyn av foresatte. Husk at vi ligger inntil en elvebredd, og det kan få fatale følger om noen faller i vannet.

Beboerne oppfordres til å ta del i tilsyn og vedlikehold av gangvei og hageanlegg på eiendommen, til vern og utvikling av grøntanlegg.

Fotball og andre ballspill er ikke tillatt på sameiets område, utenom på de områder som kan bli avsatt til dette.

Mating av fugler på terrasser/fra leilighetene er ikke tillatt, da dette kan medføre utøy og tilgrising av området og bygninger.

## 15. SKADER OG RISIKO

Det påhviler alle å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i sameiet.

Dersom det oppdages sølvkre, skjeggkre, veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen, skal styret straks varsles skriftlig. Sameiere må for egen regning sørge for desinfeksjon.

Ristene (slukene) på balkongene må til enhver tid holdes rene for skitt slik at overvann ikke trenger inn i boligen. Oppståtte skader av slik forsømmelse kan medføre økonomisk ansvar.

Det påhviler alle sameiere å melde alle skadesaker til styret. Styret avklarer hvorvidt det er forsikringsdekning for skaden, og kontrollerer hvorvidt bygningen kan være skadet. Alle har dessuten ansvar for å begrense skaden, for eksempel ved å kontakte rørlegger for å stanse en lekkasje.

## 16. AUTOMATISKE DØRER/PORTER/HEISER

Det er viktig at dører som har elektro-hydraulisk åpning/lukking brukes korrekt. Hvis kjellerdører og utgangsdører åpnes «med makt», oppstår det unødig slitasje på hydraulikken

og mekanismen. Bruk de store trykknappene, som er hendig plassert i albuhøyde for de fleste av oss. Feil bruk over tid vil kreve kostbare reparasjoner eller utskiftinger, som ikke går på garantien.

Det samme gjelder heisdørene, dersom de blokkeres slik at de går frem og tilbake et antall ganger. Oppfatter automatikken at det er en feil, vil den slutte å fungere. Dette betyr at en må kalle ut Schindler for å tilbake stille, til betydelig kostnad. Hvis heisen MÅ holdes åpen for innlasting, sørg for at fotocellen blokkeres.

## 17. FORSIKRING

Bygningsmassen er fullverdiforsikret i [#Fremtind](#). Hver enkelt sameier tegner innboforsikring etter eget behov. Hvis det oppdages skader av noe slag i fellesområder, utendørs eller i garasje, må dette meldes til styret.

## 18. ENDRING AV HUSORDENSREGLENE

Forslag til endring av husordensreglene må sendes styret skriftlig.

Endringer av husordensreglene vedtas av årsmøtet med alminnelig flertall, dvs. over 50 % i avgjørende stemmerunde.

## 19. GENERELT – KONTAKTINFORMASJON TIL STYRET

Styret har utarbeidet en standard for merking av postkasser, og henstiller til alle om å følge standarden slik at vi får et helhetlig og pent uttrykk også her.

Alle henvendelser til styret skal meddeles skriftlig til [sameietseutbrygge@gmail.com](mailto:sameietseutbrygge@gmail.com) [seutbrygge@styrerommet.no](mailto:seutbrygge@styrerommet.no) eller ved melding på [VIBBO](#).





# Husordensregler for Sameiet Seut Brygge

## INNLEDNING

**Disse husordensreglene er vedtatt på årsmøtet i sameiet, avholdt 25.05.2023. Endringer til husordensreglene fremmes til neste ordinære årsmøte, og stemmes over der.**

Sameiet Seut Brygge er et sameie hvor beboerne i fellesskap er ansvarlig for at eiendommen blir holdt i førsteklasses stand. Alle utgifter som påføres sameiet, må dekkes av felleskostnadene.

Hvis det er motstrid mellom husordensregler og Vedtektene har Vedtektene forrang.

Betrakt ikke dette som en rekke forpliktelser og forbud. Hensikten med reglene er å sikre deg selv orden, ro og hygge i hjemmet og på sameiets område.

Der dette dokumentet omtaler sameiere eller beboere, menes alle som eier eller leier en leilighet i sameiet. Ved utleie plikter sameier/beboer å informere leietager om alle forhold i husordensreglene.

## 1. HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Vi henstiller til alle om å studere «Brann- og alarminstuks for Sameiet Seut Brygge», som nå er slått opp i alle inngangspartier og heiser.

For alles sikkerhet henstiller vi til alle om å holde ytterdører til sameiet låst til enhver tid. Dører skal ikke blokkeres i åpen tilstand ut over det som er nødvendig ved flytting eller annen kortvarig transport. Den manuelle garasjedøren er forsynt med en smekklås som ikke skal sperres i åpen stilling.

## 2. BRUK AV LEILIGHETEN

Leiligheten må ikke brukes slik at man sjenerer andre beboere.

Et uttrykk for god bokultur er at man varsler naboer hvis man skal ha en festlig sammenkomst som medfører noe mer uro enn vanlig.

Støyende banking, boring, snekring o.l. skal ikke påbegynnes før kl. 0800, og må avsluttes innen kl. 21.00 på vanlige hverdager. På lørdager skal slike aktiviteter være avsluttet innen kl. 17.00. På søn- og helligdager er støyende arbeider ikke tillatt.

Sang- og musikkundervisning av vedvarende, yrkesmessig karakter tillates bare etter avtale med styret og med samtykke fra de tilstøtende naboer.

### 3. BRUK AV TERRASSE/VERANDA

Terrasser og verandaer må bare brukes på en slik måte at det ikke sjenerer naboene. Høylytt samtale og musikk utendørs kan med fordel være avsluttet før klokka 23.

Trekullgrill eller annen form for åpen varme er ikke tillatt. Elektrisk grill og gassgrill tillates, men må alltid brukes med omtanke for naboer, da matlukt og stekeos kan virke sjenerende. Plasser gjerne grillen i god avstand til ventilasjonsanleggets luftinntak, der dette er aktuelt. Gassflaske skal ikke oppbevares innendørs, heller ikke i bod i kjelleren. Se ellers alminnelige brannvernregler.

Røyking på egen terrasse er bare tillatt når det ikke er til sjenanse for naboen over, under eller til sidene. Ta alltid hensyn, merk vindretningen, og merk at ventilasjonsanlegget har luftinntak på verandaene. Unngå røyking i nærheten av disse. Dersom noen sjeneres, ta det først opp med den som røyker, som da plikter å forflytte røykingen til innendørs eller ute på rømningsbalkongen.

Risting eller banking av tøy, sengetøy, tepper o.l. må ikke foretas på terrasse/veranda.

Luffing av sengetøy eller opphenging av tøy til tork på veranda må ikke foretas ut over kanten av rekkverk/blomsterkasse, da det ellers vil virke sjenerende for omgivelsene.

Eventuell oppsetting av markise eller annen solskjerming skal skje etter de regler og begrensninger som fremgår av vedtektene.

Det har forekommet at løse ting og gjenstander har blitt blåst ned fra terrasser og balkonger, især de «åpne» med glassveranda. Pass på at det ikke ligger løse som kan utsette noen for fare dersom det blåser ned.

### 4. BRUK AV TAKTERRASSE/UTEPLASS

Den felles takterrassen er til bruk og glede for alle, og det påhviler alle å etterlate den i ren og ryddig stand. All form for grilling på takterrassen er strengt forbudt. Merk at hele takterrassen er laget av treverk, som vil være lett antennelig til enhver tid, og især etter vedvarende solskinn. Det er derfor totalforbud mot røyking og all bruk av ild på takterrassen.

Alle private gjenstander inklusive alt søppel må fjernes fra takterrassen etter endt bruk. Møbler må ikke gjensettes da det kan utgjøre en fare ved vind.

**5. TAKTERRASSEN ER ÅPEN HELE ÅRET, MED PLAKAT PÅ DØRENE INN TIL DISSE MED HMS OPPSLAG, SOM VISER AT DEN ENKELTE ER ANSVARLIG FOR EGEN SIKKERHET OSV. VED BRUK AV TAKTERRASSEN PÅ NYTTÅRSAFTEN, ER DET ABSOLUTT FORBUDT Å FYRE AV ELLER SENDE OPP FYRVERKERI OG ALL ANNEN PYROTEKNIKA SOM BLUSS ELLER STJERNESKUDD. GLØR KAN FALLE PÅ TAKET OG BESKADE MEMBRAN MED VANNLEKKASJE SOM FØLGE.OPPGANGER OG FELLESROM**

Hovedinngangsdørene, dører til kjellere, boder og garasjer skal holdes låst.

Lek og unødig opphold i trapperom er ikke tillatt.

Barnevogner, ski, kjelker, sykler, regntøy, støvler, utesko etc. skal ikke hensettes i felles trapperom eller ved inngangsdører, der de kan være til hinder ved rømning, eller utgjøre et problem for våre renholdere.

Barnevogner skal normalt parkeres utenfor egen leilighet, idet man må ta hensyn til fremkommelighet ved rømning. Hjelpemidler for forflytningshemmede kan likeledes hensettes utenfor leiligheten dersom det er formålstjenlig.

Det skal ikke hensettes skrot eller utstyr i kjellerbodgangene. Renholderne har instruks om å varsle styret om hensatt skrot.

## 6. PARKERING OG BRUK AV MOTORISERT KJØRETØY

All parkering på sameiets eiendom utenom oppmerkede plasser er forbudt, og kan medføre borttauing. Alle beboere som disponerer biler, plikter å benytte garasjeplassen.

Når håndverkere engasjeres til oppussing etc., skal sameier/beboer påse at disse ved behov får parkeringstillatelse med leilighetsnummer, og helst mobiltelefon nr, som skal legges synlig i bilen.

Disponerer en husstand flere biler enn garasjeplasser, må biler som ikke har garasje plass parkeres utenfor sameiets område.

Det er ikke tillatt å vaske bil i garasjen. Den enkelte beboer er ansvarlig for å holde sin plass ryddig og fri for avfall. Gjeldende brannforskrifter tilsier at bare biler, motorsykler og andre sykler kan parkeres i garasjen. Det gjøres unntak for kjøretøy for forflytningshemmede.

Det er ikke tillatt å bruke gjesteparkeringen av andre enn beboernes gjester. Styret har utarbeidet to parkeringstillatelser til hver boenhet, som de enkelte kan låne ut til sine gjester. Husk å sette på leilighetsnummer og mobil nr. Dersom gjester eller håndverkere glemmer å levere tilbake sine parkeringstillatelser, kan flere bestilles fra styret. Skriv leilighetsnummer og mobilnummer på parkeringstillatelsen før den brukes.

Det er ikke anledning til å parkere eller oppbevare motorsykler, mopeder, scootere, sparkesykler, eller andre former for motoriserte fremkomstmidler/leketøy i kjellerrom/boder. Eksplosiver, bensin, lithium-ion-batterier og andre brannfarlige gjenstander/materialer skal ikke lagres i innendørs boder etc. Husk at brannforskriftene skal følges.

## 7. PARKERING OG LADING AV ELBIL/HYBRID

Enhver form for lading av elbil/hybrid skal bare skje gjennom installert ladeboks. Sameiet har investert i nødvendig infrastruktur, og det påhviler den enkelte beboer å bekoste installasjon av godkjent ladeboks med klarlagt opplegg for debitering av forbrukt strøm. Ladeboksen som p.t. er godkjent for bruk er Easee Charge, som kan bestilles fra Installatøren Fredrikstad A/S, Andreas Nilsen, 95978651ELAWAY sine betingelser og bestillingsinformasjon finnes på VIBBO.

Merk at Easee Home ikke er godkjent, heller ikke Teslas veggglader, i begge tilfeller grunnet manglende funksjoner for belastningsfordeling, i tillegg til at de savner avregningsmulighet for strømforbruk.

Det er ikke tillatt å lade elbil eller andre oppladbare kjøretøy ved hjelp av skjøteledning fra leilighet eller fellesområder.

## 8. UTLÅN AV SYKLER OG KANOER

Sameiet har 10 elektriske sykler og to kanoer til utlån i sommersesongen. Det er utarbeidet regler for bruk av syklene, og disse finnes på VIBBO og oppslag ved syklene. Regler for bruk av kanoer er også lagt ut. Vi forutsetter at beboerne som låner sameiets utstyr, samvittighetsfullt overholder gjeldende pålegg om hjelm, redningsvester et cetera.

## 9. BRYGGEOMRÅDER

Det vil bli organisert en egen undergruppe for administrasjon av bryggen. Har du bryggeplass, eller søker dette, vennligst kontakt bryggeansvarlig i Sameiet Seut Brygge på epost med emne «Bryggeplass Seut brygge». Det er laget en egen Facebook-gruppe for bryggebrukere.

## 10. RENHOLD OG VAKTMESTERTJENESTER

Vask av fellesområder, inkludert trapper og takterrasse, ivaretas av innleid firma. Vaktmestertjenestene inkluderer blant annet plenklipp/snørydding. Tjenestene som dette firmaet utfører, administreres av styret. De enkelte beboere kan ikke gi vaktmesterne oppdrag, enten de inngår i avtalen eller ikke.

## 11. AVFALL

Renholdsverkets bestemmelser tilsier at alt husholdningsavfall skal grovsorteres og legges i de riktige nedkastene. I nordøst finnes nedkast for restavfall og papir; i sørvest finnes også separate nedkast for glass og metallbokser. Det finnes også en egen bod for spesialavfall og emballasjeplast i den sørvestlige enden. Hver leilighetsnøkkel passer her; husk å låse etter bruk.

## 12. VEDLIKEHOLD

Hver seksjonseiers vedlikeholdsplikt, samt sameiets vedlikeholdsplikter, er beskrevet i vedtektene.

## 13. DYREHOLD

Beboere som holder dyr, har ansvar for at dyreholdet ikke er til sjenanse for andre beboere. Dette innebærer bl.a. at dyret ikke støyer. Dyr skal ikke oppholde seg vedvarende i fellesarealer der de kan være til sjenanse for allergikere eller andre som er skeptiske til dyr. Dyr skal ikke oppholde seg på terrasse/veranda alene.

Hundelufting er naturligvis tillatt i kontrollerte former. Det er alltid båndtvang på sameiets område, 24/365, inkludert på alle fellesområder innendørs og utendørs. Hundepose skal benyttes, og kastes i egnet nedkast for restavfall.

## 14. UTEANLEGG OG LEKEAPPARATER

Bruk av lekeapparatene må foregå under tilsyn av foresatte. Husk at vi ligger inntil en elvebredd, og det kan få fatale følger om noen faller i vannet.

Beboerne oppfordres til å ta del i tilsyn og vedlikehold av gangvei og hageanlegg på eiendommen, til vern og utvikling av grøntanlegg.

Fotball og andre ballspill er ikke tillatt på sameiets område, utenom på de områder som kan bli avsatt til dette.

Mating av fugler på terrasser/fra leilighetene er ikke tillatt, da dette kan medføre utøy og tilgrising av området og bygninger.

## 15. SKADER OG RISIKO

Det påhviler alle å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i sameiet.

Dersom det oppdages sølvkre, skjeggkre, veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen, skal styret straks varsles skriftlig. Sameiere må for egen regning sørge for desinfeksjon.

Ristene (slukene) på balkongene må til enhver tid holdes rene for skitt slik at overvann ikke trenger inn i boligen. Oppståtte skader av slik forsømmelse kan medføre økonomisk ansvar.

Det påhviler alle sameiere å melde alle skadesaker til styret. Styret avklarer hvorvidt det er forsikringsdekning for skaden, og kontrollerer hvorvidt bygningen kan være skadet. Alle har dessuten ansvar for å begrense skaden, for eksempel ved å kontakte rørlegger for å stanse en lekkasje.

## 16. AUTOMATISKE DØRER/PORTER/HEISER

Det er viktig at dører som har elektro-hydraulisk åpning/lukking brukes korrekt. Hvis kjellerdører og utgangsdører åpnes «med makt», oppstår det unødig slitasje på hydraulikken

og mekanismen. Bruk de store trykknappene, som er hendig plassert i albuhøyde for de fleste av oss. Feil bruk over tid vil kreve kostbare reparasjoner eller utskiftinger, som ikke går på garantien.

Det samme gjelder heisdørene, dersom de blokkeres slik at de går frem og tilbake et antall ganger. Oppfatter automatikken at det er en feil, vil den slutte å fungere. Dette betyr at en må kalle ut Schindler for å tilbake stille, til betydelig kostnad. Hvis heisen MÅ holdes åpen for innlasting, sørg for at fotocellen blokkeres.

## 17. FORSIKRING

Bygningsmassen er fullverdiforsikret i Fremtind. Hver enkelt sameier tegner innboforsikring etter eget behov. Hvis det oppdages skader av noe slag i fellesområder, utendørs eller i garasje, må dette meldes til styret.

## 18. ENDRING AV HUSORDENSREGLENE

Forslag til endring av husordensreglene må sendes styret skriftlig.

Endringer av husordensreglene vedtas av årsmøtet med alminnelig flertall, dvs. over 50 % i avgjørende stemmerunde.

## 19. GENERELT – KONTAKTINFORMASJON TIL STYRET

Styret har utarbeidet en standard for merking av postkasser, og henstiller til alle om å følge standarden slik at vi får et helhetlig og pent uttrykk også her.

Alle henvendelser til styret skal meddeles skriftlig til [seut-brygge@styrerrommet.no](mailto:seut-brygge@styrerrommet.no) eller ved melding på VIBBO.

## Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 25.05.23

Selskapsnummer: 1628 Selskapsnavn: Sameiet Seut Brygge

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

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

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



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 Sameiet Seut Brygge

---

Møtedato: 25.5.2023

Møtetidspunkt: 17.00

Møtested: Fredrikstad Fotballklubb

Til stede: 34 seksjonseiere, 1 representert ved fullmakt, totalt 35 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Jan Edvin Blomkvist.

Møtet ble åpnet av Wencke-Helen Aasberg Bergvall.

---

### Konstituering.

- 1 Valg av møteleder

Som møteleder ble Jan Edvin Blomkvist 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 Jan Edvin Blomkvist foreslått. Som protokollvitne ble Edel Horne og Britt Vibeke Borgen foreslått.

**Vedtak: Godkjent**

- 4 Godkjenning av møteinnkallelsen

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

**Vedtak: Godkjent**

---

### 5 Årsrapport og årsregnskap for 2022

- A Behandling av årsrapport og regnskap

Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2022 ble gjennomgått og foreslått godkjent.

**Vedtak: Godkjent**

- B Overføring av årets resultat til balansen

Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.

**Vedtak: Godkjent**

---

### 6 Fastsettelse av honorarer

Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til kr 170.000.

**Vedtak: Godkjent**

---

## Behandling av innkomne forslag og saker

### 7 Valg av revisor. Forslagsstiller: Styret

Styret foreslår av sameiets revisor byttes fra KPMG til PWC. PWC har rammeavtale med OBOS og prisen vi er tilbudt er kr. 7.400 (basert på 2022-revisjonen).

**Vedtak: Godkjent**

### 8 Endring av husordensreglene. Forslagsstiller: Styret

Styret har oppdatert husordensreglene. Styret foreslår at vedlagte husordensregler godkjennes.

**Vedtak: Godkjent**

### 9 Vedtektsendring. Forslagsstiller: Styret

For å tydeliggjøre seksjonseiers ansvar ved skader, ønsker styret at seksjonseier skal belastes egenandelen (p.t. kr. 10.000) som sameiet idag må dekke ved forsikringskader. Dette skal gjelde kun skader som oppstår i egen leilighet.

Styret foreslår at nedenstående bestemmelse tas inn i vedtektene.

§ 17 Egenandel ved forsikringskader

Oppstår skader, skal styret omgående varsles. Ved skader innenfor den enkelte eierseksjon som eierseksjonssameiets forsikring dekker, belastes seksjonseier for eierseksjonssameiets egenandel.

**Vedtak: Godkjent**

---

### 10 Valg av tillitsvalgte

Som styreleder for 1 år, ble Wencke-Helen Aasberg Bergvall foreslått.

**Vedtak: Godkjent**

Som styremedlem for 1 år, ble Christian Lied foreslått.

Som styremedlem for 2 år, ble Fride Lea foreslått.

Som styremedlem for 2 år, ble Magne Lundh foreslått

**Vedtak: Godkjent**

Varamedlem for 1 år: Styret vil ikke ha varamedlemmer i kommende periode.

**Vedtak: Godkjent**

Som representanter i valgkomitéen for 1 år, ble foreslått Stine Edén og Terje Hvitsten

**Vedtak: Godkjent**

---

Møtet ble hevet kl.: 17:45. Protokollen signeres av:

Jan Edvin Blomkvist /s/  
Møteleder / fører av protokollen

Britt Vibeke Borgen /s/  
Protokollvitne

Edel Horne /s/  
Protokollvitne

**Styret består etter årsmøtet av:**

<b>VERV</b>	<b>NAVN</b>	<b>ADRESSE</b>	<b>VALGT FOR</b>
Leder	Wencke-Helen Aasberg Bergvall	Mosseveien 69 1610 Fr.stad	2023-2024
Styremedlem	Christian Lied	Mosseveien 71 1610 Fr.stad	2023-2024
Styremedlem	Fride Lea	Mosseveien 65 1610 Fr.stad	2023-2025
Styremedlem	Magne Lundh	Mosseveien 67 1610 Fr.stad	2023-2025



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

## Eiendomsrapport for 210 / 67 / 0 / 60

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 eiendoms grensen)

ID	Lokalitet	Registreringsdato	Utlorming	Omkrets
----	-----------	-------------------	-----------	---------

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

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

Påvirkningsgrad
-----------------

3 - Ikke akseptabel tilstand og behov for tiltak

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

3 - Ikke akseptabel tilstand og behov for tiltak

**Matrikkelrapport for Seksjon 3107-210/67/0/60**

Bruksnavn		Beregnet areal	0.0
Etablert dato	26.02.2021	Historisk oppgitt areal	0.0
Oppdatert dato	01.01.2024	Historisk arealkilde	0 - Ikke oppgitt
Skyld	0	Antall teiger	0
Kommunennummer	3107	Kommunenavn	FREDRIKSTAD

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

**Tinglyste eierforhold**

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
WENCKE-HELEN AASBERG BERGVALL		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2
PER MORTEN BERGVALL		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2

**Forretninger**

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
SE - Seksjonering	21.01.2021	21.01.2021	Sak 2020/56925	

**Grunnforensing registrert på eiendommen**

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato
221	PRI1 - SEUT INDUSTRIER - LAND	03 - Påvist påvirkning og behov for fysiske tiltak	03 - Fylkesmann	05.04.2017
12177	PRI1 - Seut Industrier - SJØ	03 - Påvist påvirkning og behov for fysiske tiltak	03 - Fylkesmann	23.10.2018

**Bygninger**

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
300769324	0	146 - Store sammenb. boligbygg på 5 etg. el. mer	FA - Ferdigattest

**Bygning 300769324: 146 - Store sammenb. boligbygg på 5 etg. el. mer**

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	17 578.0
Antall boenheter	112	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	12	BRA Totalt	17 578.0
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	<input checked="" type="checkbox"/>
Har kulturminner	<input type="checkbox"/>	Har sefrakminne	<input type="checkbox"/>

**Bygningsstatushistorikk**

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	11.01.2018	09.10.2019
IG - Igangsettingstillatelse	01.10.2019	09.10.2019
EB - Endre bygningsdata	21.01.2021	21.01.2021
FA - Ferdigattest	21.10.2021	23.10.2021
EB - Endre bygningsdata	23.10.2021	23.10.2021
EB - Endre bygningsdata	04.10.2022	04.10.2022

**Bruksenheter**

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0401	106.0	4	2	1 - Kjøkken

**Etasjer**

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H06	11	1 330.0	0.0	1 330.0	0.0
H03	17	1 700.0	0.0	1 700.0	0.0
H05	15	1 700.0	0.0	1 700.0	0.0
H01	14	1 606.0	0.0	1 606.0	0.0
H04	17	1 700.0	0.0	1 700.0	0.0
H11	2	358.0	0.0	358.0	0.0
H08	3	413.0	0.0	413.0	0.0
H07	7	814.0	0.0	814.0	0.0
K01	0	5 333.0	0.0	5 333.0	0.0
H09	4	462.0	0.0	462.0	0.0
H02	18	1 700.0	0.0	1 700.0	0.0
H10	4	462.0	0.0	462.0	0.0

**Adresser**

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
---------	--------	------	----------

Mosseveien

69

1610 FREDRIKSTAD



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.



**7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

**8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

**9. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

**10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

**11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Rettt skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](mailto:help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)

  
Rettt skal være rett. For alle.



# Viktige endringer i avhendingsloven

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

## **Forbudt å selge bolig “som den er”**

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

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

## **Egenandel**

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

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

## **Nytt om tilstandsrapporter**

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

### **Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes**

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

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

### **Arealavvik**

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

### **Viktig for kjøper å være klar over**

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

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

# Oversiktskart



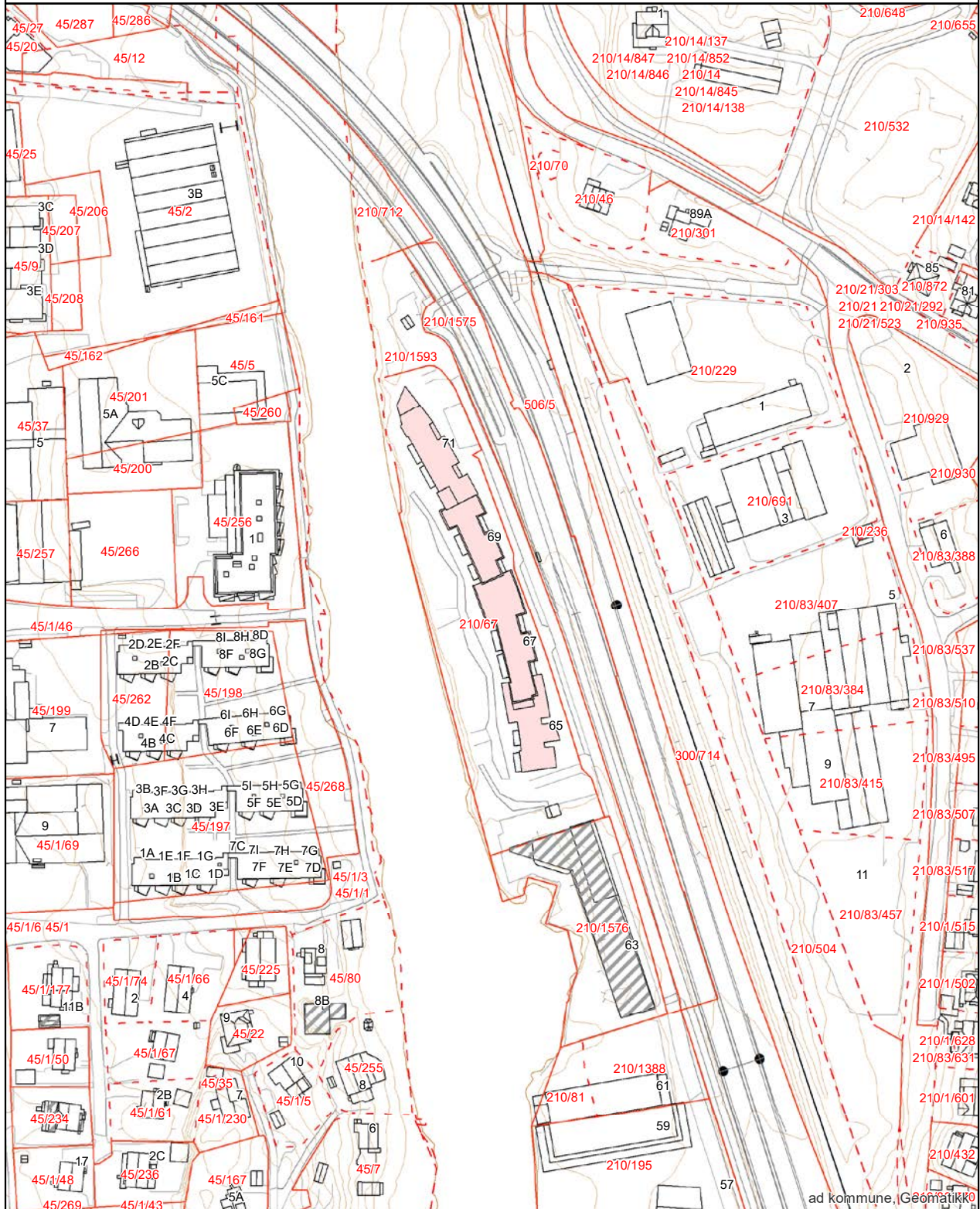
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Mosseveien 69, 1610 FREDRIKSTAD  
Gnr/Bnr: 210/67/0/60

Målestokk: 1:2000  
Leveransedato: 2024-04-25



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



# Matrikkelkart



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Mosseveien 69, 1610 FREDRIKSTAD  
Gnr/Bnr: 210/67/0/60

Målestokk: 1:2000  
Leveransedato: 2024-04-25



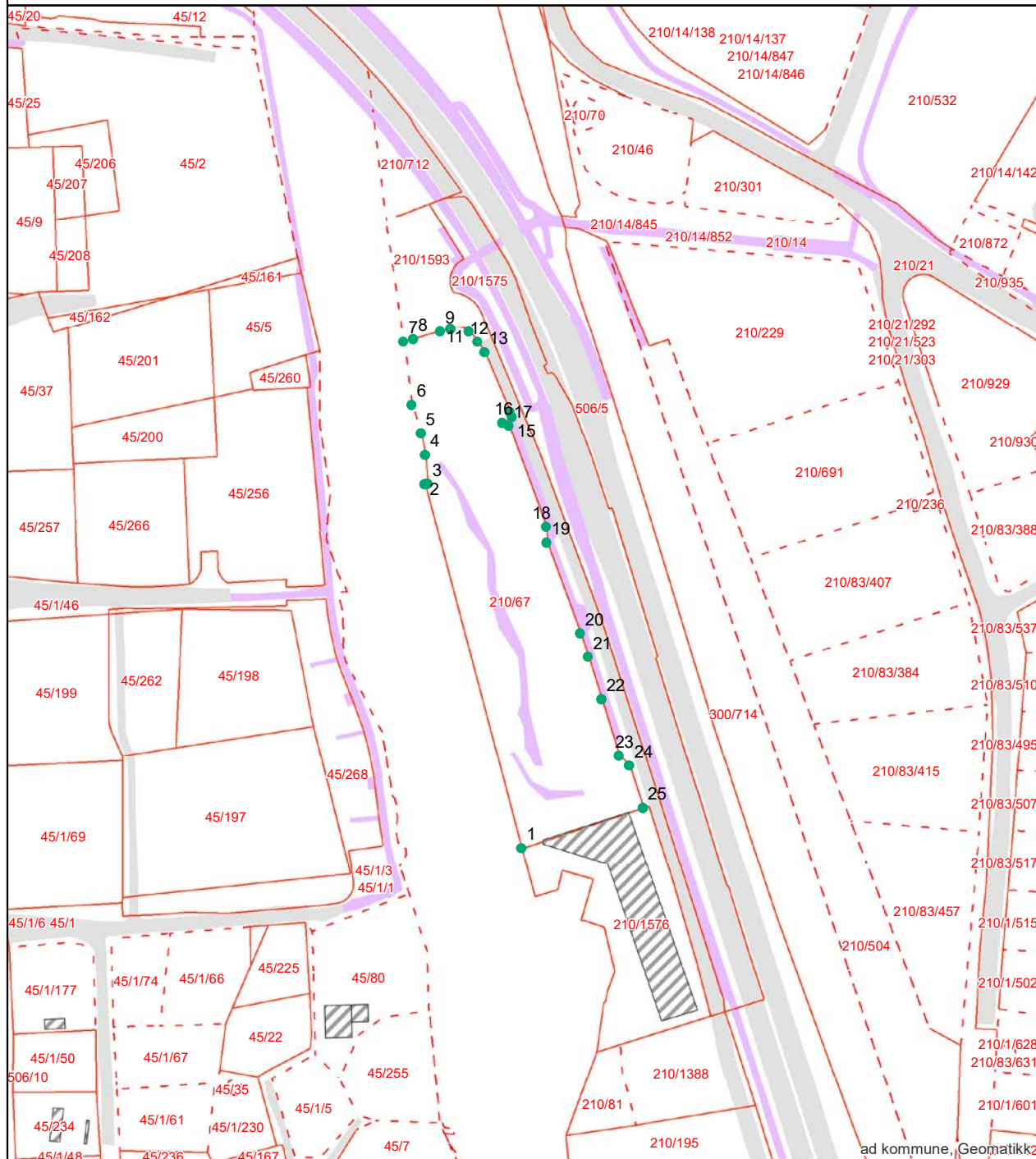
Datakilde: Geovekst, FKB  
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000

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

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

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

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



## Areal og koordinater:

Beregnet areal (kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
7294.0		EUREF89 UTM Sone 32

## Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6566981.34718	609212.241696	Ikke spesifisert	138.54	Umerket		Teodolitt med målebånd	14	0
2	6567115.1751	609176.720897	Ikke spesifisert	0.97	Umerket		Teodolitt med målebånd	14	0
3	6567115.37085	609177.666632	Ikke spesifisert	10.61	Umerket		Teodolitt med målebånd	14	0
4	6567125.94318	609176.832891	Ikke spesifisert	8.16	Umerket		Teodolitt med målebånd	14	0
5	6567133.93889	609175.248221	Ikke spesifisert	11.01	Umerket		Teodolitt med målebånd	14	0
6	6567144.45399	609172.001108	Ikke spesifisert	23.41	Geometrisk hjelpopunkt		Scannet fra kart	200	0
7	6567167.64189	609168.954999	Ikke spesifisert	3.67	Retningspunkt		Beregnet	200	0
8	6567168.6431	609172.487426	Ikke spesifisert	10.35	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
9	6567171.44899	609182.45025	Ikke spesifisert	3.88	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
10	6567172.39034	609186.208859	Ikke spesifisert	7.15	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	6.003
11	6567171.41596	609192.870002	Ikke spesifisert	5.15	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
12	6567167.51281	609196.212823	Ikke spesifisert	4.5	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
13	6567163.72789	609198.641786	Ikke spesifisert	23.77	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
14	6567141.90674	609208.047428	Ikke spesifisert	2.25	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
15	6567139.8123	609208.85865	Ikke spesifisert	4.16	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
16	6567137.78863	609205.227828	Ikke spesifisert	2.65	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
17	6567136.61797	609207.601487	Ikke spesifisert	39.71	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
18	6567099.42349	609221.465423	Ikke spesifisert	5.75	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
19	6567093.67017	609221.543108	Ikke spesifisert	35.5	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
20	6567060.38853	609233.839607	Ikke spesifisert	9.16	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
21	6567051.72142	609236.769401	Ikke spesifisert	16.39	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
22	6567036.08629	609241.662772	Ikke spesifisert	21.84	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0

side: 2



# Grensepunkttrapport

Rapportdato : 25.4.2024

23	6567015.25967	609248.188786	ikke spesifisert	5.16	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0
24	6567011.70373	609251.931791	ikke spesifisert	16.28	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0
25	6566996.21695	609256.912124	ikke spesifisert	47.11	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	0

side: 3

# Grunnkart med ortofoto



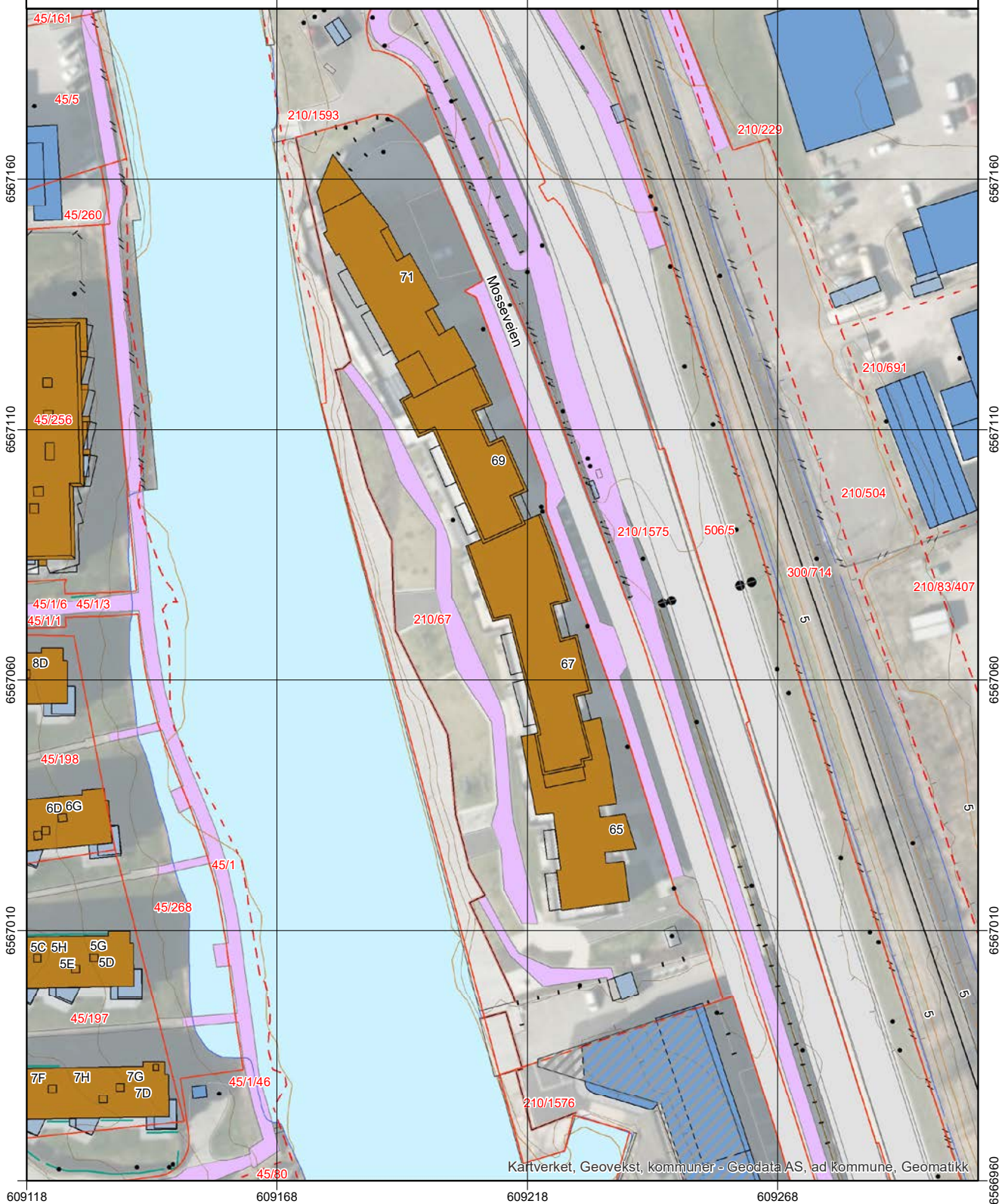
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Mosseveien 69, 1610 FREDRIKSTAD  
Gnr/Bnr: 210/67/0/60

Målestokk: 1:1000  
Leveransedato: 2024-04-25



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



Kartverket, Geovekst, kommuner - Geodata AS, ad kommune, Geomatikk

# EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

## 3107 Fredrikstad - 210/67/0/60

Eierrepresentant: Bergvall Wencke-helen Aa

Regningsmottaker: Bergvall Wencke-helen Aa

## OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Seksjon	Bruksnavn		Grunnforensing	Ja
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	210	Seksjonert	Nei	Punktbeste	Nei
Bruksnr	67	Oppgitt areal	0 m2	Kulturminne	Nei
Festnr	0	Beregnet areal	0 m2		
Seksjonsnr	60				

## BYGNINGER

(Antall: 1)

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
300769324	Store sammenb. boligbygg på 5 etg. el. mer	Ferdigattest	Bolig		106

## TINGLYSTE EIERE

(Antall: 2)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
BERGVALL PER MORTEN	Mosseveien 69	1610 FREDRIKSTAD	1/2	Hjemmelshaver
BERGVALL WENCKE-HELEN AA	Mosseveien 69	1610 FREDRIKSTAD	1/2	Hjemmelshaver

## KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
60 ESkatt Bolig	2 857 700,00 0/00	kr 3,20	01.07.2024	1/1	0	kr 9 144,00
						kr 9 144,00



**FREDRIKSTAD KOMMUNE**  
**Fredrikstad brannvesen**

**Megleropplysninger**

Fredrikstad, 26.04.2024

**Til informasjon!**

Eiendom: 210/67/0/60 Mosseveien 69

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

Dersom spørsmål, vennligst ta kontakt.

Med vennlig hilsen

*Cato Eriksen*

FBV- avd. Boligtilsyn

Fredrikstad Brann- og redning	Besøksadresse:	Tlf: 69 95 97 75
St. Crix gate 17,	Tomteveien 30	
1617 Fredrikstad	1618 Fredrikstad	Mail: feier@fredrikstad.kommune.no



STENSETH GRIMSRUD ARKITEKTER AS

Postboks 91  
1751 HALDEN

<b>Deres referanse</b>	<b>Vår referanse</b> 2017/7934-52-237023/2021-TRBM	<b>Klassering</b> 210/67	<b>Dato</b> 21.10.2021
------------------------	---	-----------------------------	---------------------------

### Ferdigattest

jfr. plan- og bygningsloven § 21-10

### Delegert vedtak

**Behandlet på vegne av**  
Planutvalget - delegerte

**Delegert saksnr.**  
1429/21

Ferdigattest gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, mottatt 18.10.2021 (jfr. byggesaksforskrift § 8-1) for:

**Adresse: Mosseveien 63-65**  
**Gnr. 210                      Bnr. 67**

**Arbeidets art: Nybygg boliger.**

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

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen.

Med hilsen

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.*

Anna Auganes  
regulerings- og byggesaksjef

Trond Berg Mathisen  
overingeniør

### Klagemulighet

**Virksomhet Regulering og byggesak**

Besøksadresse: Nygaardsgt. 16, 1606 Fredrikstad  
E-postadresse: postmottak@fredrikstad.kommune.no  
Telefon: 69 30 60 00                      Telefaks: 69 30 16 26

Postadresse: Postboks 1405, 1602 Fredrikstad  
Webadresse: www.fredrikstad.kommune.no  
Tlf. saksbeh.: 69 30 56 11              Bankkonto: 5122 05 77000

Det kan klages på vedtaket innen en frist på tre uker fra vedtaket er mottatt. Klagen sendes til den instansen som har fattet vedtaket. I klagen skal det angis hva som ønskes endret i vedtaket og begrunne dette. Kommunen vil kunne gi veiledning. Klageinstans er fylkesmannen. Før klagen sendes dit, skal den instansen i kommunen som fattet vedtaket, vurdere om det er grunn til å endre det.

Vilkår satt med hjemmel i Forvaltningsloven § 27 b): Det er et vilkår for senere søksmål om gyldigheten av vedtaket at du først benytter adgangen til å klage. Det samme gjelder for krav om erstatning.



# WI30040100 Eiendomsstatus

## Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 210	Bnr: 67	Fnr: 0	Snr: 60 ▼
Adresse:	Mosseveien 69 ▼		
Areal:	ca. 7294 m <sup>2</sup> *	Gjelder hele eiendommen.	
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> Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035 <a href="#">Plankart uten hensynssoner - lav oppløsning.pdf</a> <a href="#">Særutskrift bystyrets behandling og vedtak.pdf</a> <a href="#">Plankart med hensynssoner - lav oppløsning.pdf</a> <a href="#">Planbeskrivelse med bestemmelser og retningslinjer.pdf</a> <a href="#">Plankart uten hensynssoner - høy oppløsning.pdf</a> <a href="#">Plankart med hensynssoner - høy oppløsning.pdf</a>	<b>Formål/Hensynssone:</b> 310 - Ras- og skredfare, H310 320 - Flomfare, H320 Aktso 560 - Hensyn naturmiljø, H560 710 - Båndlegging, regulering pbl, H710 1001 - Bebyggelse og anlegg 2001 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer) 3040 - Friområde	<b>Godkjent/vedtatt:</b> juni 15, 2023
<b>Reguleringsplan, navn:</b> 1012 Mosseveien 63-65 1048 RV110 Simo - Ørebekk	<b>Formål:</b> 320 - Flomfare 1690 - Annet uteoppholdsareal 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål 2011 - Kjøreveg 2014 - Gatetun/gågate 320 - Flomfare 1690 - Annet uteoppholdsareal 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål 2011 - Kjøreveg 2014 - Gatetun/gågate	<b>Godkjent/vedtatt:</b> mars 24, 2011 oktober 18, 2012
<b>Reguleringsbestemmelser:</b> <a href="#">Regbest1012_130.pdf</a> <a href="#">Regbest1048_130.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 tilfredsstillt 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 30.04.2024

## Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3107-210/67/0/60, Mosseveien 69, 1610 FREDRIKSTAD



### Risiko

Navn	Sist oppdatert	Status
Forurenset grunn	15.04.2024	Risiko
Kvikkleire	15.04.2024	Risiko



### Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Flomfaresoner	15.04.2024	Vær oppmerksom
Radonutsatt område	15.04.2024	Vær oppmerksom
Støysoner	15.04.2024	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.

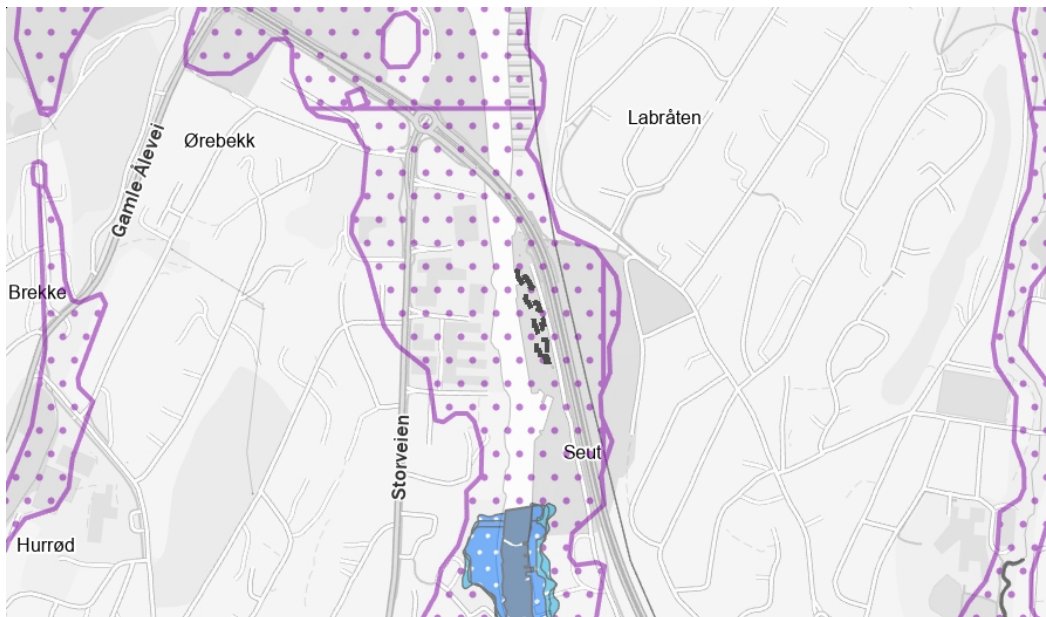
Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	11.03.2024	Ikke funnet	1.5 km
Aktsomhetsområder for snø- og steinskred	07.06.2021	Ikke funnet	142.4 km
Aktsomhetsområder for snøskred	29.01.2024	Ikke funnet	0.92 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	11.03.2024	Ikke funnet	2.6 km
Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner	15.04.2024	Ikke funnet	0.38 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	15.04.2024	Ikke funnet	0.1 km
Skredfaresoner	15.04.2024	Ikke funnet	101.6 km
Stormflo	08.04.2024	Ikke funnet	0.27 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:	15.04.2024			
Analyseområde for flomsoner	Nei	Ja		
Aktsomhetsområde for flom	Nei	Ja		
Gjentaksintervall flom	Nesten aldri	500-1000 år	50-200 år	10-20 år



### Tegnforklaring

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

### Beskrivelse

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

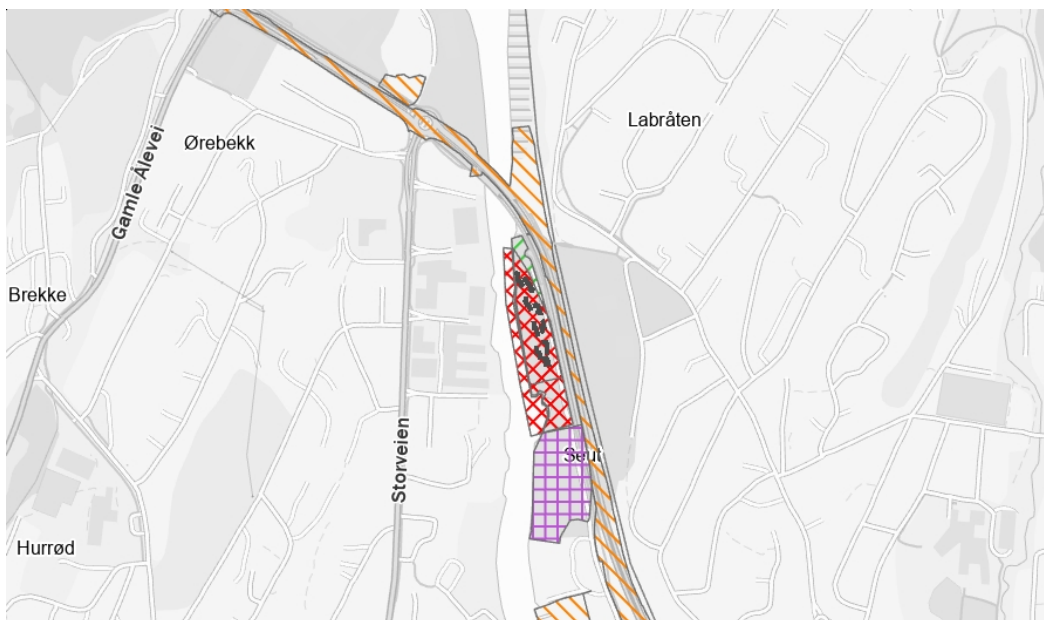
Flomaktsomhetsområder er et landsdekkende datasett som gir en grov oversikt over områder som potensielt kan være flomutsatt. Datasettet sier ingenting om sannsynlighet for flom og kan derfor ikke alene brukes i reguleringsplanarbeid eller for å vurdere utbygging etter sikkerhetskravene i byggtknisk forskrift.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)


## Forurenset grunn


Sist sjekket: 15.04.2024


Påvirkningsgrad av forurenset grunn	Lite/ikke forurenset	Ukjent påvirkningsgrad	Akseptabel forurensning	Ikke akseptabel forurensning
-------------------------------------	----------------------	------------------------	-------------------------	------------------------------




### Tegnforklaring

 Lite/ikke forurenset

 Mistanke om forurensning

 Akseptabel forurensning

 Ikke akseptabel forurensning

### Beskrivelse

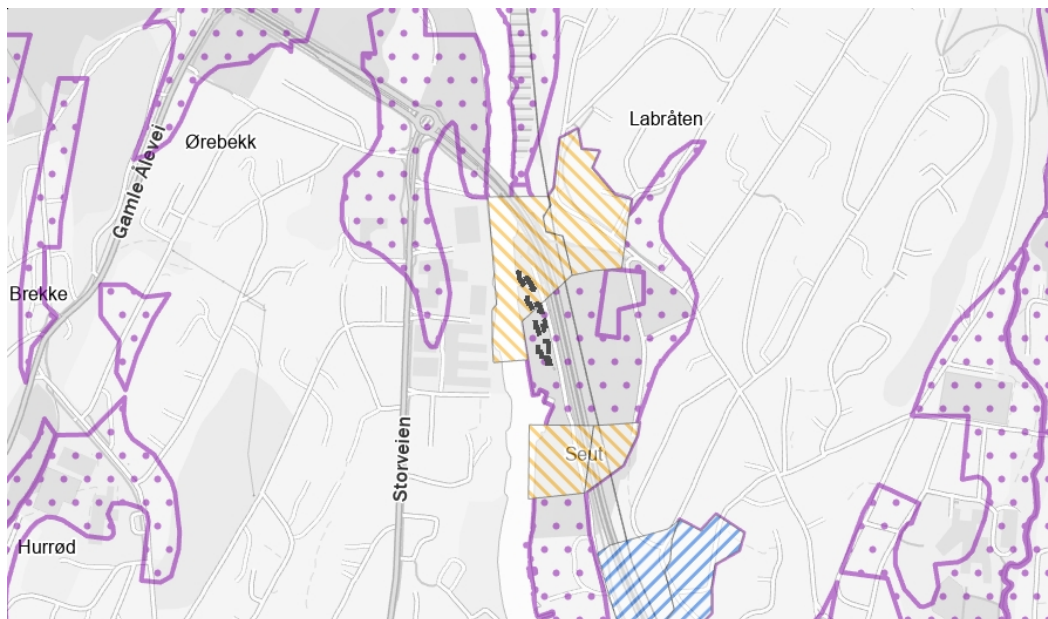
Datasettet omfatter eiendommer med forurenset grunn samt kommunale og private-/ industrideponier. Datasettet er fremskaffet ved kartlegging av lokaliteter med forurenset grunn og/eller med mistanke om forurenset grunn og ved innrapporteringer gjort i forbindelse med bygge- og gravesaker, pålegg om undersøkelser etter tiltak eller på eget initiativ.

Kilde: Miljødirektoratet

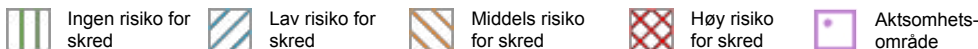
## Kvikkleire

Sist sjekket: 15.04.2024

<b>Aktsonhetsområde for kvikkleire</b>	Nei	Ja		
<b>Risiko for skred på eiendommen</b>	Ingen	Lav	Middels	Høy
<b>Konsekvens ved skred</b>	Ingen	Mindre alvorlig	Alvorlig	Svært alvorlig



### Tegnforklaring



### Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over soner med potensiell fare (aktsonhetsområder) 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 løsneområder for kvikkleireskred (områder som kan gli ut) og utløpsområder (områder som kan rammes av skredmasser) for nye kartlegginger. For identifiserte soner som kun inneholder løsneområder, må utløpsområdene vurderes særskilt. De identifiserte kvikkleiresonene er klassifisert i tre faregradsklasser (høy-, middels- og lav faregrad), basert på topografiske, geotekniske og hydrologiske kriterier. Sonene er videre klassifisert i tre konsekvensklasser (høy-, middels- og lav konsekvensklasse) avhengig av konsekvenser som et skred i sonen vil ha på bebyggelse og infrastruktur. Sonene er deretter klassifisert i fem risikoklasser, utledet fra faregrads- og konsekvensklassifiseringen.

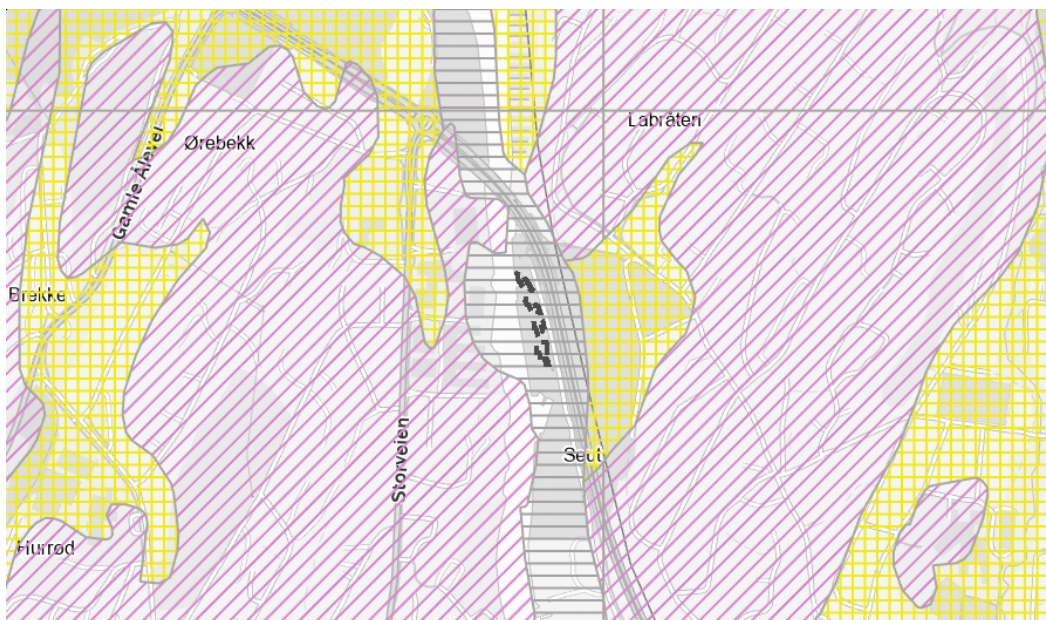
Aktsonhetskartet for kvikkleireskred er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapittel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)





## Radonutsatt område

Sist sjekket: 15.04.2024

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
---	---	---	--

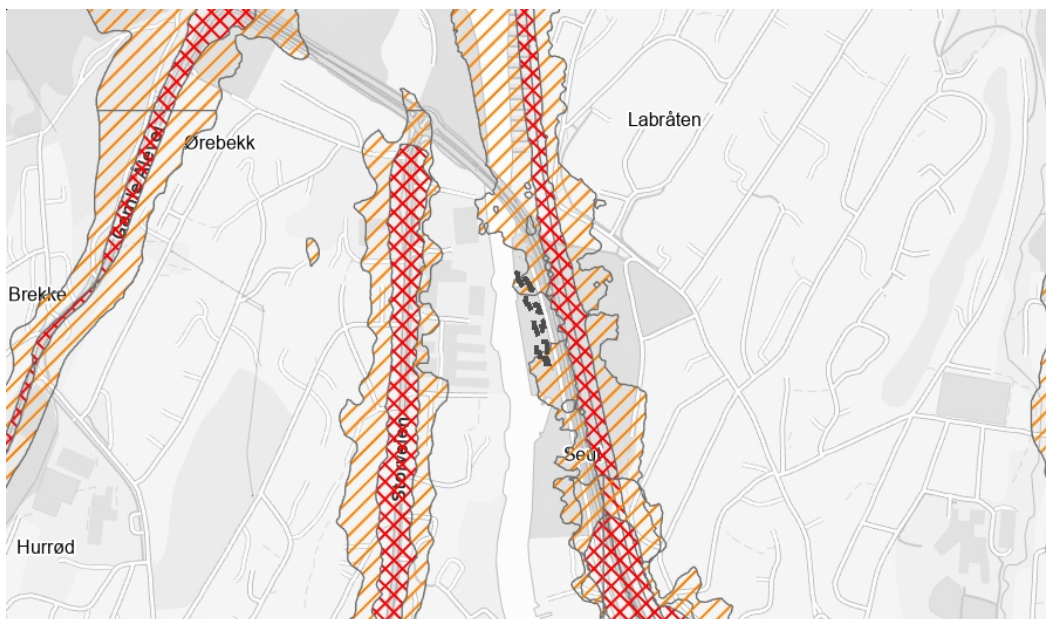
### Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger 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. Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennegegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger. 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 forhøyd radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftsmålinger til områder uten inneluftsmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

## Støysoner

Sist sjekket:	15.04.2024		
Støy fra veg	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra jernbane	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra lufthavn	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra skytefelt	Ingen	Gul støysone	Rød støysone



### Tegnforklaring



### Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over simulerte støysoner fra veg, lufthavn, jernbane, skyte- og øvingsfelt. Datasettene er utarbeidet etter Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442).

Datasettet for veg viser beregnet rød der gjennomsnittsstøy gjennom døgnet er større enn 65 desibell ( $L_{den}>65dB$ ) og gul ( $L_{den}>55dB$ ) støysone langs riks- og fylkesveg. Støyvarselkartene fra Statens vegvesen viser en prognosesituasjon 15–20 år fram i tid. Det vil si at trafikkvolum beregnet i årsdøgnetrafikk (ADT), som er en av de viktigste parametrene i støyberegningssmodellen, er fremskrevet (basert på prognoser) til oppgitt beregningsår. Beregningshøyden er 4 meter. De viktigste parametrene er ADT, tungtrafikkandel og hastighet.

Datasettet for lufthavn gir opplysninger om støy i innflyvningssoner og støy ved bakken i tilknytning til flyplasser.

Datasettet for jernbane inneholder støysonekart for Bane NORs jernbanenett, og viser beregnet rød ( $L_{den}>68 dB$ ) og gul ( $L_{den}>58dB$ ) støysone.

Datasettet for skyte- og øvingsfelt angir rød sone for områder som er sterkt berørte av støy, der det frarådes å etablere støyfølsom bebyggelse. Gul sone angir områder som i noen grad er berørte av støy og der etablering av støyfølsom bebyggelse kan vurderes dersom det utføres støyreducerende tiltak. Nye støyberegninger skal gjøres hvert 5. år eller dersom det skjer forandringer i skytefeltet/skytebanen som påvirker støybildet.

Kilde: Avinor, Bane NOR, Statens Vegvesen, Forsvarsbygg



**Kommuneplanens arealdel  
Fredrikstad kommune  
2020 - 2032**

Nasjonal plan-ID: 3004 909

Saksbehandling (iht Plan- og byggsloven)	Saksnr	Dato	Sign.
Vedtak om oppstart av planarbeidet	PS 108/17	FSK 01.06.2017	MAAU
Varsel om oppstart og kunngjøring med høring og offentlig ettersyn av planprogramet	17/7665	09.06-19.09.2017	MAAU
Fastsattelse av planprogrammet	PS 170/17	FSK 09.11.2017	MAAU
1. gangs behandling	PS 6/19	FSK 31.01.2019	MAAU
Høring og offentlig ettersyn	17/7665	01.04.2019	AKHE
2. gangs behandling	PS 171/19	BS 06.12.2019	AKHE
Ny høring og offentlig ettersyn	19/23074	01.17.02.2020	AKHE
Egengodkjent	PS 64/20	18.06.20	AKHE

Koordinatystem: Eurnf83, sone 32N, høydegrunnlag NN2000  
Kartproyekt: Geovisat F83  
Digital plan er utarbeidet av Fredrikstad kommune, vnsommet Geomatikk  
Dato: 27.07.2020

**TEGNFORKLARING**

FBL § 11 Kommuneplanens arealdel

Nåværende Frantsig

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

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

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

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

**GRØNNSTRUKTUR (pbl §11-7, nr 3)**

	SG	Blågrønn struktur
		Naturområde
		Turdrag
		Friområde
		Park
		Kombinerte grønnsstrukturformål

**FORSVARET (pbl §11-7, nr 4)**

Forsvaret

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

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

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

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

**HENSYNSSONER (pbl §11-8)**

a) Sikrings-, stay- og faresoner

		Hensynssone ras- og skredfare
		Hensynssone fomfare
		Hensynssone høyspenningsanlegg
		Hensynssone militært område

b) Infrastruktursone

		Krav vedrørende infrastruktur
--	--	-------------------------------

c) Soner med angitt særlige hensyn

		Hensynssone landbruk
		Hensynssone friluftsliv
		Hensynssone landskap
		Hensynssone naturmiljø
		Hensynssone kulturmiljø

d) Båndleggingsone

		Båndlegging for regulering etter plan- og byggsloven
		Båndlegging etter lov om naturvern
		Båndlegging etter lov om kulturminner

e) Gjennomføringsone

		Krav om felles planlegging
--	--	----------------------------

**SAMFERDSEL**

	Nåværende	Frantsig
	Tunnel	Tunnel
Fjernveg		
Hovedveg		
Samleveg		
Gang- og sykkelveg		
Sykelveg		
Turveg/turdrag		
Kolektrase		
Jernbane		
Farled		
Småbåthavn		
Kolektivknutepunkt		

**JURIDISK LINJE**

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

# Reguleringsplan

Spesifikasjon for tegneregler

Mars 2010

**REALFORMÅL**

**BEVINGSEL OG AREALGEG**

Kategori	Beskrivelse	Reguleringsplan	Digitalt planregister	Registreringsnummer
Arealgegningsplan	Arealgegningsplan	Arealgegningsplan	Arealgegningsplan	001
	Utsøkningsareal	Utsøkningsareal	Utsøkningsareal	002
	Utsøkningsareal	Utsøkningsareal	Utsøkningsareal	003
	Utsøkningsareal	Utsøkningsareal	Utsøkningsareal	004
	Utsøkningsareal	Utsøkningsareal	Utsøkningsareal	005
	Utsøkningsareal	Utsøkningsareal	Utsøkningsareal	006
	Utsøkningsareal	Utsøkningsareal	Utsøkningsareal	007
	Utsøkningsareal	Utsøkningsareal	Utsøkningsareal	008
	Utsøkningsareal	Utsøkningsareal	Utsøkningsareal	009
	Utsøkningsareal	Utsøkningsareal	Utsøkningsareal	010
Andre	Andre	Andre	Andre	011
	Andre	Andre	Andre	012
	Andre	Andre	Andre	013
	Andre	Andre	Andre	014
	Andre	Andre	Andre	015
	Andre	Andre	Andre	016
	Andre	Andre	Andre	017
	Andre	Andre	Andre	018
	Andre	Andre	Andre	019
	Andre	Andre	Andre	020

**AMNINGSPLAN OG TEKNIKKNYTTET**

Kategori	Beskrivelse	Reguleringsplan	Digitalt planregister	Registreringsnummer
Amningsplan	Amningsplan	Amningsplan	Amningsplan	021
	Amningsplan	Amningsplan	Amningsplan	022
	Amningsplan	Amningsplan	Amningsplan	023
	Amningsplan	Amningsplan	Amningsplan	024
	Amningsplan	Amningsplan	Amningsplan	025
	Amningsplan	Amningsplan	Amningsplan	026
	Amningsplan	Amningsplan	Amningsplan	027
	Amningsplan	Amningsplan	Amningsplan	028
	Amningsplan	Amningsplan	Amningsplan	029
	Amningsplan	Amningsplan	Amningsplan	030
Teknikknyttet	Teknikknyttet	Teknikknyttet	Teknikknyttet	031
	Teknikknyttet	Teknikknyttet	Teknikknyttet	032
	Teknikknyttet	Teknikknyttet	Teknikknyttet	033
	Teknikknyttet	Teknikknyttet	Teknikknyttet	034
	Teknikknyttet	Teknikknyttet	Teknikknyttet	035
	Teknikknyttet	Teknikknyttet	Teknikknyttet	036
	Teknikknyttet	Teknikknyttet	Teknikknyttet	037
	Teknikknyttet	Teknikknyttet	Teknikknyttet	038
	Teknikknyttet	Teknikknyttet	Teknikknyttet	039
	Teknikknyttet	Teknikknyttet	Teknikknyttet	040

**BRUK OG VERN AV LUR OG KRASJONAL, MED TILBENDE STRANDE**

Kategori	Beskrivelse	Reguleringsplan	Digitalt planregister	Registreringsnummer
Bruk og vern av lura	Bruk og vern av lura	Bruk og vern av lura	Bruk og vern av lura	041
	Bruk og vern av lura	Bruk og vern av lura	Bruk og vern av lura	042
	Bruk og vern av lura	Bruk og vern av lura	Bruk og vern av lura	043
	Bruk og vern av lura	Bruk og vern av lura	Bruk og vern av lura	044
	Bruk og vern av lura	Bruk og vern av lura	Bruk og vern av lura	045
	Bruk og vern av lura	Bruk og vern av lura	Bruk og vern av lura	046
	Bruk og vern av lura	Bruk og vern av lura	Bruk og vern av lura	047
	Bruk og vern av lura	Bruk og vern av lura	Bruk og vern av lura	048
	Bruk og vern av lura	Bruk og vern av lura	Bruk og vern av lura	049
	Bruk og vern av lura	Bruk og vern av lura	Bruk og vern av lura	050

**REGULERINGSTYPER**

Reguleringstype	Beskrivelse	Reguleringsplan	Digitalt planregister	Registreringsnummer
Reguleringstype	Reguleringstype	Reguleringstype	Reguleringstype	051
Reguleringstype	Reguleringstype	Reguleringstype	Reguleringstype	052
Reguleringstype	Reguleringstype	Reguleringstype	Reguleringstype	053
Reguleringstype	Reguleringstype	Reguleringstype	Reguleringstype	054
Reguleringstype	Reguleringstype	Reguleringstype	Reguleringstype	055
Reguleringstype	Reguleringstype	Reguleringstype	Reguleringstype	056
Reguleringstype	Reguleringstype	Reguleringstype	Reguleringstype	057
Reguleringstype	Reguleringstype	Reguleringstype	Reguleringstype	058
Reguleringstype	Reguleringstype	Reguleringstype	Reguleringstype	059
Reguleringstype	Reguleringstype	Reguleringstype	Reguleringstype	060

**ANDRE JURDISKE FLATER, LINER OG PUNKTER I REGULERINGSPLAN**

Kategori	Beskrivelse	Reguleringsplan	Digitalt planregister	Registreringsnummer
Andre juridiske flater	Andre juridiske flater	Andre juridiske flater	Andre juridiske flater	061
	Andre juridiske flater	Andre juridiske flater	Andre juridiske flater	062
	Andre juridiske flater	Andre juridiske flater	Andre juridiske flater	063
	Andre juridiske flater	Andre juridiske flater	Andre juridiske flater	064
	Andre juridiske flater	Andre juridiske flater	Andre juridiske flater	065
	Andre juridiske flater	Andre juridiske flater	Andre juridiske flater	066
	Andre juridiske flater	Andre juridiske flater	Andre juridiske flater	067
	Andre juridiske flater	Andre juridiske flater	Andre juridiske flater	068
	Andre juridiske flater	Andre juridiske flater	Andre juridiske flater	069
	Andre juridiske flater	Andre juridiske flater	Andre juridiske flater	070

**INSTRUKSJONER**

**FLAER**

Flate	Beskrivelse	Reguleringsplan	Digitalt planregister	Registreringsnummer
Flate	Flate	Flate	Flate	071
Flate	Flate	Flate	Flate	072
Flate	Flate	Flate	Flate	073
Flate	Flate	Flate	Flate	074
Flate	Flate	Flate	Flate	075
Flate	Flate	Flate	Flate	076
Flate	Flate	Flate	Flate	077
Flate	Flate	Flate	Flate	078
Flate	Flate	Flate	Flate	079
Flate	Flate	Flate	Flate	080



**PUNKTSTYLL**

Kategori	Beskrivelse	Reguleringsplan	Digitalt planregister	Registreringsnummer
Punktstyll	Punktstyll	Punktstyll	Punktstyll	081
	Punktstyll	Punktstyll	Punktstyll	082
	Punktstyll	Punktstyll	Punktstyll	083
	Punktstyll	Punktstyll	Punktstyll	084
	Punktstyll	Punktstyll	Punktstyll	085
	Punktstyll	Punktstyll	Punktstyll	086
	Punktstyll	Punktstyll	Punktstyll	087
	Punktstyll	Punktstyll	Punktstyll	088
	Punktstyll	Punktstyll	Punktstyll	089
	Punktstyll	Punktstyll	Punktstyll	090



# Generell tegnforklaring til reguleringsplaner fra det digitale planregistret i Fredrikstad kommune

<b>Fastmerker</b>	Område for industri/lager	Rasteplass	Kulturminne(*)
<b>Reguleringsplan - juridiske punkter</b>	Område for fritidsbebyggelse	Parkeringsplass	Fiskebruk
Vegstenging av veg, avkjørsel	<b>BYGGEOMRÅDE FOR OFFENTLIGE BYGNINGER</b>	Kollektivanlegg	Andre områder for anlegg i vassdrag eller i sjøen
Avkjørsel	Offentlig barnehage	Busstreminal	
Brukar	Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)	Bussholdeplass	Naturvernområde (på land)
Tunnellåpning	Offentlig institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)	Drosjeholdeplass	Naturvernområde i sjø og vassdrag
<b>Grensepunkter</b>	Offentlig kirke	Jernbane	Klimaveronsone
Off. godkj. grensemerke	Offentlig forsamlingslokale (kino, teater mv.)	Sporveg-/forstadsbane	Område for steinbrudd og masseuttak
Bolt	Offentlig administrasjon	Havneområde	Andre områder for vesentlige terrenginngrep
Kors	<b>BYGGEOMRÅDE FOR SÆRSKILT ANGITT ALMENNYTTIG FORMÅL</b>	Kai	
Grensestein/-røys	Almennyttig barnehage	Småbåtanlegg (landdelen)	Område for reindrift
Grensemerke, annen type	Almennyttig undervisning (skole, universitet mv.)	Trafikkområde i sjø og vassdrag	Pelsdyranlegg
<b>Juridiske linjer</b>	Almennyttig Kirke	Skipsled	Handelsgartneri
Sti	Almennyttig administrative bygg	Havneområde i sjø	Område for særskilte anlegg
Regulert tomtgrense	Område for garasjeanlegg	Offentlig småbåhavn(*)	Taubane
Eiendomsgrense som skal oppheves	Bensinstasjon	Annet trafikkområde i sjø/vassdrag	Fornøyelsespark
Grense for restriksjonsomr.	Annet byggeområde	Annet trafikkområde (på land)	Område for vindkraft
Grense for bevaring	<b>LANDBRUKSOMRÅDER</b>	<b>FRIMRÅDER</b>	Annet spesialområde
Bygg som skal bevares	Område for jord- og skogbruk	Park	<b>FELLESOMRÅDER</b>
Byggegrense	Område for jordbruk(*)	Turveg	Felles avkjørsel
Grenser, bygg, fjernes	Område for reindrift	Skiløype	Felles adkomst(*)
Byggelinje/-grense	Område for gartneri	Anlegg for lek	Felles gangareal
Tre	Område for parsellhager	Anlegg for idrett og sport	Felles parkeringsplass
Støyskjerm	Annet landbruksområde	Leirplass	Felles lekareal for barn
Eiendomsgrense som skal oppheves	<b>OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER</b>	Annet friområde	Felles gårdplass
<b>Reguleringsplan bestemmelser</b>	Kjøreveg	Friområde i sjø og vassdrag	Fellesareal for garasjer
<b>Reguleringsplangrens</b>	Gate med fortau	Badeområde	Felles grøntareal
<b>Formålsgrenser</b>	Annen veggrunn	Småbåthavn	Annet fellesareal for flere eiendommer
<b>Jernbanelinjer</b>	Gang-/sykkelvei	Regattabane	<b>KOMBINERTE FORMÅL</b>
Jernbanelinje	Sykkelvei	Annet friområde i sjø og vassdrag	Bolig/Forretning
Situasjonlinjer, jernbane	Gangvei	SPESIALOMRÅDER	Bolig/Forretning/Kontor
<b>Eiendomsgrens</b>	Kjørbar gang-/sykkelvei(*)	Privat vei	Bolig/Kontor
Målte grenser	Fortau(*)	Privat parkering(*)	Bolig/Offentlig
Målte grenser	Gatetun	Park(*)	Forretning/Kontor
Ikke-målte grenser	Torg	Parkbette i industristrek	Forretning/Kontor/Industri
Frihåndstegnede grenser	Forts..	Campingplass	Forretning/Industri
<b>Kommunegrens</b>		Friluftsområde (på land)	Forretning/Kontor/Offentlig
<b>Reguleringsplan - bestemmelser</b>		Friluftsområde i sjø og vassdrag	Forretning/Offentlig
Fareområde		Idrettsanlegg som ikke er offentlig tilgjengelig	Kontor/Industri
Restriksjonsområde		Golfbane	Kontor/Offentlig
Bevaringsområde		Grav- og urnelund	Kontor/Bensinstasjon
Fornøyelsesområde		Privat småbåtanlegg (land)	Offentlig/Almennyttig
Rekkefølgeområde		Privat småbåtanlegg (sjø)	Veggserviceanlegg (Beverning/Bensinstasjon)
<b>Reguleringsplan - formal</b>		Område for anlegg i grunnen	Annet kombinert formål
<b>BYGGEOMRÅDER</b>		Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet	Unyansert formål (kun for eldre planer)
Område for boliger med tilhørende anlegg		Drikkevannsmagasin	<b>Reguleringsplaner</b>
Frittliggende småhusbebyggelse		Vann- og avlepningsanlegg	<b>Vannflater</b>
Konsentrert småhusbebyggelse		Område for bygging og drift av fjernvarmeanlegg	Vannflater
Blokkbebyggelse		Anlegg for telekommunikasjon	Planomriss for reguleringsplaner under arbeid
Garasjer i boligområder		evingsområde med tilhørende anlegg for forsvar/sivilforsvar	
Område for forretning		Område og anlegg for drift av radionavigasjonsstasjonshjelpemidler utenfor flyplass	
Område for kontor			
Forts..			



# Arealplaner under arbeid



FREDRIKSTAD KOMMUNE

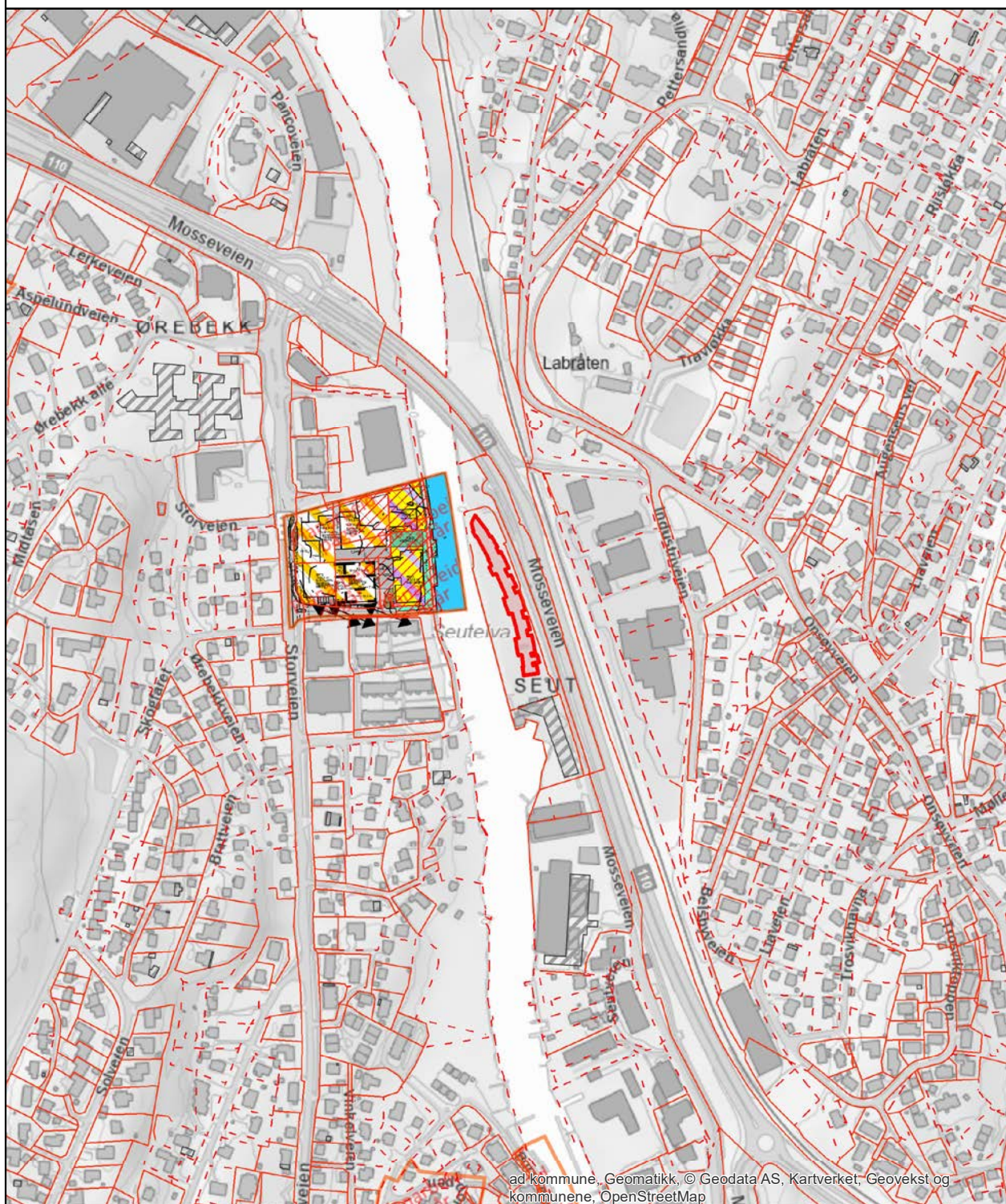
Adresse: Mosseveien 69, 1610 FREDRIKSTAD  
Gnr/Bnr: 210/67/0/60

Målestokk: 1:5000  
Leveransedato: 2024-04-25



Planident: 1191  
Plannavn: Storveien 5

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



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

# Kommuneplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Mosseveien 69, 1610 FREDRIKSTAD  
Gnr/Bnr: 210/67/0/60

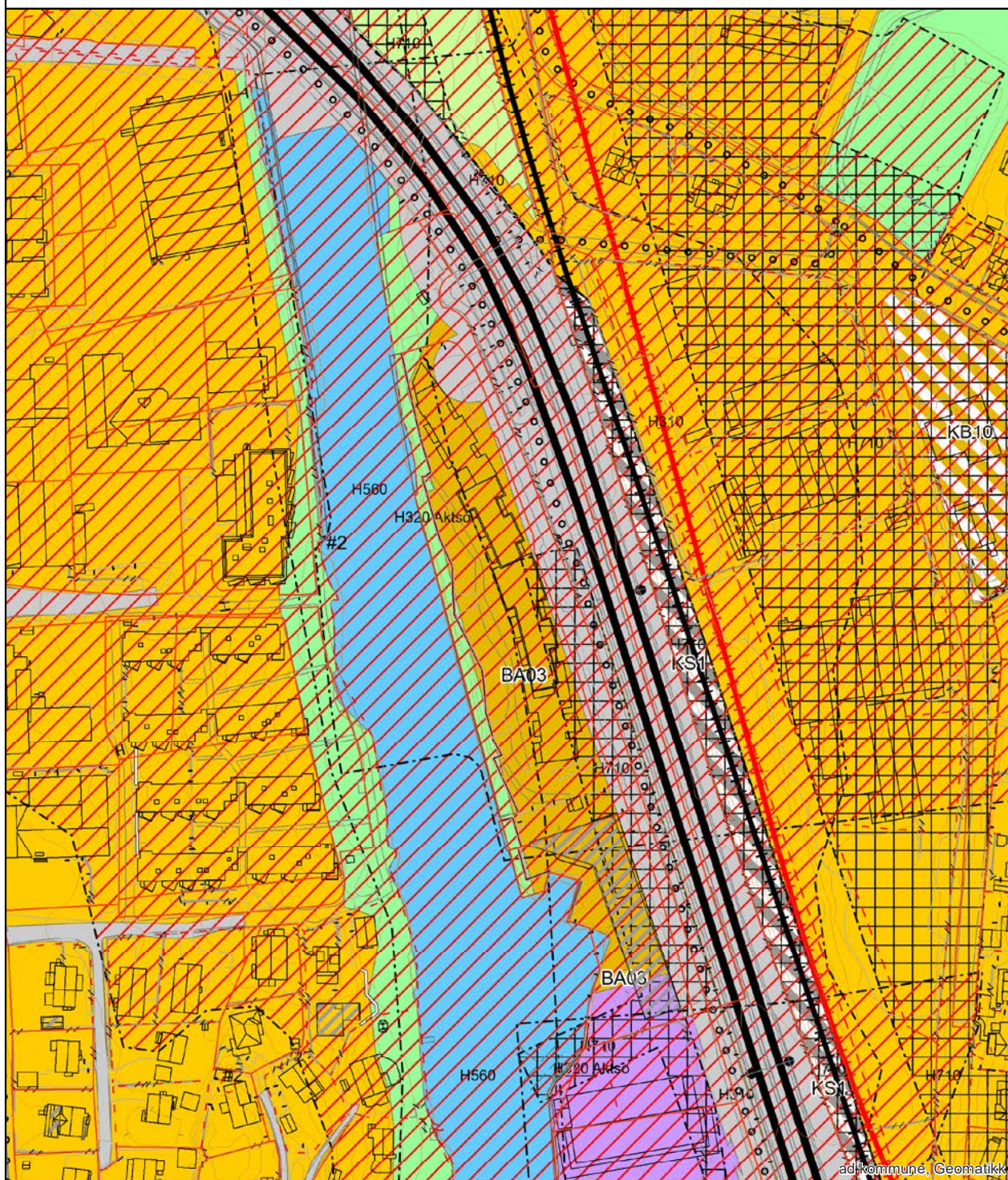
Målestokk: 1:2000  
Leveransedato: 2024-04-25



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

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

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



ad/kommune, Geomatikk

# Reguleringsplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Mosseveien 69, 1610 FREDRIKSTAD  
Gnr/Bnr: 210/67/0/60

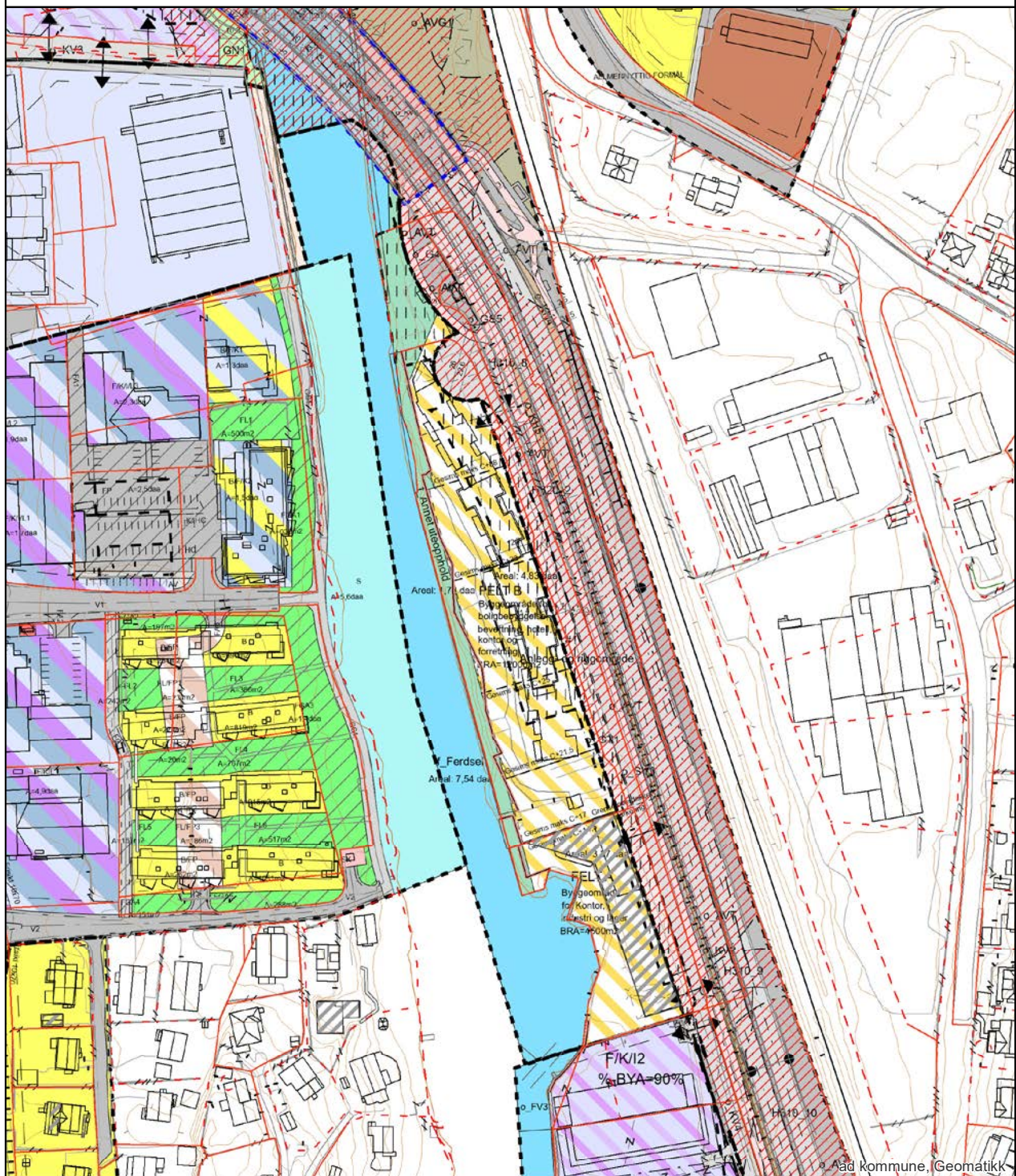
Målestokk: 1:2000  
Leveransedato: 2024-04-25



Planident: 1048,1012  
Ikrafttredelsesdato: 24.3.2011,18.10.2012  
Plannavn: RV110 Simo - Ørebekk, Mosseveien 63-65

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

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



## REGULERINGSBESTEMMELSER

### Detaljregulering for Mosseveien 63 – 65 Fredrikstad kommune

Planbestemmelser datert : 30.11.2009  
Dato for siste rev. av bestemmelsene : 25.01.2011  
Dato for bystyrets godkjenning : 24.03.2011

### Avgrensning

Det regulerte området er vist på plankart merket kartnummer og datert dato.

### Arealformål

(Iht. Plan- og bygningsloven 2008 § 12-5)

#### Bebyggelse og anlegg

(§ 12-5 nr.1)

Byggeområde for kontor, industri og lager. (Felt A)

Byggeområde for boligbebyggelse, bevertning, hotell, kontor og forretning. (Felt B)

Annet uteopphold

#### Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

(§ 12-5 nr.2)

Kjøreveg

Gatetun

Gang -/sykkelveg Gangveg/gangareal

Annen veggrunn

#### Bruk og vern av sjø og vassdrag

(§ 12-5 nr.6)

Ferdsel

## § 1 Fellesbestemmelser

### § 1.1 Tilgjengelighet for alle

(§ 12-7 nr.4)

Det skal legges vekt på universell utforming i uteoppholdsarealer, utomhusplan og bebyggelse.

Allment tilgjengelige anlegg skal ha universell utforming slik at de kan benyttes på like vilkår av så stor del av befolkningen som mulig. Jfr. Miljøverndepartementets rundskriv T-5/99B.

Det skal ved søknad om rammetillatelse dokumenteres hvordan bestemmelsene oppfylles.

### § 1.2 Parkering og parkeringsanlegg

(§ 12-7 nr. 1, 2 og 7)

Overdekket parkeringsanlegg kan bygges under område for bebyggelse, fellesområde gatetun og samferdselsanlegg helt inn til planområdets grense mot Rv 110 (Mosseveien). Tillatt utstrekning av overdekket parkeringsanlegg er vist på plankartet.

For avkjørsel og parkering av biler, motorsykler og sykler, kreves avsatt plass på egen tomt etter følgende bestemmelser:

For boliger over 40m<sup>2</sup> og mindre enn 80m<sup>2</sup>: min. 1 bilparkeringsplass pr. boenhet.

For boliger over 80m<sup>2</sup>: min. 1.5 bilparkeringsplass pr. boenhet.

For industri og lager: 10 bilparkeringsplasser pr. 1000m<sup>2</sup>

For kontor og forretning: 15 bilparkeringsplasser pr. 1000m<sup>2</sup>

For hotell: 0,25 bilparkeringsplasser pr. rom.

Sykkelparkering:

Forretning/Kontor: Krav om 3 plasser pr 100 kvm BRA

Bolig: Krav om 4 plasser pr boenhet i flerbolighus.

Parkeringsplassene skal ha en størrelse som er i samsvar med den til enhver tid gjeldende veiledning til Teknisk Forskrift til Plan- og bygningsloven. Det skal avsettes min. 10% av det totale antall parkeringsplasser for bevegelseshemmede.

Det tillates opprettet inntil 40 parkeringsplasser innenfor gatetun. Parkeringsarealer skal ikke medregnes i BRA.

### **§1.3 Avkjørselsforhold**

(§ 12-7 nr.7)

Adkomst fra kjøreveg over gatetun til felles overdekket parkeringsanlegg for felt B etableres fra nordligste og midterste anviste avkjørsel på plankartet. Adkomst til felt A etableres ved midterste og sydligste anviste avkjørsel på plankartet.

Adkomst fra kjøreveg tillates justert noe i forhold til viste piler på plankartet.

### **§ 1.4 Forurensning**

(§ 12-7 nr.3)

Nødvendige tiltak knyttet til forurenset grunn skal utføres i forbindelse med utbygging på eiendommene. Risikovurdering av forurensete masser på land med eventuell tiltaksplan, jf. TA-1629 (SFT-veileder 99:01a), skal sendes inn sammen med søknad om rammetillatelse. Risikovurderingen skal dekke hele arealet, også arealer som ikke vil bli bebygget. I tillegg til risiko ved tiltenkt bruk av arealene, skal risiko for spredning av forurensning via grunn- og overflatevann også vurderes.

I anleggsperioden må tiltak iverksettes for å unngå forurensning til Seutelva. Avløpsvann til offentlig ledningsnett skal godkjennes av Fredrikstad kommune.

Det skal utarbeides en detaljert støvfaglig utredning. Miljøverndepartementets retningslinjer legges til grunn. Utredningen skal belyse aktuelle avbøtende tiltak. Støvfaglig utredning skal foreligge ved søknad om rammetillatelse.

### **§ 1.5 Støy**

(§ 12-7 nr.4 og 12)

Det skal utarbeides en detaljert støvfaglig utredning. Miljøverndepartementets retningslinjer T-1442 legges til grunn. Utredningen skal belyse både innendørs og utendørs støynivåer og aktuelle avbøtende tiltak. Støvfaglig utredning skal foreligge ved søknad om rammetillatelse.

Støynivået innendørs skal tilfredsstillende kravene i teknisk forskrift /NS8175 klasse C. Boligene skal være gjennomgående med varig oppholdsrom mot stille side med støybelastning Lden= 55 eller lavere. Alle boenheter skal ha mekanisk ventilasjonssystem.

### **§ 1.6 Utomhusplan**

(§ 12-7 nr.2)

Med søknad om tillatelse til tiltak skal det sendes inn en detaljert utomhusplan av planområdet i målestokk 1:200. Ved en etappevis utbygging tillates utarbeidet utomhusplan for felt A og felt B hver for seg.

### **§ 1.7 Uteoppholdsareal**

(§ 12-7 nr.4)

Det skal avsettes et uteoppholdsareal på MUA= 60 m<sup>2</sup> pr. boenhet. Fordelt med min 12m<sup>2</sup> privat balkong/terrasse og min 30m<sup>2</sup> på egnet uteoppholdsareal på bakkeplan. Restarealet ivaretas i felles takterrasser. Utvendig tellende oppholdsareal skal ha lydnivå i henhold til grenseverdiene i T-1442. Det skal sikres god tilgjengelighet i uteområdene for så stor del av befolkningen som mulig.

Uteoppholdsareal skal etter sin funksjon være egnet for rekreasjon, lek og aktiviteter for ulike aldersgrupper. Uteoppholdsareal skal plasseres og utformes slik at god kvalitet oppnås, herunder i forhold til sol- og lysforhold, støy- og annen miljøbelastning. Lekearealer skal avskjermes mot trafikk. Nivåforskjeller skal sikres slik at fallskader forebygges.

Utforming og størrelse på lekearealet i felt B skal avklares i samråd med kommunen.

### **§ 1.8 Overflatevann**

(§ 12-7 nr.3)

Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltak på området. Det skal redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann ved søknad om rammetillatelse.

### **§ 1.9 Radon**

(§ 12-7 nr.3)

Grunnen skal sikres i henhold til SFTs veileder 99:01 når det gjelder radon.

### **§ 1.10 Stabilitet**

(§ 12-7 nr.12)

Stabilitetsmessige vurderinger av grunnforholdene skal foreligge ved søknad om rammetillatelse.

## **§ 2 Bebyggelse og anlegg**

(§ 12-7 nr.2)

Det kan opprettes passasjer gjennom bebyggelsen i felt B. Dersom passasjer opprettes skal lydsluser påse at støy ikke påvirker uteoppholdsarealene.

Det åpnes for at bygningene på felt B kan krage ut over kjørevegen der byggegrensen tillater det. Fri høyde skal være min 4.5m.

Nettstasjon tillates plassert i bygning.

### **§ 2.1 Utnyttelse**

(§ 12-7 nr.1 og 2)

Samlet for planområdet tillates en utnyttelse på 16.500m<sup>2</sup> BRA over terreng og inntil 4500m<sup>2</sup> BRA under terreng for underjordiske parkeringsanlegg og andre fellesfunksjoner uten /krav til dagslys.

For felt A og B skal samlet næringsareal utgjøre mindre enn 15.000m<sup>2</sup> BRA.

Bebyggelsen skal ligge innenfor byggegrenser og maksimale gesimshøyder som angitt på plankartet.

Over takflatene tillates inntil 3,5m høye oppbygg for tekniske rom med samlet grunnflate inntil 20% av bygningenes grunnflater. I tillegg tillates oppbygg inntil 3,5m for støydempende tiltak på planlagte takterrasser mot Rv 110.

For de enkelte delfelt gjelder følgende:

Felt A maksimalt tillatt bruksareal over terreng BRA = 4500m<sup>2</sup>. Området kan benyttes til kontor, industri og lager.

Felt B maksimalt tillatt bruksareal over terreng BRA =12000m<sup>2</sup>. Området kan benyttes til hotell, bevertning, kontor og bolig.

For felt A og B tillates det en forretningsandel på til sammen 1.500m<sup>2</sup> BRA.

## **§ 2.2 Utforming**

(§ 12-7 nr.1 og 2)

Bygninger og anlegg skal gis en utforming som holder høy arkitektonisk kvalitet i forhold til bygningenes funksjon og i forhold landskapsvirkningen. De enkelte bygningsvolumer i felt A og B kan gis et varierende formspråk som spiller opp mot hverandre. Krav til solide og vedlikeholdsfrie materialer skal vektlegges.

Overkant gulv må ikke ligge lavere enn kote 2,5. Lagergulv i felt A, og gulv tilhørende parkeringsanlegg, kan ligge lavere.

Anlegg med gulv lavere enn kote 2,5m må sikres mot flom. Rømningsveier i parkeringsanlegg må ivaretas ved flom, og bygget må tåle å bli satt under vann – bygningsmessig..

## **§ 2.3 Annet uteopphold**

(§ 12-7 nr. 14)

Området «annet uteopphold» er fellesområde.

# **§ 3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**

## **§ 3.1 Kjøreveg**

(§ 12-7 nr.2, 7 og 14)

Kjørevegen er en offentlig vei. Lav fartsgrense skal vektlegges

Kjørevegen skal fungere som del av sykkelveinettet.

Kjørevegen skal utformes slik at den kan fungere som transportvei for syklende. Veien skal opparbeides med bredder som vist på plankartet.

## **§ 3.2 Gatetun**

(§ 12-7 nr.2, 7 og 14)

Gatetun er fellesområde for parkering og allmenn ferdsel.

Området tillater innkjøring til overdekket parkeringsanlegg og gangforbindelse over reguleringsområdet.

Det skal etableres et fortau som del av gatetunet i bredde på min. 2,5m. Fortauet skal etableres parallelt med kjørevegen.

## **§ 3.3 Gangvei og sykkelvei**

(§ 12-7 nr.12 og 14)

Gang og sykkelvei er offentlig veiareal.

Endelig tilpassning av gang/sykkelvei må samordnes med Statens vegvesen.

Det skal sikres en tverrforbindelse i felt A som knytter strandpromenaden sammen med gang/sykkelveinettet i sør.

## **§ 3.4 Annen veggrunn**

(§ 12-7 nr.1, 4 og 14)

Arealet er offentlig.

Bestemmelsen kommer først til utførelse når utvidet Rv 110 skal gjennomføres.

Kjørevegen skjermes fra Mosseveien/Rv 110 med støyskjerm med autovern/rekkverk som hindrer påkjøring. Kjørevegen skal skjermes slik at blanding unngås der kjørevegen ligger lavere enn Mosseveien.

## § 4 Bruk og vern av sjø og vassdrag

(§ 12-7 nr.14)

Seutelva reguleres til ferdsel for offentligheten.

Det kan legges tilrette for en begrenset båtfortøyning kun langs eksisterende kaikant. Båtfortøyning skal ikke medføre inngrep eller tiltak i elven av noen art, i form av mudring, graving, utfylling, moring, pæling eller liknende.

## § 5 Rekkefølgebestemmelser

(§ 12-7 nr. 7 og 10)

- a) Eiendommen skal utvikles på en slik måte at det ikke er til hinder for fremtidig gjennomføring av nødvendige tiltak i de forurensede sedimentene i Seutelva.
- b) Forlengelsen av offentlig kjøreveg med tilknytning over naboeiendommen i sør må være opparbeidet når planområdet er ferdig utviklet eller når 1. del av området tas i bruk. All trafikk til planområdet skal etter det ledes langs den forlengede offentlige kjørevegen. Eksisterende avkjørsler til Rv 110 stenges senest når 1.brukstillatelse blir gitt til deler av eller hele tiltaket.  
Når dagens avkjørsler til Rv 110 er stengt og kjøreveg etablert i deler av eller hele planområdet skal dagens fortau langs Rv 110 ledes inn på kjørevegen ved Mosseveien 61. Bestemmelsen kommer ikke til utførelse hvis Rv 110 er utvidet til 4 felts vei.
- c) Det skal sikres adkomst for gang/sykkelveien i planområdet til opphøyet gangfelt i nord over dagens Mossevei. Adkomsten skal bli sikret tilgang til kvartalslekeklassen utenfor planområdet. Dersom planlagt undergang under Rv 110 er ferdig opparbeidet når deler av eller hele tiltaket i felt B gis brukstillatelse bortfaller tilpasningen til eksisterende gangfelt over Mosseveien.
- d) Før det gis tillatelse til tiltak for trafikkområder, vann og avløpsledninger skal tekniske planer for disse godkjennes av kommunen. Så snart anleggsarbeidet er avsluttet, skal trafikkområder istandsettes og terreng tilsåes/tilplantes.
- e) Før det gis tillatelse til tiltak i området skal det foreligge en utbyggingsavtale mellom Fredrikstad kommune og utbygger med hensyn til kostnader rundt anleggelse, kvalitetsstandard og drift av områdets infrastruktur.  
Det kan være aktuelt å utvikle felt A som et første byggetrinn i så fall kan ferdigstilling av felles grøntarealer og kjøreveg i felt B forventes.  
Utearealene skal være ferdig opparbeidet iht. godkjent utomhusplan før brukstillatelse blir gitt til 1. del av eller hele tiltaket. Dersom bygninger eller anlegg tas i bruk vinterstid, skal utearealet opparbeides så snart som mulig påfølgende vår.
- f) Uteoppholdsarealet innenfor hvert byggetrinn skal være opparbeidet senest når brukstillatelse gis til angjeldende byggetrinn. Annet uteoppholdsareal og tverrforbindelse i felt A som knytter strandpromenaden sammen med gang/sykkelveien i sør skal være opparbeidet senest når 1. brukstillatelse blir gitt. Gis brukstillatelse på vinteren, kan opparbeidelse vente til våren.



## REGULERINGSBESTEMMELSER

Detaljreguleringsplan for Rv. 110, Parsell Ørebekk - Simo (plan-ID 01061048)  
Fredrikstad kommune

Planbestemmelser datert : 20120323  
Dato for siste rev. av bestemmelsene : 20120622 (rev. B)  
Dato for kommunestyrets godkjenning : 20121018

DISSE REGULERINGSBESTEMMELSENE GJELDER FOR OMRÅDET SOM PÅ PLANKARTET ER VIST MED  
REGULERINGSGRENSE.

### § 1

#### Generelt (pbl § 12-7, nr. 1)

1.1 Området reguleres til:

- Bebyggelse og anlegg - Vann- og avløpsanlegg (1540)
- Bebyggelse og anlegg - Forretning/kontor (1810)
- Bebyggelse og anlegg - Forretning/kontor/industri (1811)
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - Veg (2010)
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - Kjøreveg (2011)
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - Gatetun (2014)
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - Gang-/sykkelveg (2015)
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - Gangveg/gangareal (2016)
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - Sykkelveg/-felt (2017)
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - Annen vegggrunn - Tekniske anlegg (2018)
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - Annen vegggrunn - Grøntanlegg (2019)
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - Kollektivholdeplass (2073)
- Grønnstruktur - Friområde (3020)
- Grønnstruktur - Naturområde (3040)
- Landbruks-, natur- og friluftsområde, samt reindrift - Naturvern (5300)
- Bruk og vern av sjø og vassdrag - Ferdseil (6100)
- Bruk og vern av sjø og vassdrag - Naturområde (6600)
- Hensynssone - Faresone - Ras- og skredfare (310)
- Hensynssone - Faresone - Flomfare (320)
- Hensynssone - Bevaring - Naturmiljø (560)

Page 1 of 3

- Bestemmelsesområde - Anlegg- og riggområde

### § 2

#### Fellesbestemmelser

Støy (pbl § 12-7, nr. 3)

2.1 For tiltak innenfor planområdet skal Miljøverndepartementets veileder for støy i arealplanlegging (T-1442), eller senere utgaver, legges til grunn.

Luftforurensning (pbl § 12-7, nr. 3)

2.2 For tiltak innenfor planområdet skal Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520), eller senere utgaver, legges til grunn. Før oppstart og under gjennomføring av anleggsarbeider skal det gjøres nærmere vurderinger av forventet luftkvalitet for bebyggelse i nærhet av tiltaksområdet. Om nødvendig skal det gjennomføres avbøtende tiltak.

Automatisk fredete kulturminner (pbl § 12-7, nr. 6)

2.3 Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner (arkeologiske), eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein, etc, skal arbeidet øyeblikkelig stanses og Fylkeskonservatoren varsles, jf. Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50 (kulturminneloven) § 8.

### § 3

#### Bebyggelse og anlegg (pbl § 12-5, nr. 1)

Forretning/kontor - Felt F/K/1 (pbl § 12-7, nr. 1, 2)

3.1 Maksimal tillatt utnyttelse er 70 % BYA. Maksimalt tillatt terrengnivå er kote + 5,5 meter. Maksimalt tillatt gesims-/mønehøyde er 10,5 meter målt fra gjennomsnittlig terrengnivå.

Forretning/kontor/industri - Felt F/K/I/1 og F/K/I/2 (pbl § 12-7, nr. 1, 2)

3.2 Maksimal tillatt utnyttelse er 70 % BYA. Maksimalt tillatt terrengnivå er kote + 4,0 meter. Maksimalt tillatt gesims-/mønehøyde er 10,5 meter målt fra gjennomsnittlig terrengnivå.

Kjøpesenterbestemmelse (pbl § 12-7, nr. 1, 2)

3.3 Innenfor planområdet tillates det ikke etablert varehandel med et kombinert bruksareal over 3000 m<sup>2</sup>.

#### § 4

##### Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5, nr. 2)

*Fellesbestemmelser (pbl § 12-7, nr. 1, 4, 14)*

4.1 Alle samferdselsanlegg er offentlige.

4.2 Samferdselsanleggets hovedløsninger skal detaljprosjekteres i henhold til prinsippene om universell utforming (Statens vegvesens håndbok 278). Det tillates stigning inntil 7,5 % over kortere strekninger der hvor de stedlige forholdene tilsier at det ikke er mulig å tilfredsstille kravet til universell utforming uten vesentlige inngrep i eksisterende anlegg.

4.3 Innenfor hovedformålet samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur tillates det intern omdisponering av underformål uten omregulering. Planmyndighet skal orienteres om eventuelle justeringer i utforming.

*Gateplan (pbl § 12-7, nr. 2, 14)*

4.4 Innenfor feltet o\_GT1 skal det etableres et fortau med minimum 2,5 meter bredde parallelt med Mosseveien. Fortauet skal tilknyttes gang- og sykkelveg med kryssing over atkomstveg i henholdsvis nord og sør. Innenfor feltes tillates gateparkering og nedkjørsel til parkeringsanlegg under terreng.

*Gang- og sykkelveg (pbl § 12-7, nr. 4)*

4.5 På strekninger med 5 meter tverrprofil skal det avsettes 3 meter til sykkelveg og 2 meter til fortau.

*Annen veggrunn - tekniske anlegg (pbl § 12-7, nr. 2)*

4.6 Innenfor felt avsatt til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - Annen veggrunn - Tekniske anlegg tillates det etablert leskur og sykkelparkering i tilknytning til kollektivholdeplasser.

*Annen veggrunn - Grøntanlegg (pbl § 12-7, nr. 2)*

4.7 Felt o\_AVG1 skal opparbeides som grønntanlegg etter plan (minimum inkludert i byggeplanens O-tegning), samtidig med opparbeidelse av kjøreveg.

*Avkjørsler (pbl § 12-7, nr. 2)*

4.8 Fra felt o\_KV1 tillates atkomst til felt F/K/11 og F/K/12. Fra felt o\_KV3 tillates atkomst til felt F/K1 og til gnr./bnr. 45/2 (og senere utskilte eiendommer). Fra felt o\_KV4 tillates atkomst til gnr./bnr.

Page 2 of 3

210/19, 210/67, 210/157, 210/210, 210/1372, 210/1375, 210/1388 (og senere utskilte eiendommer). Fra felt o\_V1 tillates atkomst til gnr./bnr. 210/211, 210/918 (og senere utskilte eiendommer). Avkjørsler tillates som vist med avkjørselspil på plankartet. Avkjørsler tillates justert i samråd med vegmyndighet.

Felt f\_V2 er felles avkjørsel for gnr./bnr. 210/1372, 210/1373, 210/1374, 210/1375, 210/1378, 210/1470 og gnr./bnr./fnr. 210/195/321 (og senere utskilte eiendommer).

*Parkeringsanlegg under terreng (pbl § 12-7, nr. 2)*

4.9 På gnr./bnr. 210/67 (eller senere utskilte eiendommer) tillates etablering av parkeringsanlegg under offentlige samferdselsanlegg i henhold til bestemmelseslinje vist på plankart. De deler av tiltaket som berører offentlige samferdselsanlegg skal forelegges og godkjennes av vegmyndigheter før oppstart av anleggsarbeider.

*Midlertidig gang- og sykkelveg (pbl § 12-7, nr. 2)*

4.10 Dersom utbygging av Rv. 110 med tilhørende anlegg gjennomføres før utbygging av privat bolig- og næringsprosjekt på gnr./bnr. 210/67 tillates det parallelt med Rv. 110 etablert en midlertidig gang- og sykkelveg over gnr./gnr. 210/67 i påvente av privat utbygging i henhold til detaljreguleringsplan.

*Frisikt (pbl § 12-7, nr. 2)*

4.11 Ved alle kryss og avkjørsler skal det i videre planlegging vises frisktlinjer i henhold til vegenormalene.

*Drenering av jernbanefylling (pbl 12-7, nr 2)*

4.12 Før oppstart av anleggsarbeider skal det foreligge dokumentasjon på at drenering fra og ved jernbanefylling er minimum tilsvarende god som i eksisterende situasjon.

#### § 5

##### Grønnstruktur (pbl § 12-5, nr. 3)

*Friområder (pbl § 12-7, nr. 2, 14)*

5.1 Alle friområder er offentlige. Innenfor feltene o\_FRI1, o\_FRI2 og o\_FRI3 tillates det etablert mindre konstruksjoner og utstyr med direkte tilknytning til formålet.

#### § 6

##### Landbruks-, natur- og friluftsområder, samt reindrift (pbl § 12-5, nr. 5)

*Naturvernområde (pbl § 12-7, nr. 2)*

6.1 Innenfor feltet LNFRNV1 tillates det ikke etablert konstruksjoner eller gjennomført andre fysiske tiltak.

#### § 7

##### Bruk og vern av sjø og vassdrag (pbl § 12-5, nr. 6)

*N1, FE1 (pbl § 12-7, nr. 2)*

7.1 Innenfor feltene N1 og FE1 tillates det ikke etablert konstruksjoner eller gjennomført andre fysiske tiltak med unntak av tiltak direkte tilknyttet samferdselsanlegget. Det tillates ordinær ferdsel med båt.

#### § 8

##### Hensynssoner (pbl § 12-6)

*Faresone for ras og skred (H310\_) (pbl § 12-7, nr. 4)*

8.1 Innenfor feltene H310\_1 til H310\_16 skal det vises spesiell oppmerksomhet og aktsomhet for risiko for utglidning og andre komplikasjoner knyttet til grunnforhold (geoteknikk) ved prosjektering og utførelse. For alle tiltak innenfor hensynssonene skal Norges Vassdrags- og Energidirektorats veileder "Vurdering av områdestabilitet ved utbygging på kvikkleire og andre jordarter med sprøbruddegenskaper" (vedlegg 1 til NVE retningslinjer nr. 2 2011), samt Jernbaneverkets veileder for geoteknikk "JD520" eller senere utgaver, legges til grunn. Senest i forbindelse med utarbeidelse av byggeplan skal det gjennomføres beregninger av stabilitet i faresonene. Før oppstart av anleggsarbeider skal det foreligge dokumentasjon på at sikkerhetsfaktoren i områdene H310\_1 til H310\_16 er i henhold til Jernbaneverkets tekniske regelverk. Dersom alternative metoder legges til grunn, skal det foreligge samtykke fra Jernbaneverket til Statens vegvesens utførelse av anleggsarbeidene.

*Faresoner for flom (H320\_) (pbl § 12-7, nr. 4)*

8.2 Innenfor felt H320\_1 og H320\_2 skal det vises spesiell oppmerksomhet og aktsomhet for flom ved prosjektering.

#### § 9

##### Bestemmelsesområde (§ 12-7)

*Bestemmelsesområde for anlegg- og riggområde (#1) (pbl § 12-7, nr. 2)*

9.1 Innenfor områder markert # 1 tillates etablering av brakkerigg, lagring, samt midlertidige bygge- og anleggsarbeider under anleggsperioden for samferdselsanlegget. Mot felt LNFRNV1 skal det etableres fysisk markering av avgrensning i form av sikringsgjerd. Ved endt gjennomføring skal områdene tilbakeføres til tilsvarende situasjon som før bygge- og anleggsarbeidet tok til. Dette gjelder ikke områder for bebyggelse og anlegg og gnr./bnr. 210/67, hvor det kun skal ryddes, samt felt o\_AVG1, som skal opparbeides som grøntanlegg, jf. krav i § 4.7.

Dersom hjemmelshavere til gnr./bnr. 210/67 (eller senere utskilte eiendommer) igangsetter større bygnings- eller anleggsarbeid før oppstart av gjennomføring av samferdselsanlegget regulert i denne detaljreguleringsplanen, bortfaller bestemmelsesområdet for anlegg- og riggområde for den aktuelle eiendommen.

Deler av området som reguleres til bestemmelsesområde - midlertidig bygg- og anleggsområde reguleres uten underliggende, permanent reguleringsformål. Regulerte områder tilbakeføres til opprinnelig reguleringsformål i opprinnelig reguleringsplan når bestemmelsesområdet oppheves etter endt bygge- og anleggsarbeid.

#### § 10

##### Rekkefølgebestemmelse (pbl § 12-7, nr. 10)

10.1 Før samferdselsanlegget tas i bruk skal det være etablert støyskjermingstiltak som beskrevet i rapporten "Rv. 110 Støyberegninger", datert 20. mars 2012.

10.2 Før det gis midlertidig brukstillatelse for tiltak innenfor felt F/K1 skal felt GN1 opparbeides som grøntanlegg. Opparbeidelsen av feltet skal vises som del av utomhusplan ved søknad om byggetillatelse for tiltak innenfor felt F/K1.

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

Bestiller: info@ambita.com  
Deres referanse: 1111240040  
Vår referanse: 3461534/23843285  
Bestilling: C3 2024-04-26 (6) 24

Dato  
26.04.2024

### Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

<b>Dok.nr.:</b>	<b>Embete:</b>	<b>Registrert:</b>	<b>Rettsstiftelse:</b>
241187	200	26.2.2021	SEKSJONERING SLETTING

### Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

<b>Knr.</b>	<b>Gnr.</b>	<b>Bnr.</b>	<b>Fnr.</b>	<b>Snr.</b>
3107 FREDRIKSTAD	210	67	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen  
Statens kartverk Tinglysing



## Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 613240979  
 Vedlegg: Ja



### Rekvirent av tinglysing

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

### Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr 918774157  
 Navn SEUT UTVIKLING AS  
 Bruksenhet Adresse c/o Backe Prosjekt AS, Postboks 358, 1326 LYSAKER

### Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr 3004  
 Gnr 210  
 Bnr 67

### Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Formålkode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt utareal
3004	210	67	0	1	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	210	67	0	2	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	210	67	0	3	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	210	67	0	4	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	210	67	0	5	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	210	67	0	6	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	210	67	0	7	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	210	67	0	8	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	210	67	0	9	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	210	67	0	10	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	210	67	0	11	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	210	67	0	12	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	210	67	0	13	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	210	67	0	14	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	210	67	0	15	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	210	67	0	16	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	210	67	0	17	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	210	67	0	18	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	210	67	0	19	Boligseksjon	Nei	Nei

Doknr: 241187 Tinglyst: 26.02.2021  
 STATENS KARTVERK



TINGLYST  
 DOKUMENTNR. 164070  
 09 FEB 2021  
 STATENS KARTVERK

DOKNR. 2021/164070  
 NEI NEKTTET TINGLYST 11.2.2021


**Melding til tinglysing**

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Ekklusivt utareal
3004	210	67	0	20	103 / 9829	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	210	67	0	21	126 / 9829	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	210	67	0	22	79 / 9829	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	210	67	0	23	79 / 9829	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	210	67	0	24	103 / 9829	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	210	67	0	25	126 / 9829	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	210	67	0	26	79 / 9829	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	210	67	0	27	79 / 9829	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	210	67	0	28	103 / 9829	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	210	67	0	29	126 / 9829	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	210	67	0	30	79 / 9829	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	210	67	0	31	121 / 9829	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	210	67	0	32	126 / 9829	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	210	67	0	33	79 / 9829	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	210	67	0	34	79 / 9829	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	210	67	0	35	101 / 9829	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	210	67	0	36	126 / 9829	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	210	67	0	37	79 / 9829	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	210	67	0	38	79 / 9829	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	210	67	0	39	101 / 9829	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	210	67	0	40	172 / 9829	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	210	67	0	41	153 / 9829	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	210	67	0	42	102 / 9829	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	210	67	0	43	52 / 9829	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	210	67	0	44	52 / 9829	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	210	67	0	45	102 / 9829	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	210	67	0	46	102 / 9829	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	210	67	0	47	52 / 9829	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	210	67	0	48	52 / 9829	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	210	67	0	49	52 / 9829	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	210	67	0	50	106 / 9829	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	210	67	0	51	102 / 9829	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	210	67	0	52	52 / 9829	Boligseksjon	Nei	Nei

## Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3004	210	67	0	53	52 / 9829	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	210	67	0	54	52 / 9829	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	210	67	0	55	106 / 9829	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	210	67	0	56	102 / 9829	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	210	67	0	57	52 / 9829	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	210	67	0	58	52 / 9829	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	210	67	0	59	52 / 9829	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	210	67	0	60	106 / 9829	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	210	67	0	61	102 / 9829	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	210	67	0	62	79 / 9829	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	210	67	0	63	79 / 9829	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	210	67	0	64	106 / 9829	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	210	67	0	65	102 / 9829	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	210	67	0	66	79 / 9829	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	210	67	0	67	79 / 9829	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	210	67	0	68	106 / 9829	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	210	67	0	69	102 / 9829	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	210	67	0	70	79 / 9829	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	210	67	0	71	79 / 9829	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	210	67	0	72	106 / 9829	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	210	67	0	73	52 / 9829	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	210	67	0	74	52 / 9829	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	210	67	0	75	100 / 9829	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	210	67	0	76	105 / 9829	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	210	67	0	77	52 / 9829	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	210	67	0	78	52 / 9829	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	210	67	0	79	52 / 9829	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	210	67	0	80	105 / 9829	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	210	67	0	81	105 / 9829	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	210	67	0	82	52 / 9829	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	210	67	0	83	52 / 9829	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	210	67	0	84	52 / 9829	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	210	67	0	85	105 / 9829	Boligseksjon	Nei	Nei




**Melding til tinglysing**

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålkode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3004	210	67	0	86	105 / 9829	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	210	67	0	87	52 / 9829	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	210	67	0	88	52 / 9829	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	210	67	0	89	52 / 9829	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	210	67	0	90	105 / 9829	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	210	67	0	91	105 / 9829	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	210	67	0	92	79 / 9829	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	210	67	0	93	79 / 9829	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	210	67	0	94	105 / 9829	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	210	67	0	95	105 / 9829	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	210	67	0	96	79 / 9829	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	210	67	0	97	139 / 9829	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	210	67	0	98	105 / 9829	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	210	67	0	99	79 / 9829	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	210	67	0	100	91 / 9829	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	210	67	0	101	105 / 9829	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	210	67	0	102	79 / 9829	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	210	67	0	103	96 / 9829	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	210	67	0	104	184 / 9829	Boligseksjon	Ja	Nei
3004	210	67	0	105	96 / 9829	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	210	67	0	106	105 / 9829	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	210	67	0	107	79 / 9829	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	210	67	0	108	96 / 9829	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	210	67	0	109	105 / 9829	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	210	67	0	110	79 / 9829	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	210	67	0	111	96 / 9829	Boligseksjon	Nei	Nei
3004	210	67	0	112	1 / 9829	Næringsseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikelloven § 24

## Søknad om seksjonering

<b>Tinglysingsrekvirenten (kommunen)</b>		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Fredrikstad kommune	Postboks 1405, 1601 Fredrikstad	Anita Skårer

### 1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Advokatfirmaet Ytterbøl & Co AS	971 605 480	olej@ytterbol.com	
Adresse	Postnummer	Poststed	Telefonnummer
PB 273		Frederikstad	69366000

### 2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0106	Fredrikstad	210	67	

### 3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
918 774 157	Seut Utvikling AS	1/1

### 4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor. Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjonsnummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring			Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.			Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)							
	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal		
1	B	52	13	B	126	25	B	126	37	B	79	49	B	52
2	B	52	14	B	79	26	B	79	38	B	79	50	B	106
3	B	98	15	B	79	27	B	79	39	B	101	51	B	102
4	B	126	16	B	103	28	B	103	40	B	172	52	B	52
5	B	52	17	B	126	29	B	126	41	B	153	53	B	52
6	B	52	18	B	79	30	B	79	42	B	102	54	B	52
7	B	52	19	B	79	31	B	121	43	B	52	55	B	106
8	B	103	20	B	103	32	B	126	44	B	52	56	B	102
9	B	126	21	B	126	33	B	79	45	B	102	57	B	52
10	B	79	22	B	79	34	B	79	46	B	102	58	B	52
11	B	79	23	B	79	35	B	101	47	B	52	59	B	52
12	B	103	24	B	103	36	B	126	48	B	52	60	B	106
Sum tellere:			Nevner =											

Dato	Innsenderens underskrift
12.12.2020	

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

ADVOKATFIRMAET  
**Ytterbøl & Co**  
 Ole-Jacob Martinsen  
 Advokat

Side 1 av 4

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

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

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

Dato	Innsenderens underskrift	ADVOKATFIRMAET Ytterhel & Co Olé-Jacob Marthinsen Advokat
12.12.2020		

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 2 av 4

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

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

10. Underskrifter		
Sted og dato Fredrikstad, 12.12.2020	Hjemmelshavers underskrift 	Gjenta navn med blokkbokstaver Bjørn Fredriksen for Seut Utvikling AS
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

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

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):				
Kommunenr. 3004	Kommunens navn FREDRIKSTAD	Gårdsnr. 210	Bruksnr. 67	Festenr.
Dato 23/2-21	Underskrift A. Skarier	Stempel		

Dato 12.12.2020	Innsenderens underskrift 	ADVOKATFIRMAET Ytterhal & Co Ole-Jacob Martensen Advokat
--------------------	---	---

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

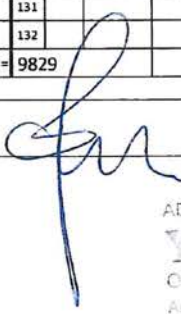
Side 3 av 4

**4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.**

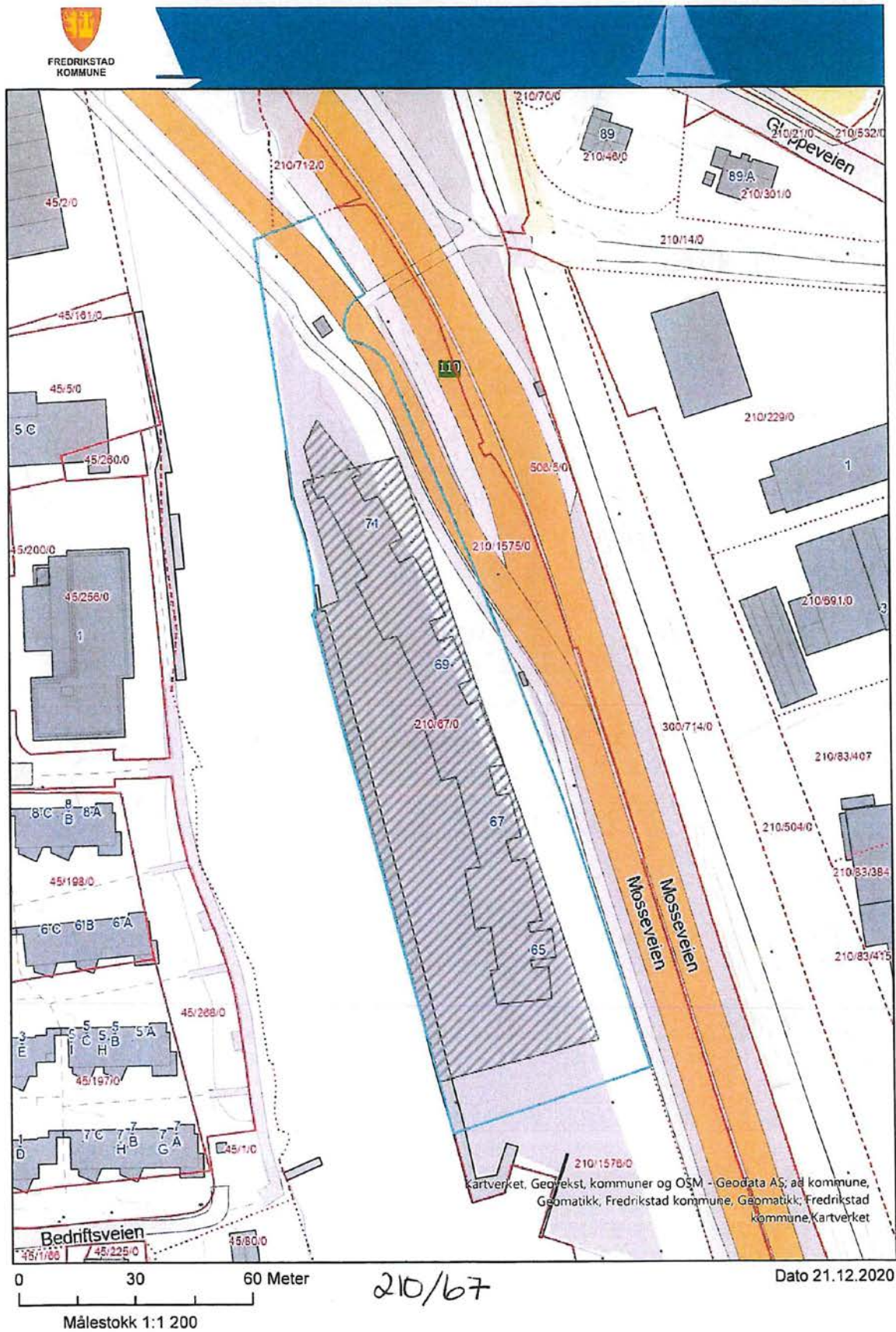
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

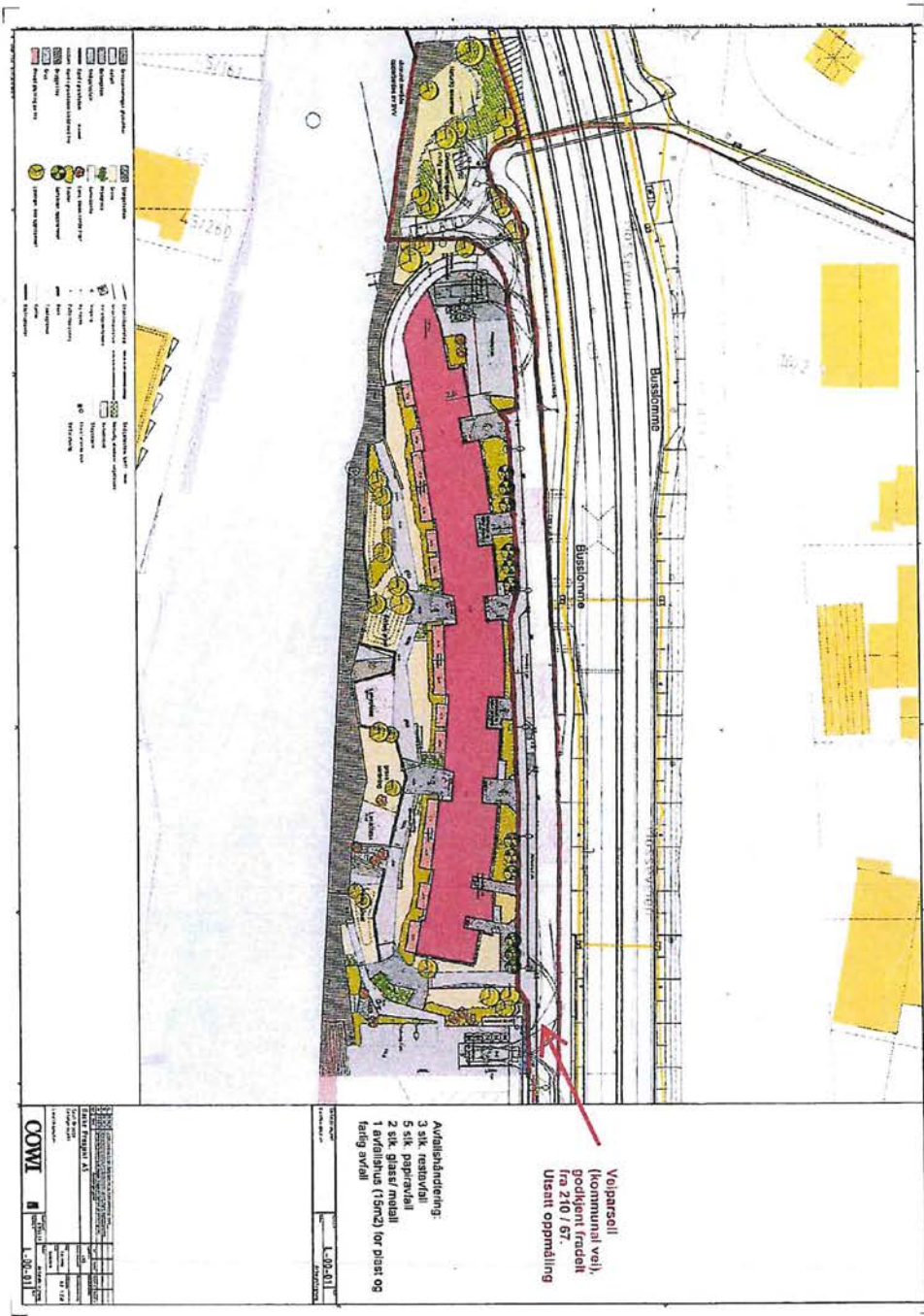
Seksjonsnummer	Seksjonens formål				Samlebrøk (teller)				Tilleggsareal						
	B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring				Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.				Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)						
S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
61	B	102		85	B	105		109	B	105		133			157
62	B	79		86	B	105		110	B	79		134			158
63	B	79		87	B	52		111	B	96		135			159
64	B	106		88	B	52		112	N	1		136			160
65	B	102		89	B	52		113				137			161
66	B	79		90	B	105		114				138			162
67	B	79		91	B	105		115				139			163
68	B	106		92	B	79		116				140			164
69	B	102		93	B	79		117				141			165
70	B	79		94	B	105		118				142			166
71	B	79		95	B	105		119				143			167
72	B	105		96	B	79		120				144			168
73	B	52		97	B	139		121				145			169
74	B	52		98	B	105		122				146			170
75	B	100		99	B	79		123				147			171
76	B	105		100	B	91		124				148			172
77	B	52		101	B	105		125				149			173
78	B	52		102	B	79		126				150			174
79	B	52		103	B	96		127				151			175
80	B	105		104	B	184	B	128				152			176
81	B	105		105	B	96		129				153			177
82	B	52		106	B	105		130				154			178
83	B	52		107	B	79		131				155			179
84	B	52		108	B	96		132				156			180
Sum tellere: 9829				Nevner = 9829											

Dato: 12.12.2020

Innsenderens underskrift: 

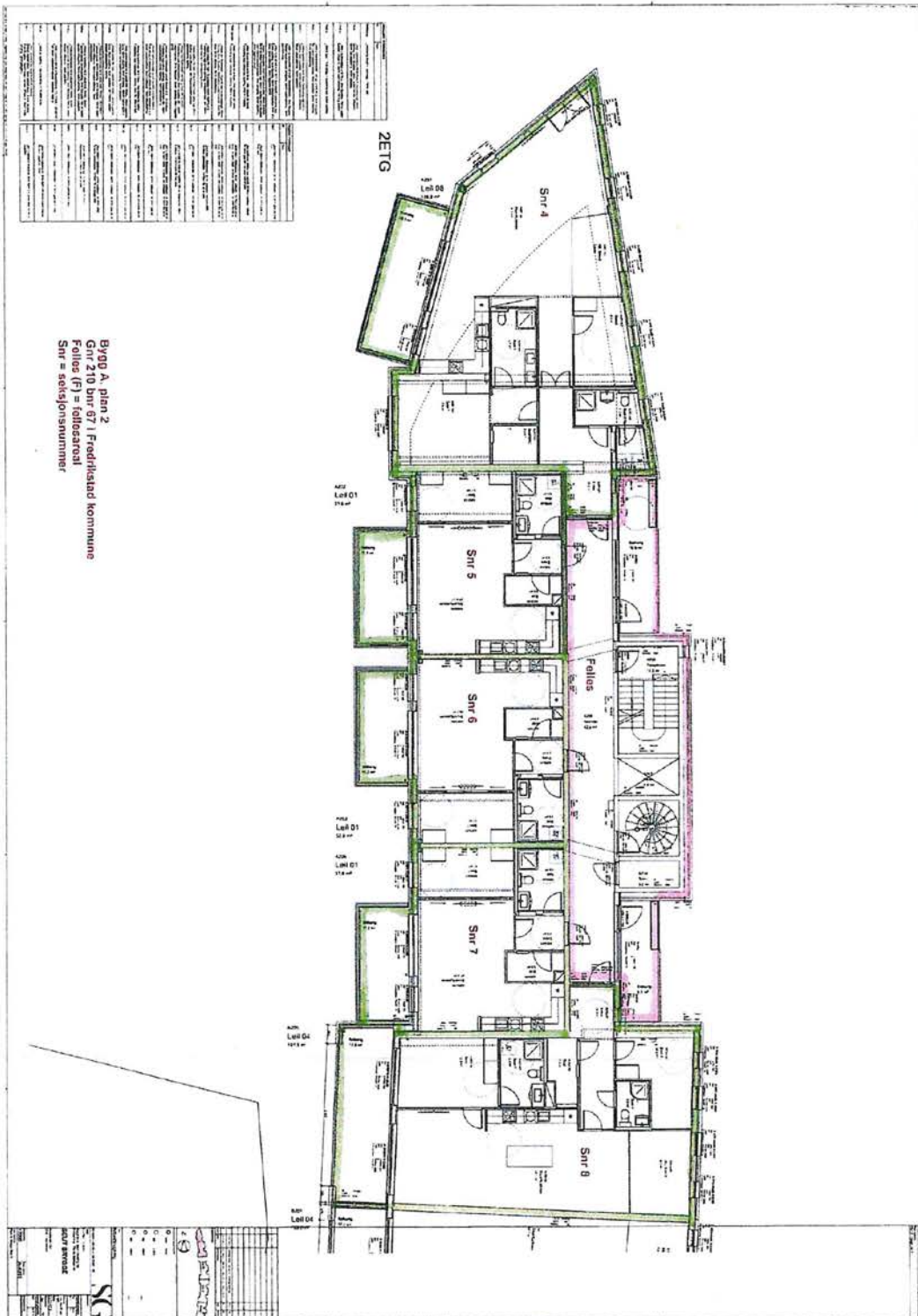
ADVOKATFIRMAET  
Ytterdal & Co  
Ole-Jacob Mørland  
Advokat

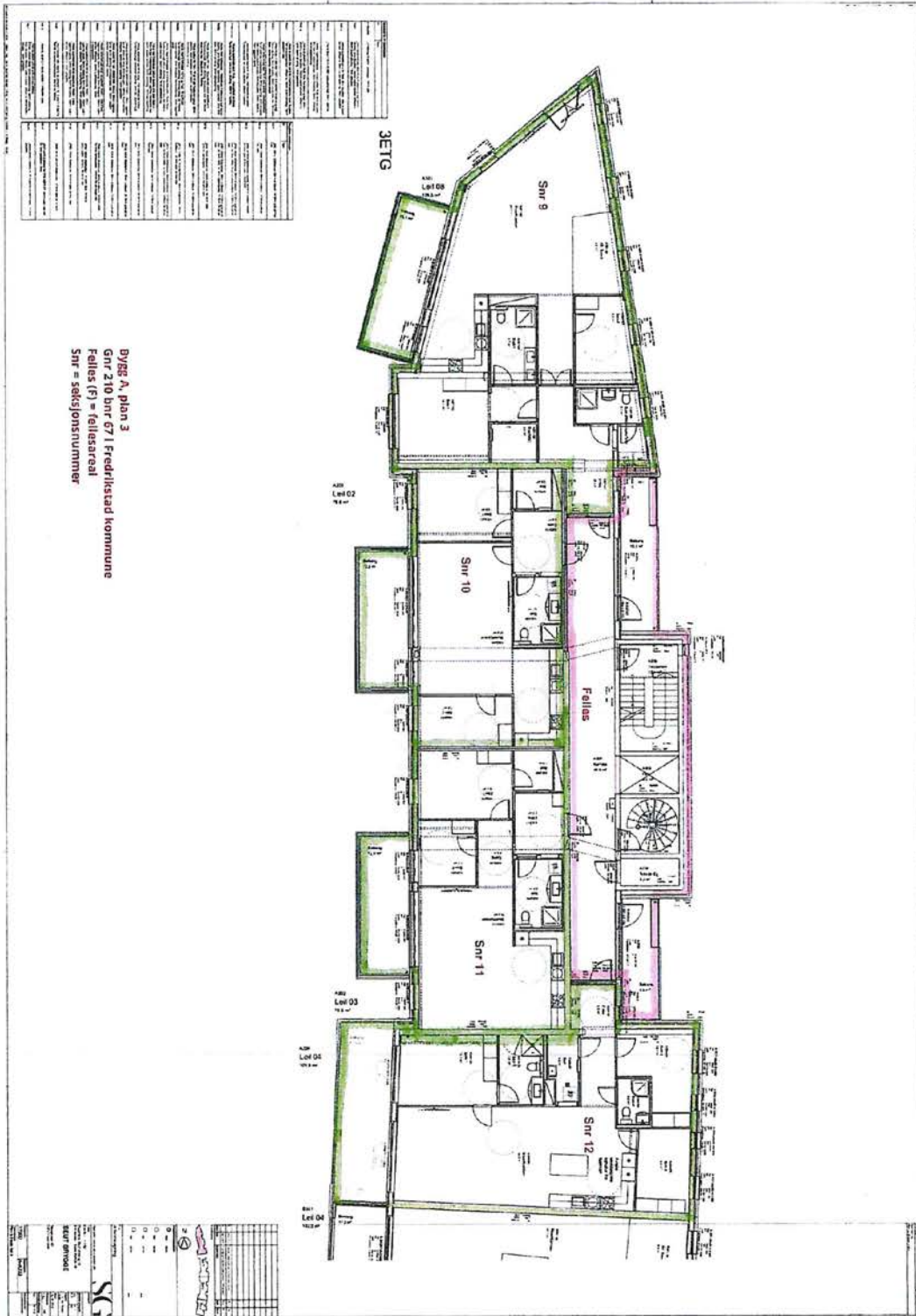


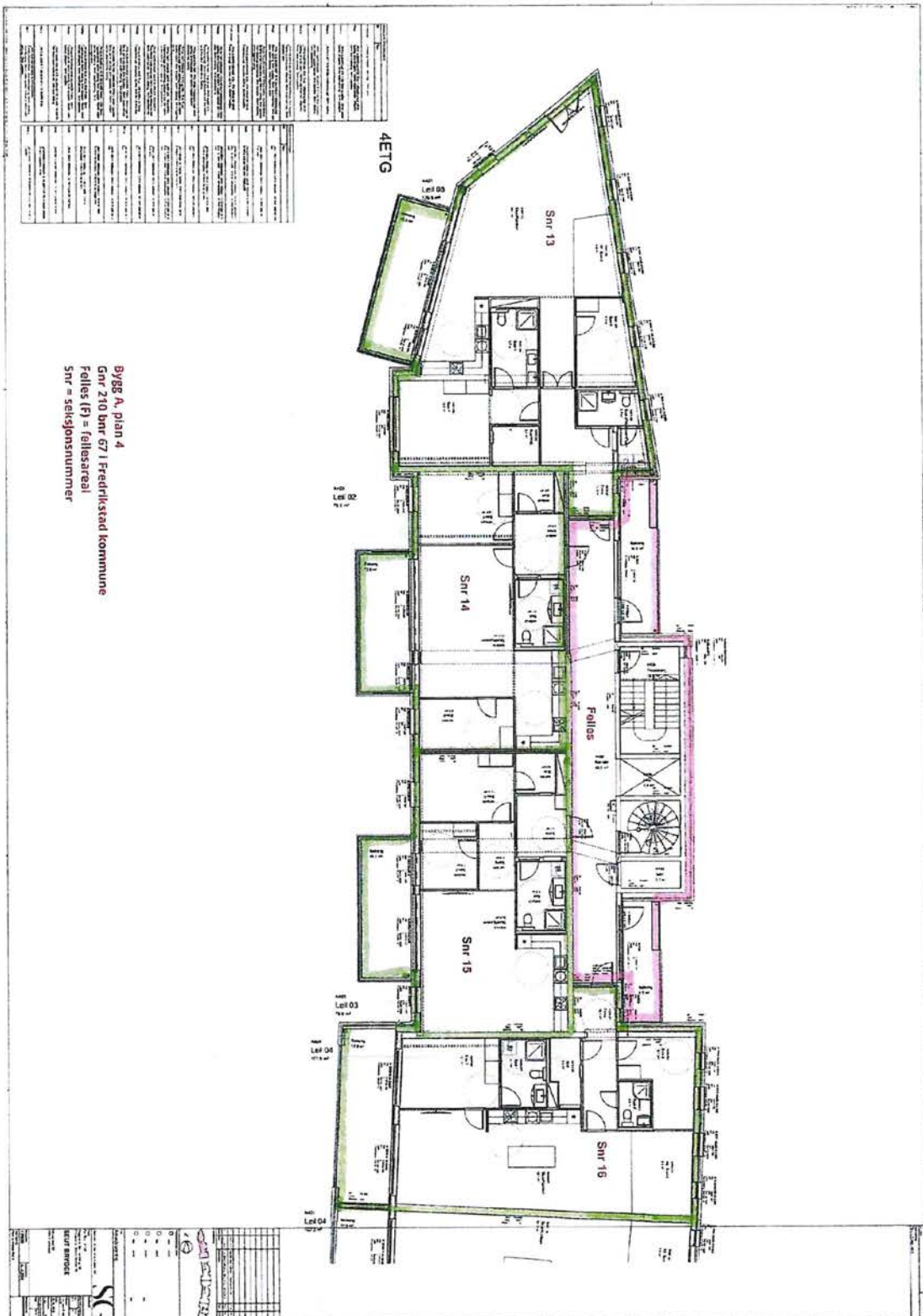


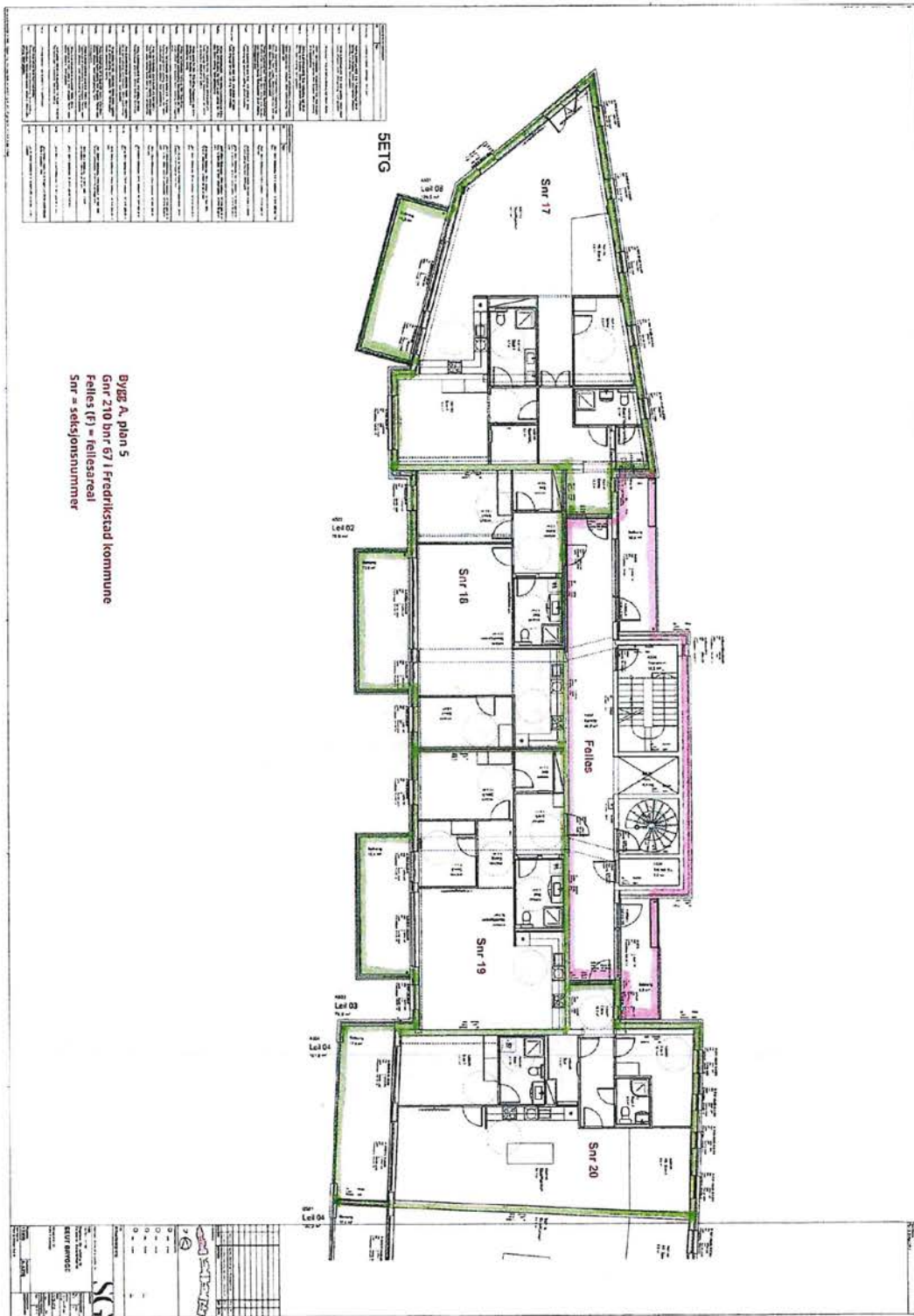


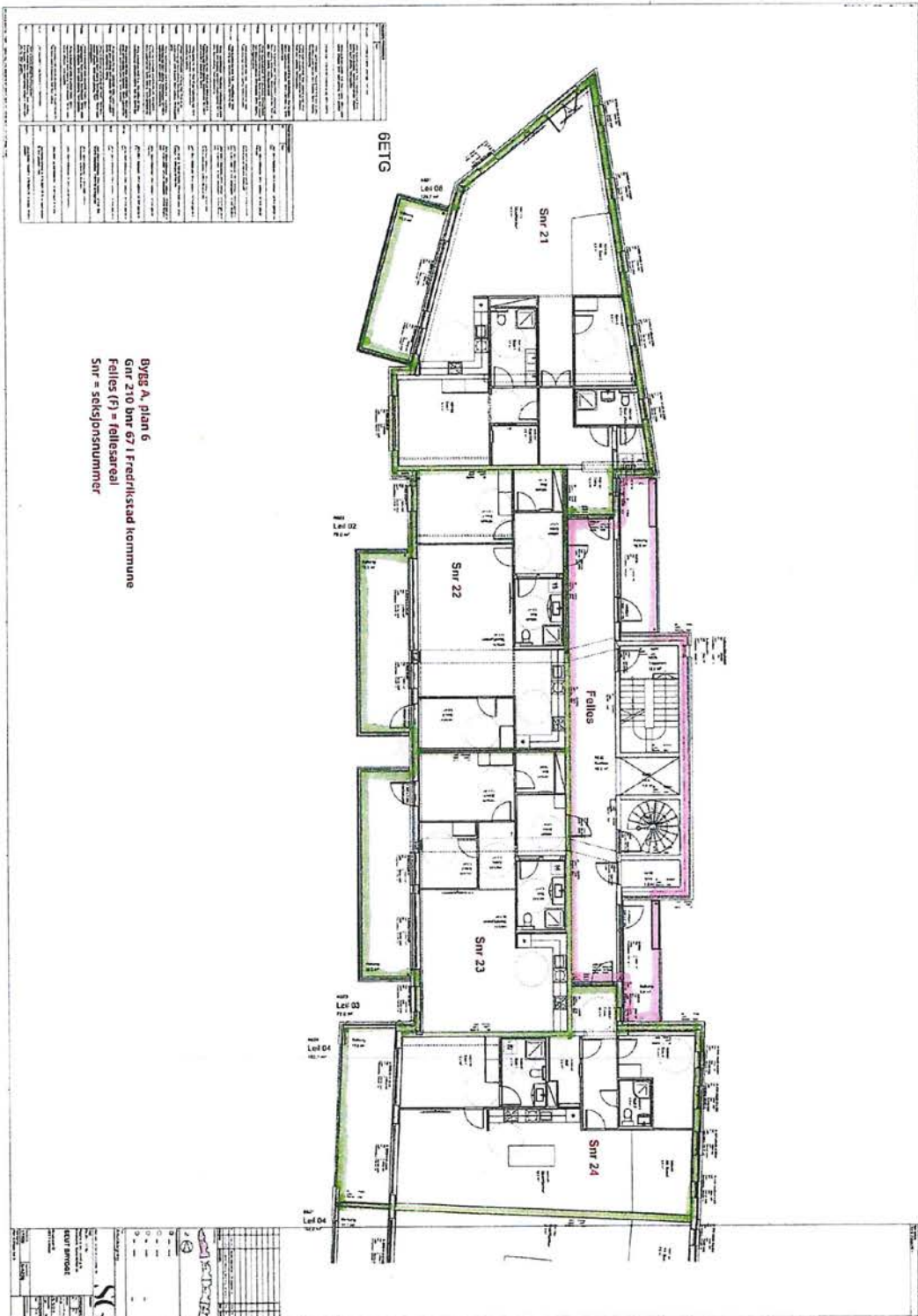


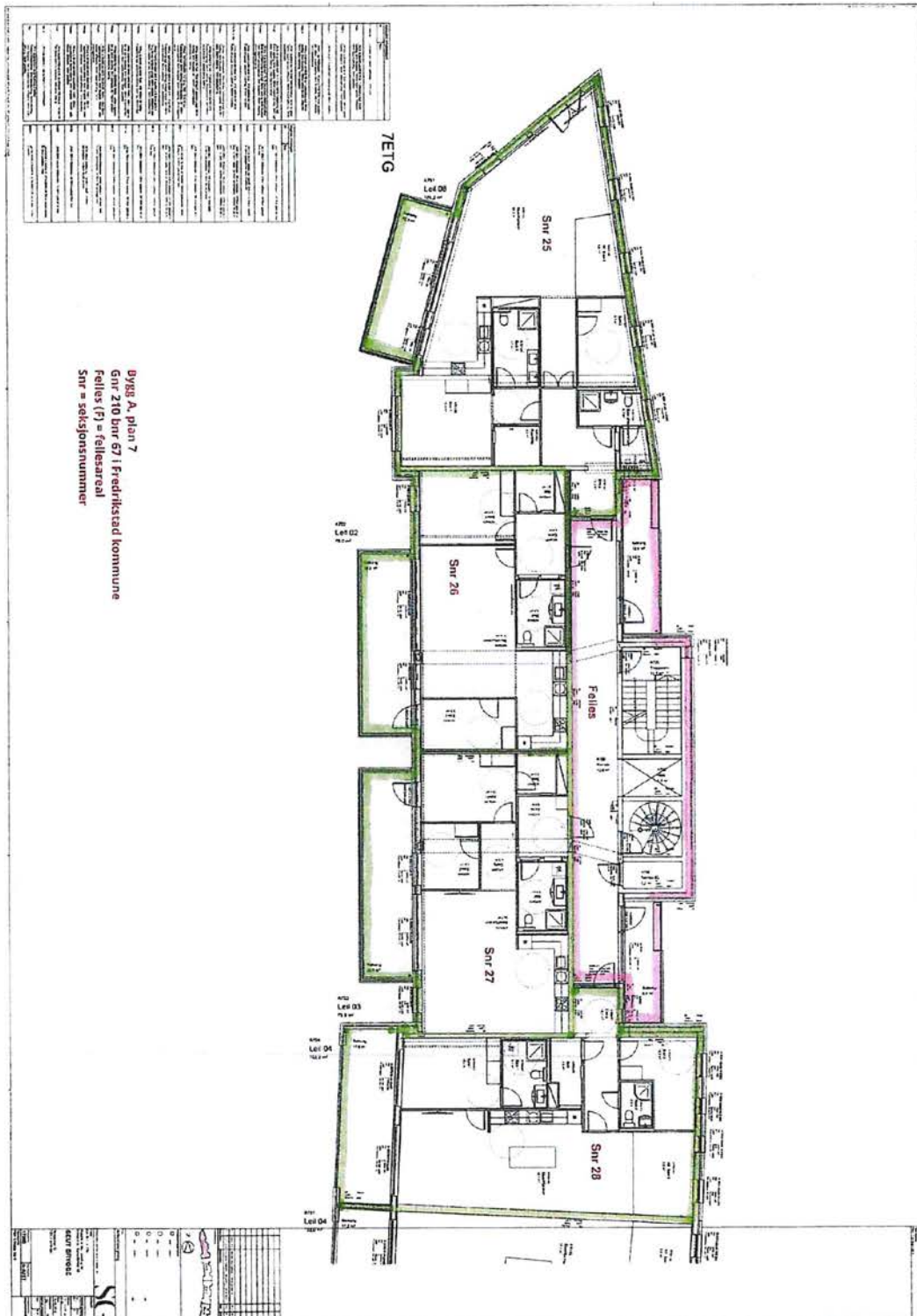


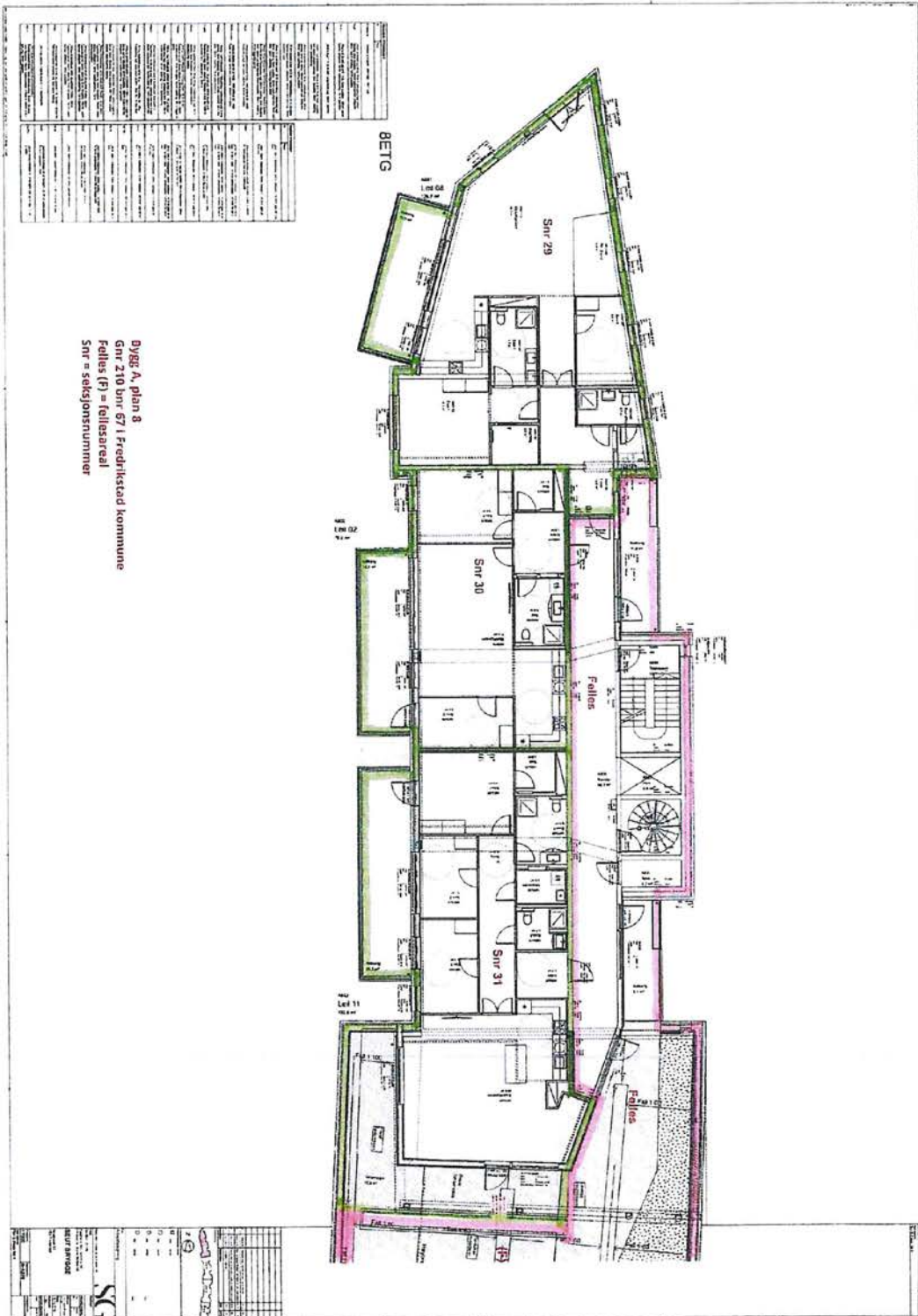


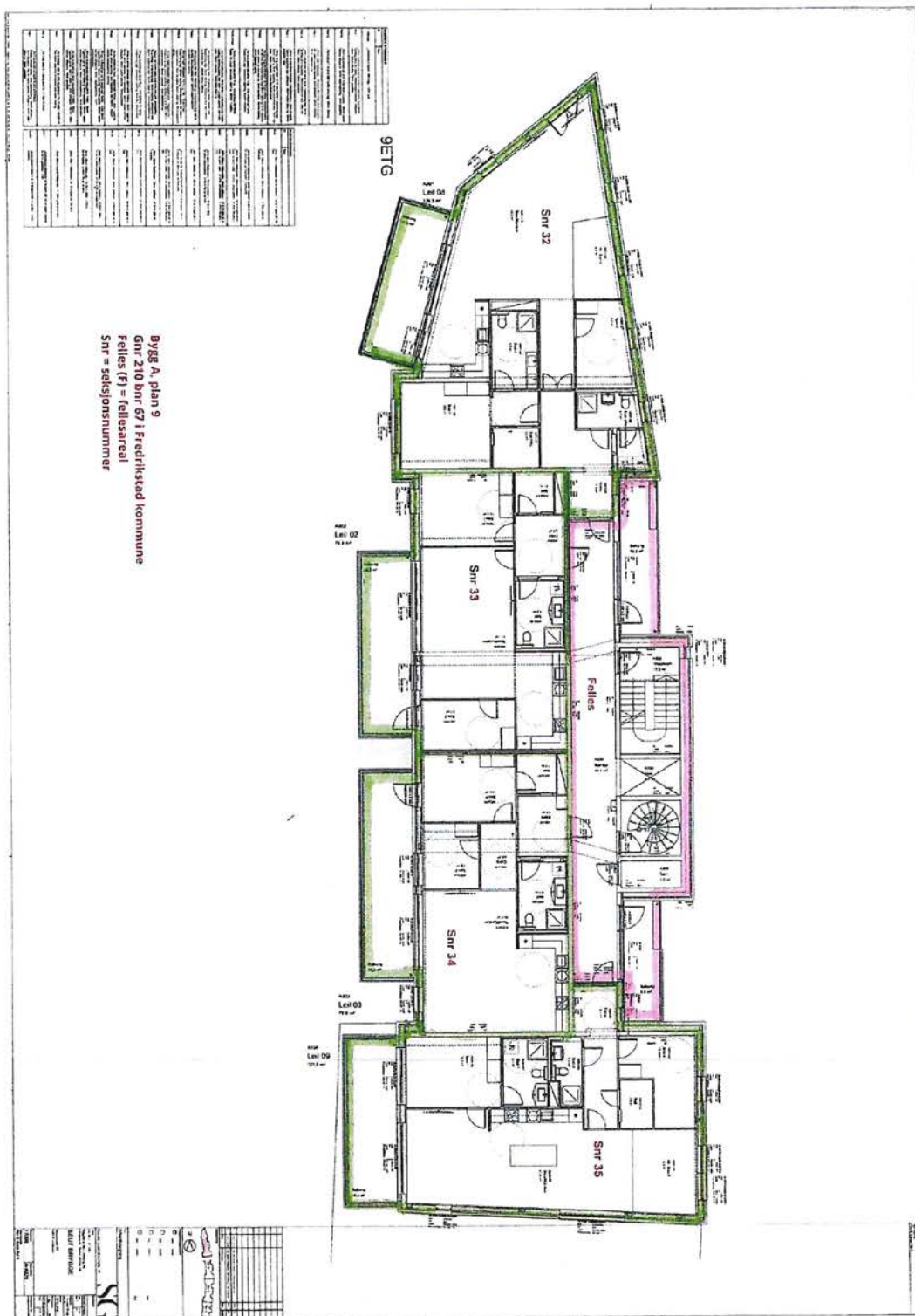




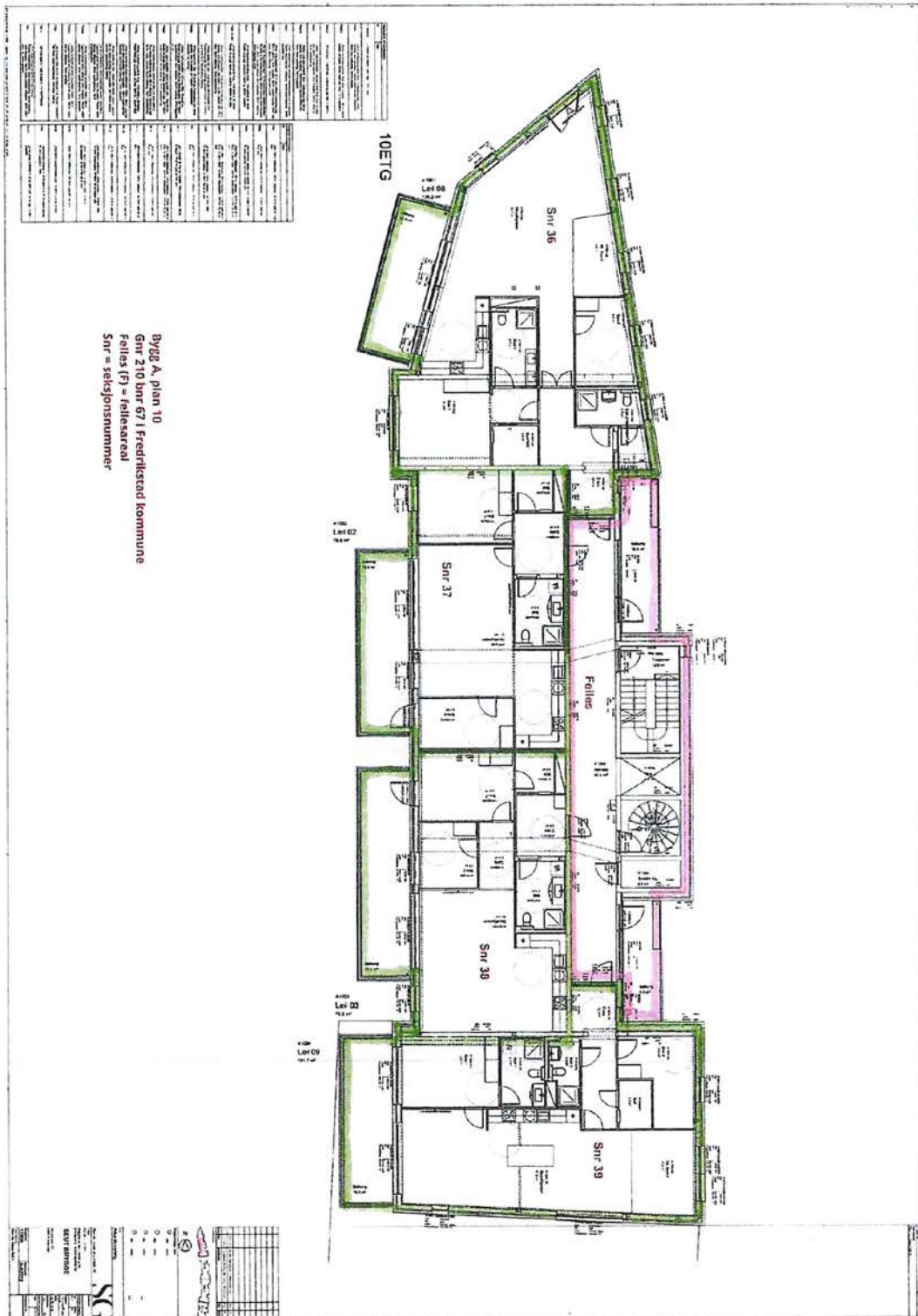


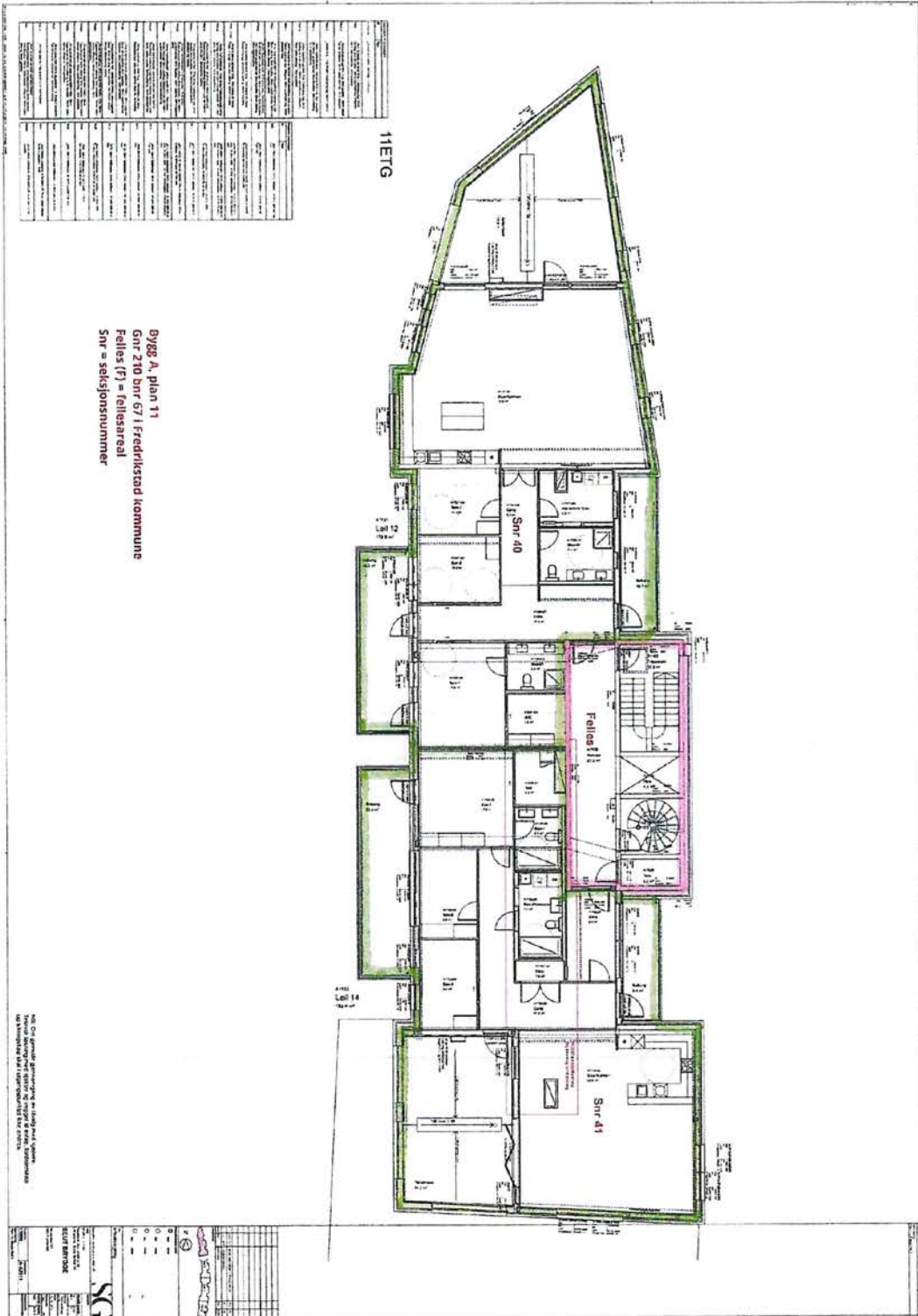


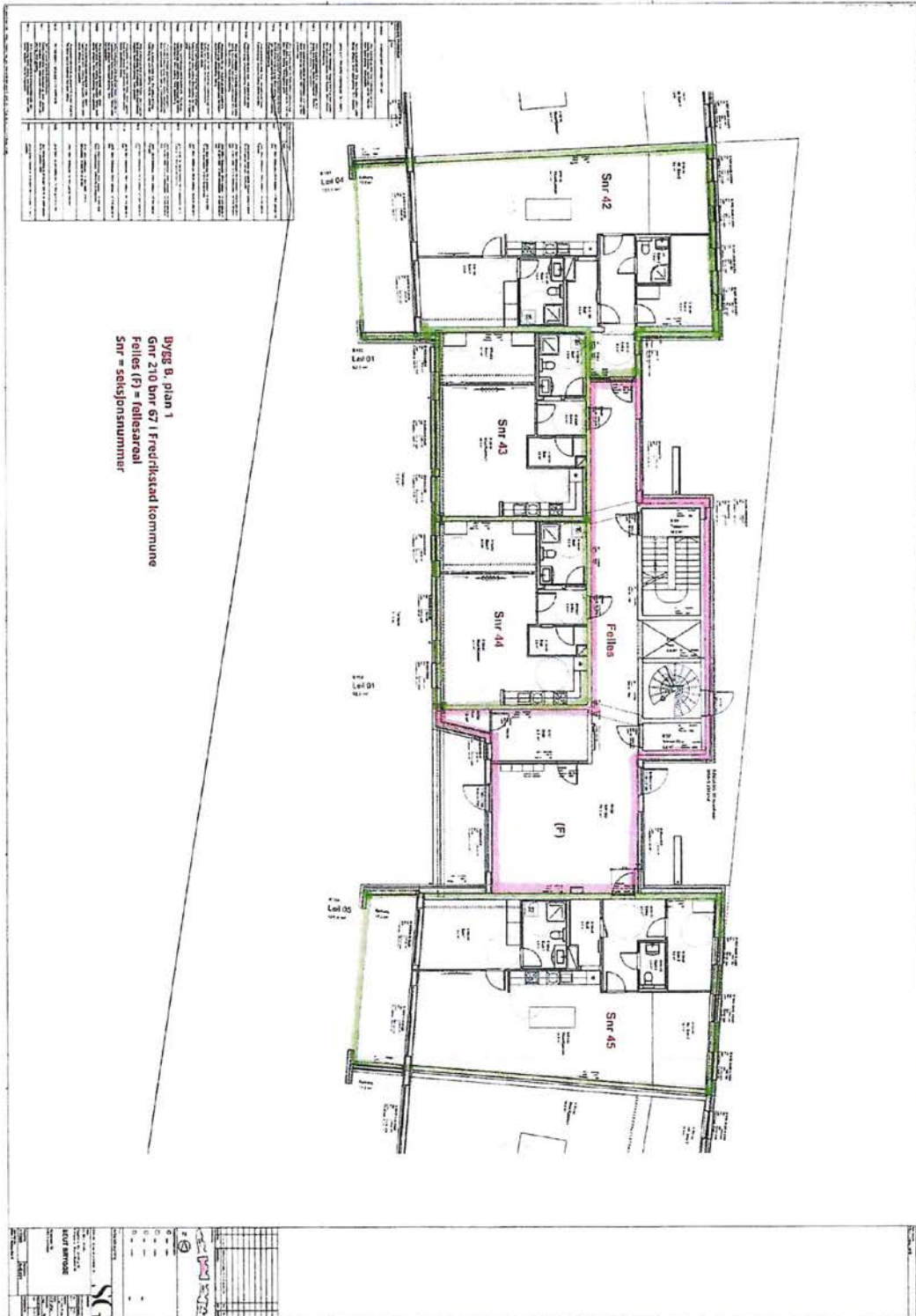


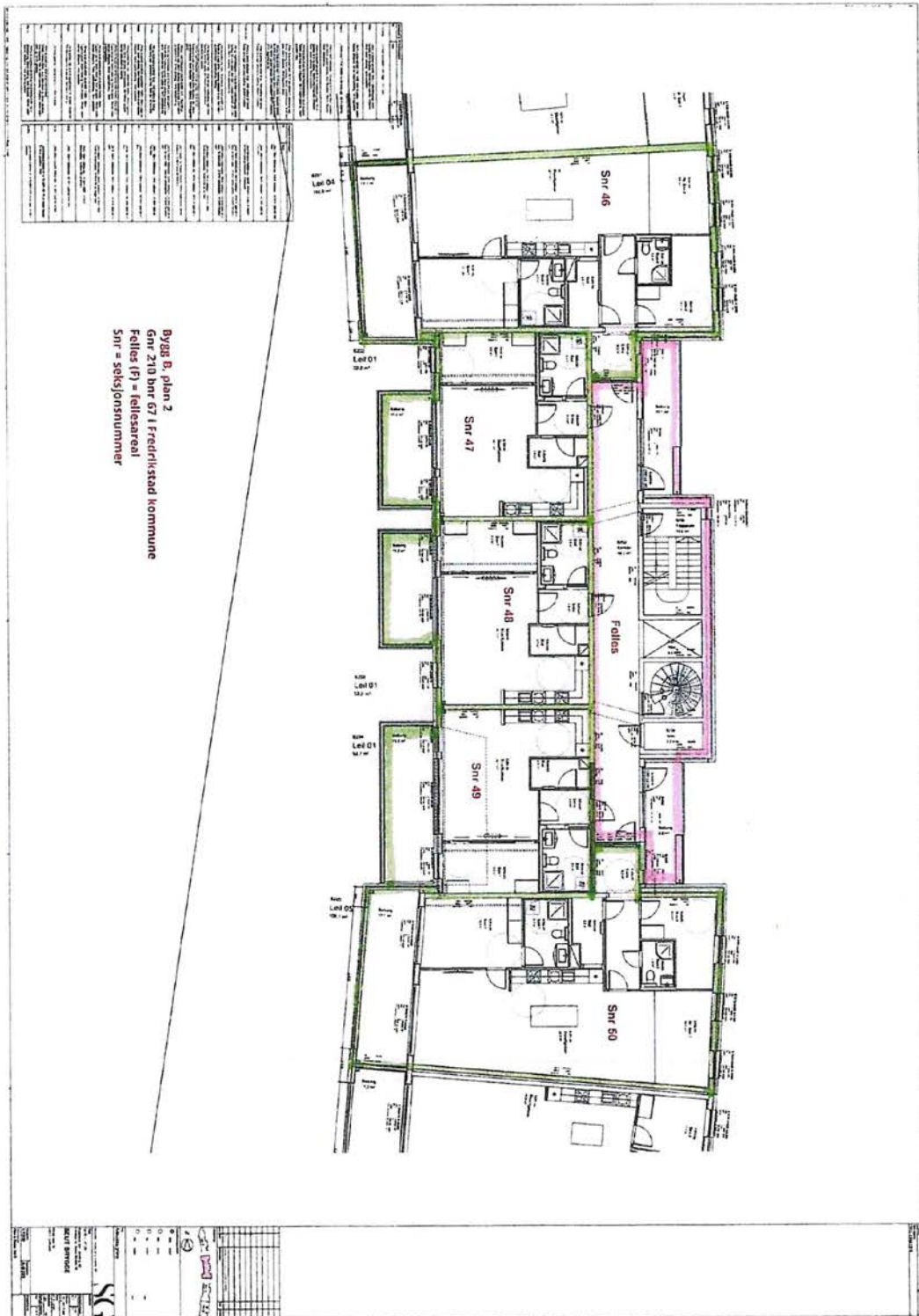








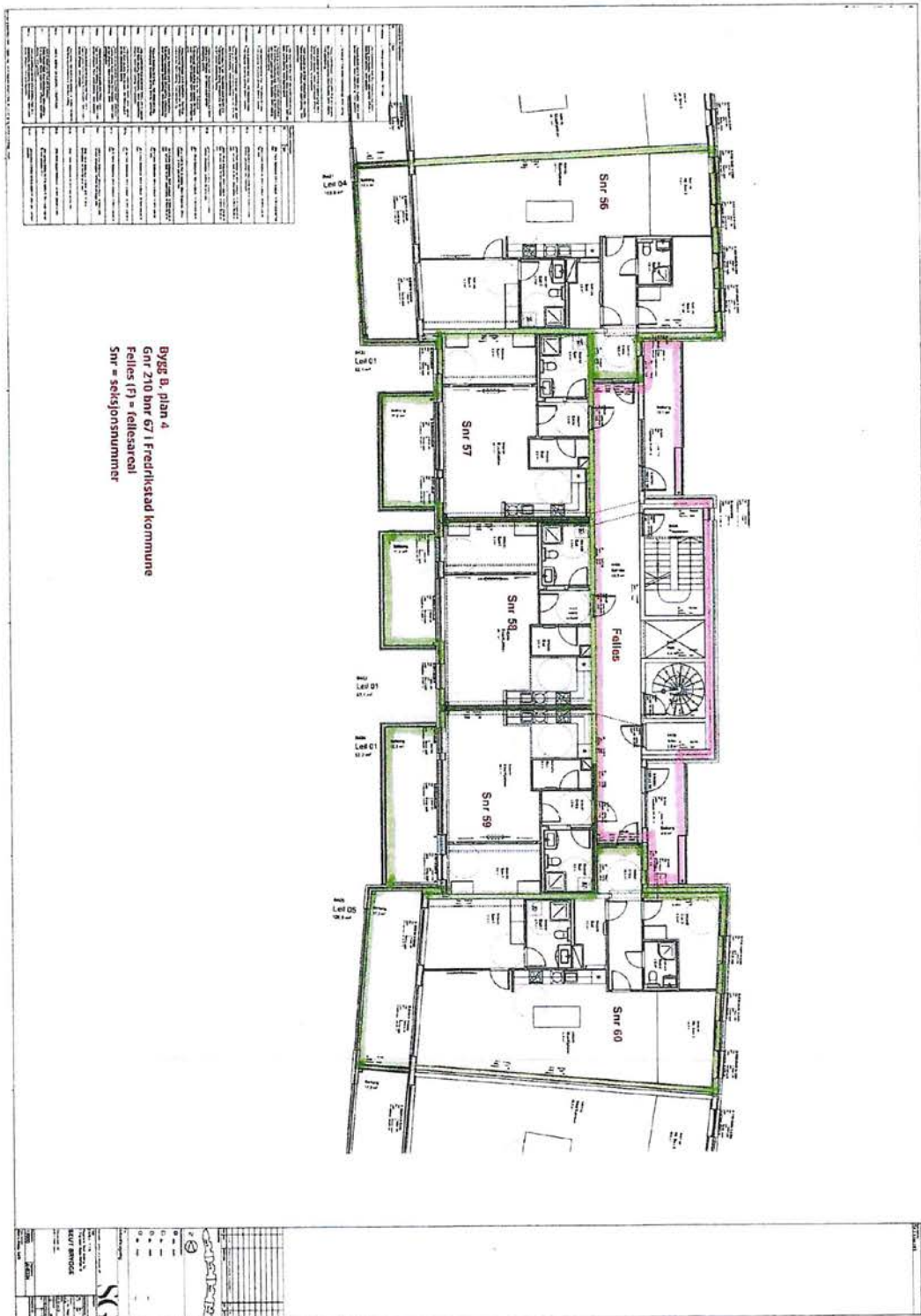


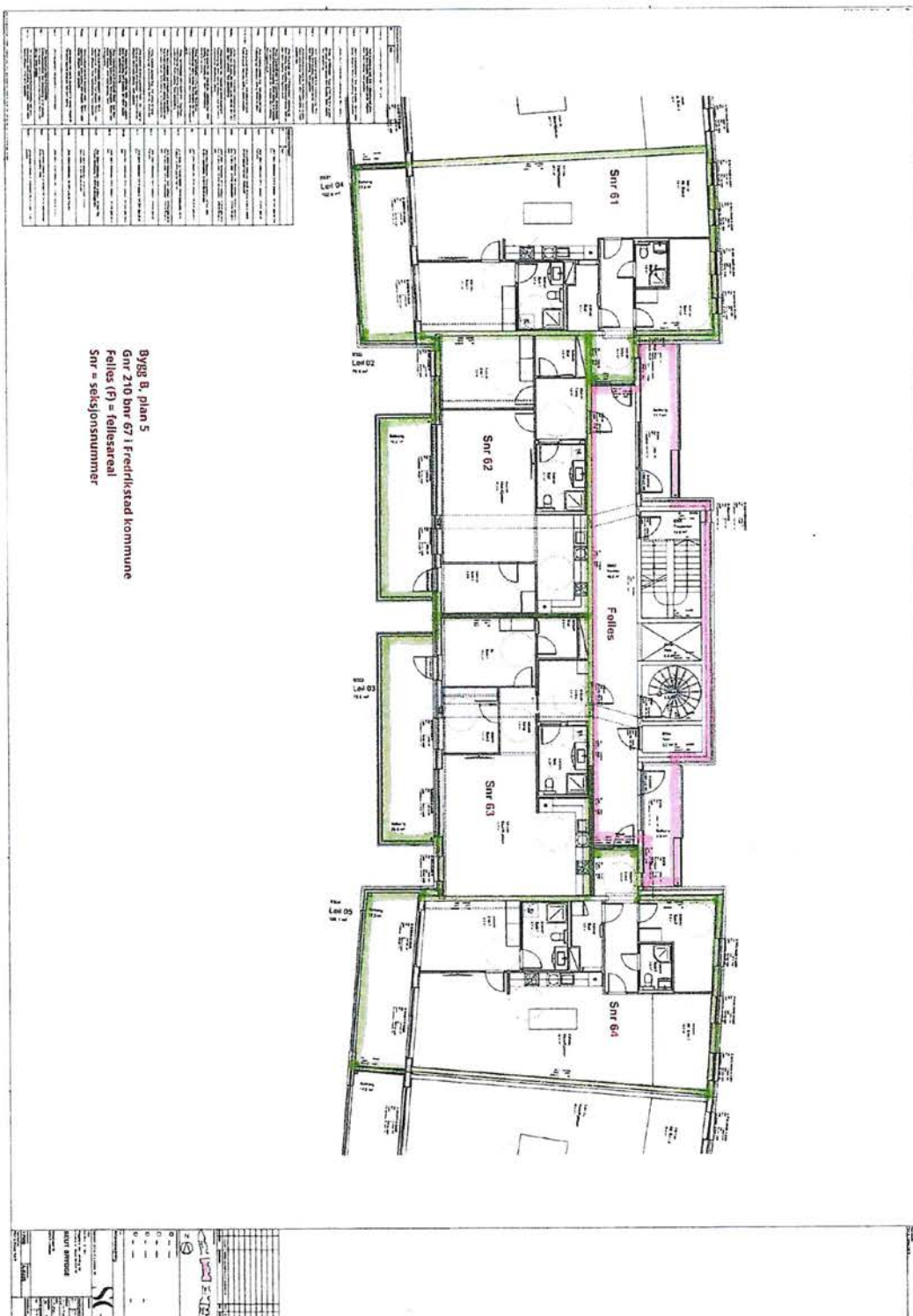


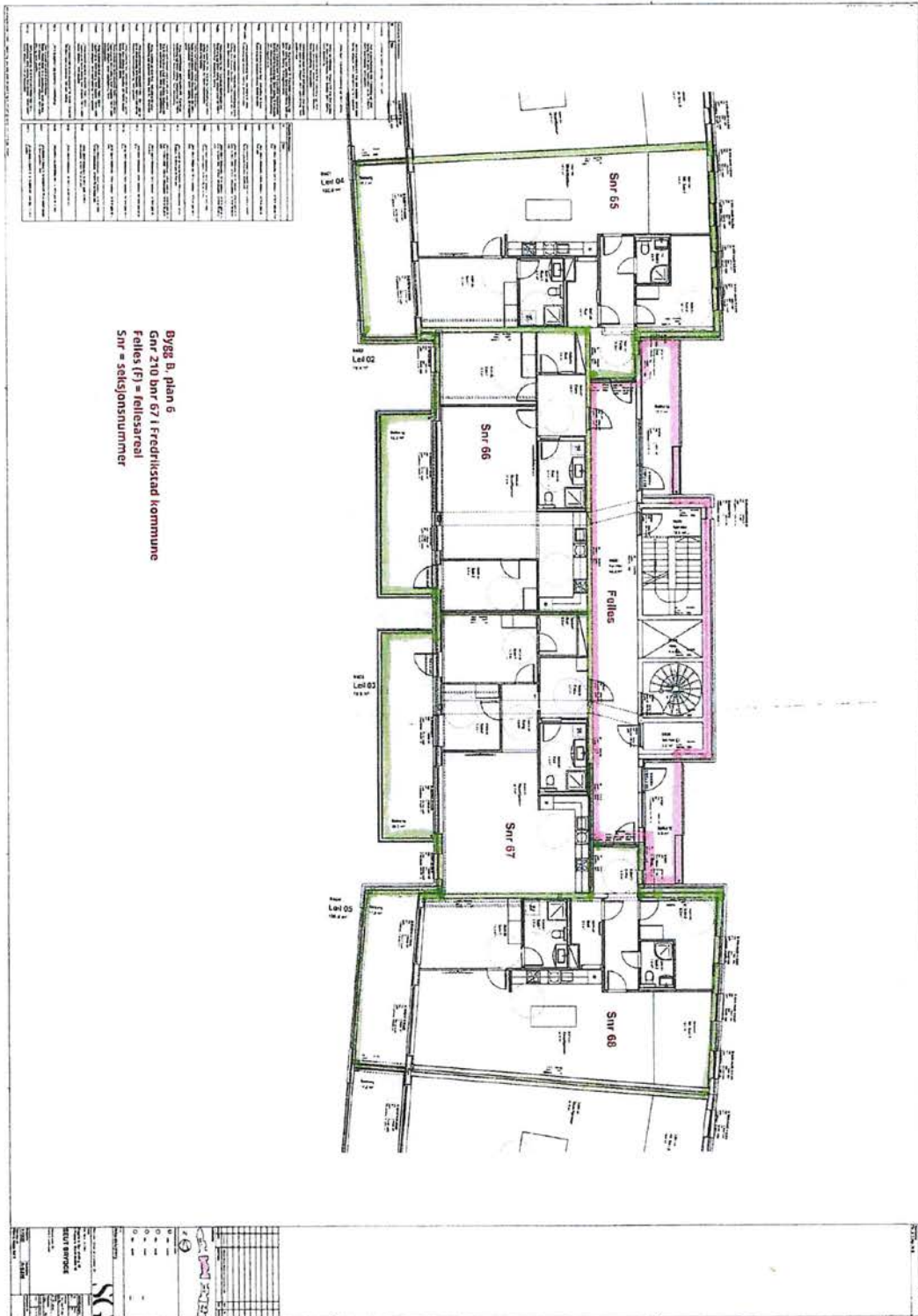
**Bygg B, plan 3**  
Gnr 210 bnr 67 i Fredrikstad kommune  
Felles (f) = fellesareal  
Snr = seksjonsnummer

Objekt	Objektbeskrivelse	Objekttype	Objektstatus	Objektets areal	Objektets volum	Objektets verdi	Objektets kategori	Objektets beskrivelse	Objektets referanse	Objektets dato
Snr 51										
Snr 52										
Snr 53										
Snr 54										
Snr 55										

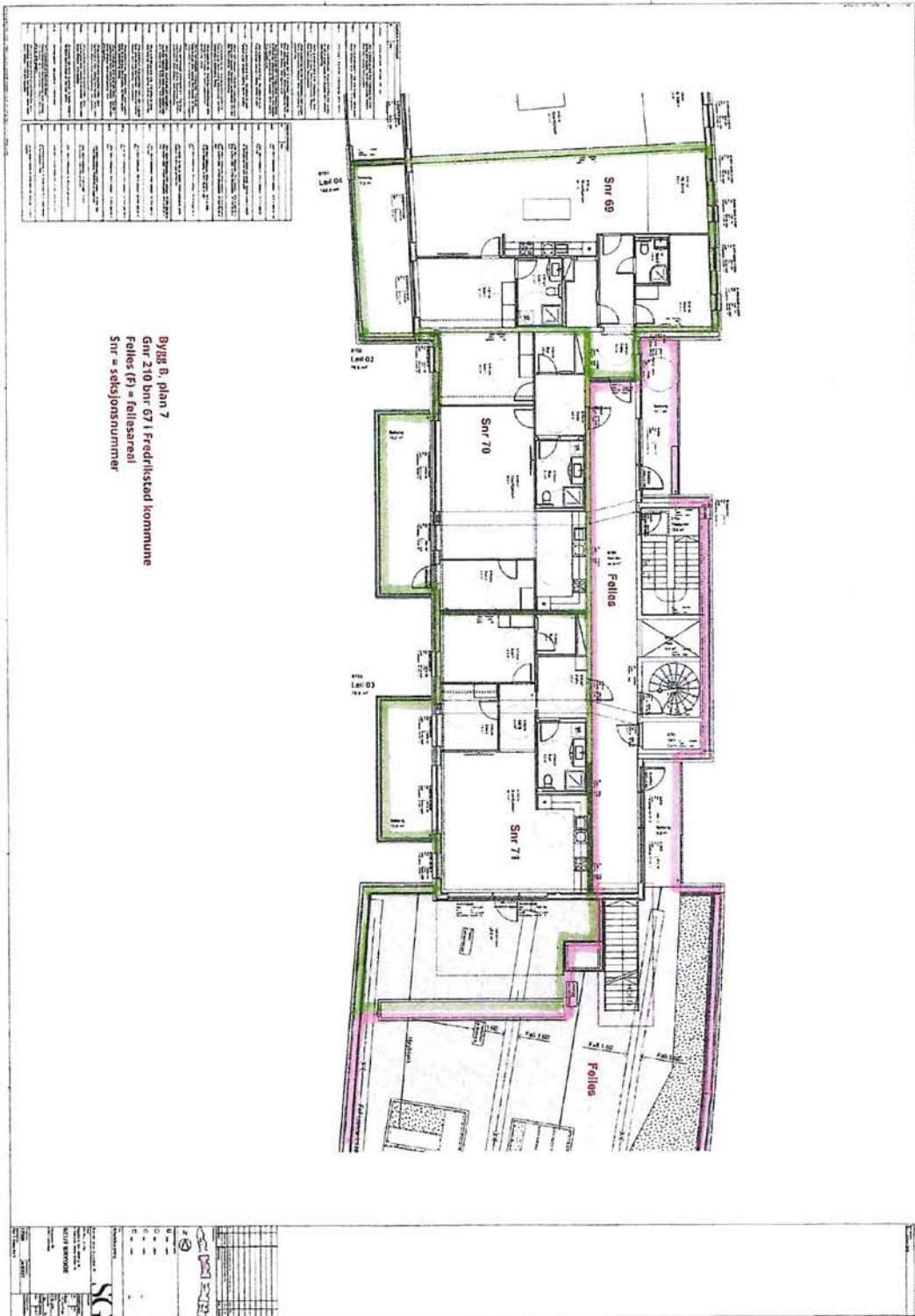
Objektbeskrivelse: Plan 3, Bygg B, Fredrikstad kommune. Gnr 210 bnr 67. Fellesareal (f) og seksjonsnummer (Snr) er angitt for de enkelte enhetene. Planen viser romoppdeling, bad, kjøkken og fellesarealer.

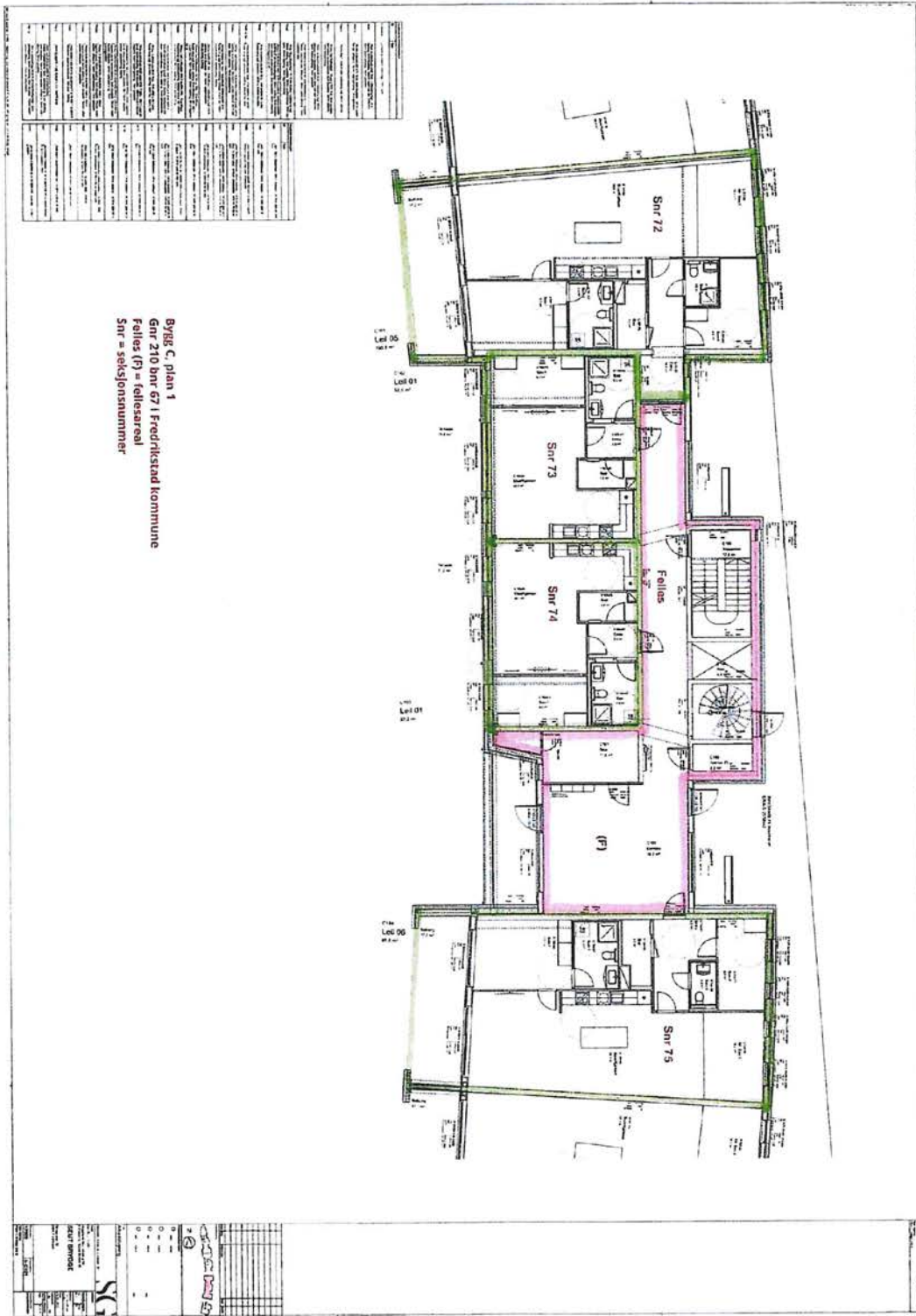


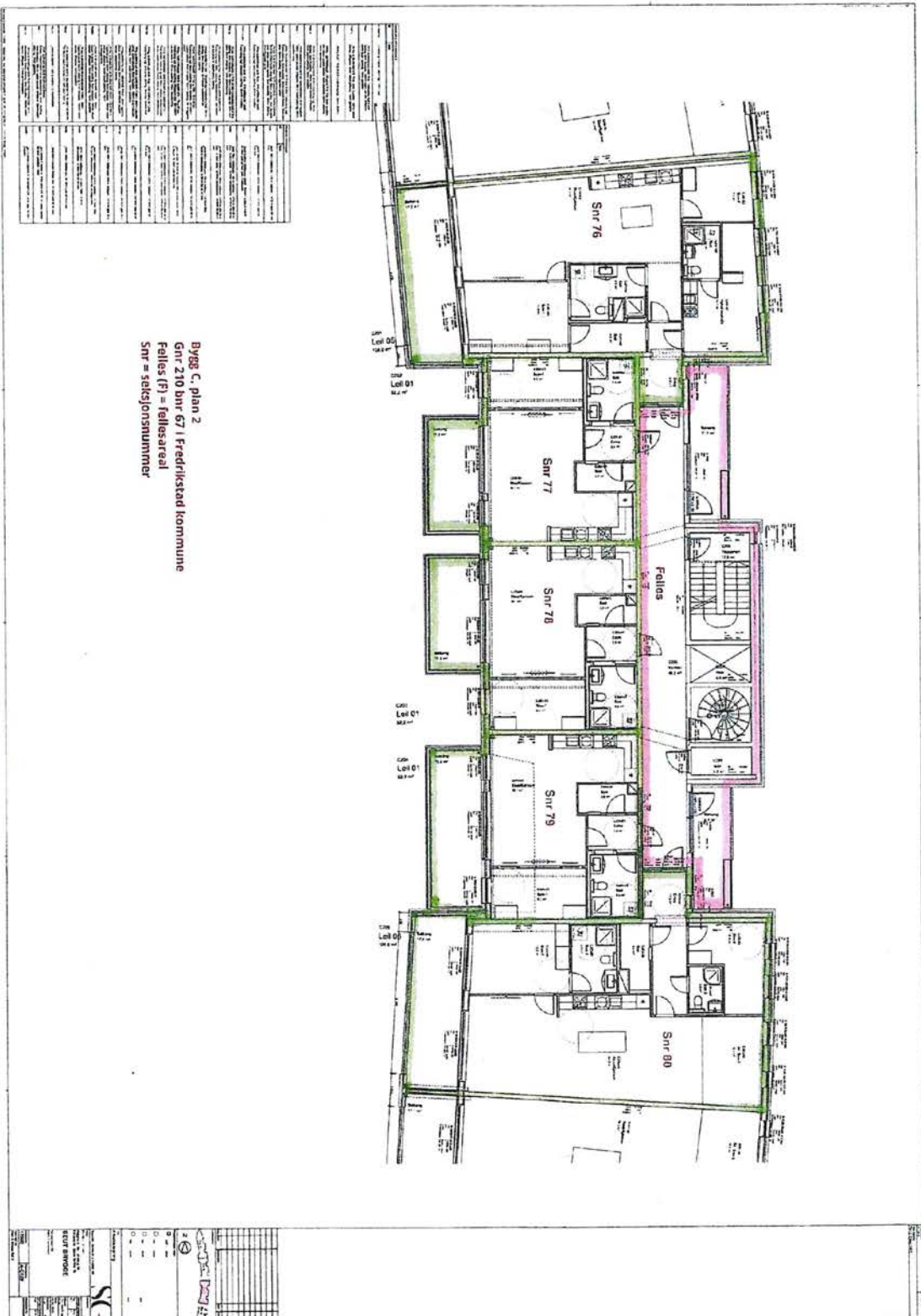


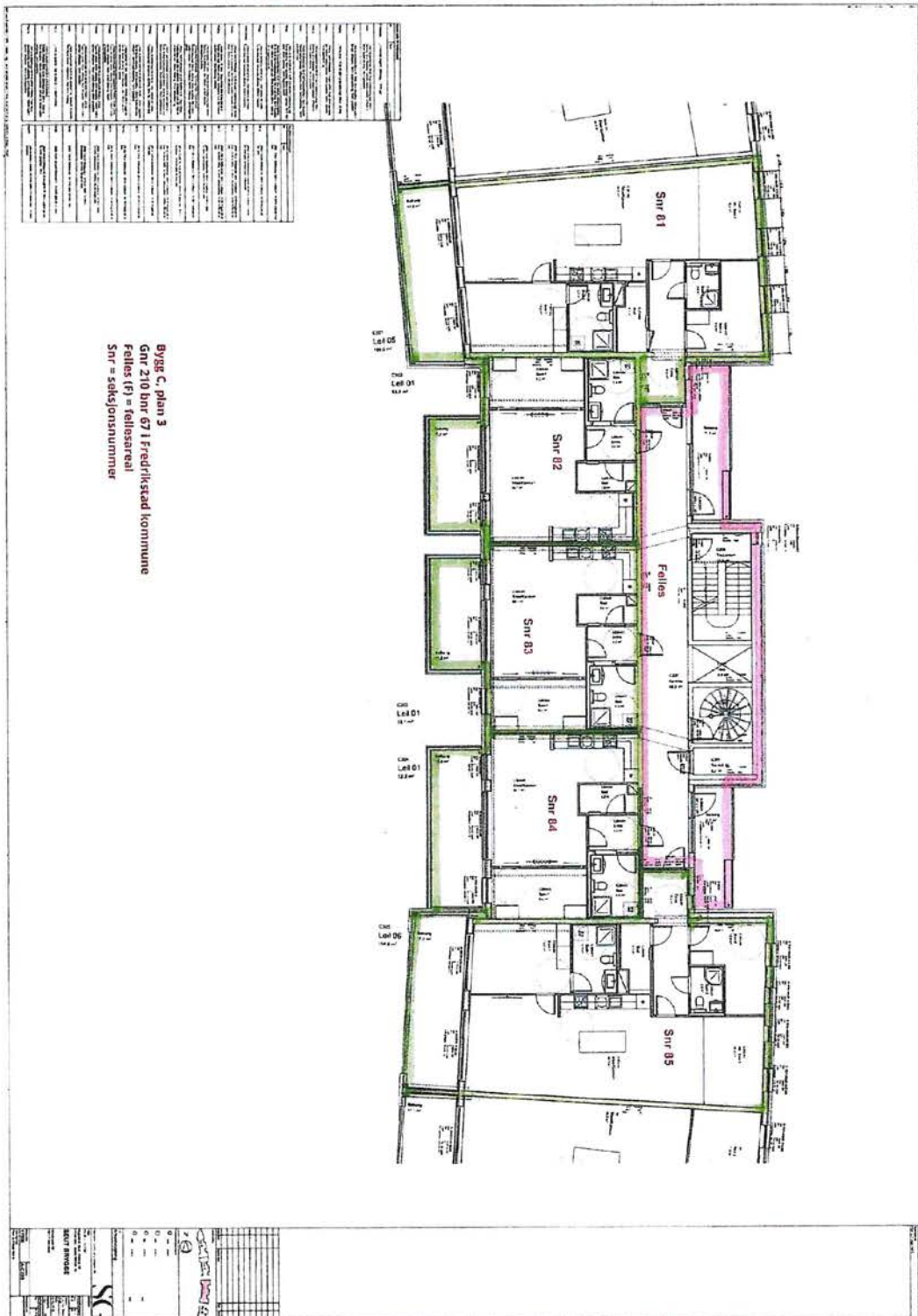


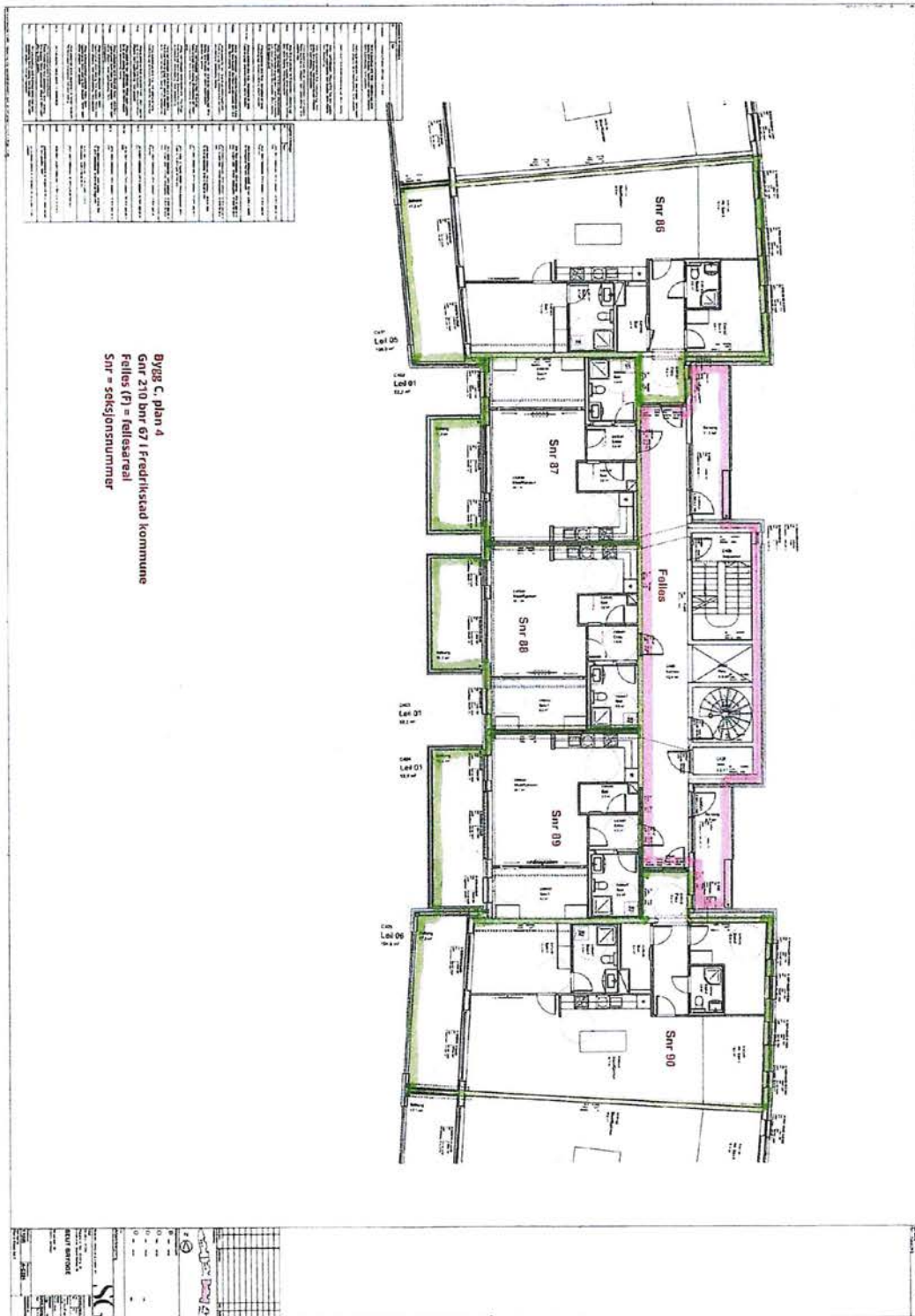


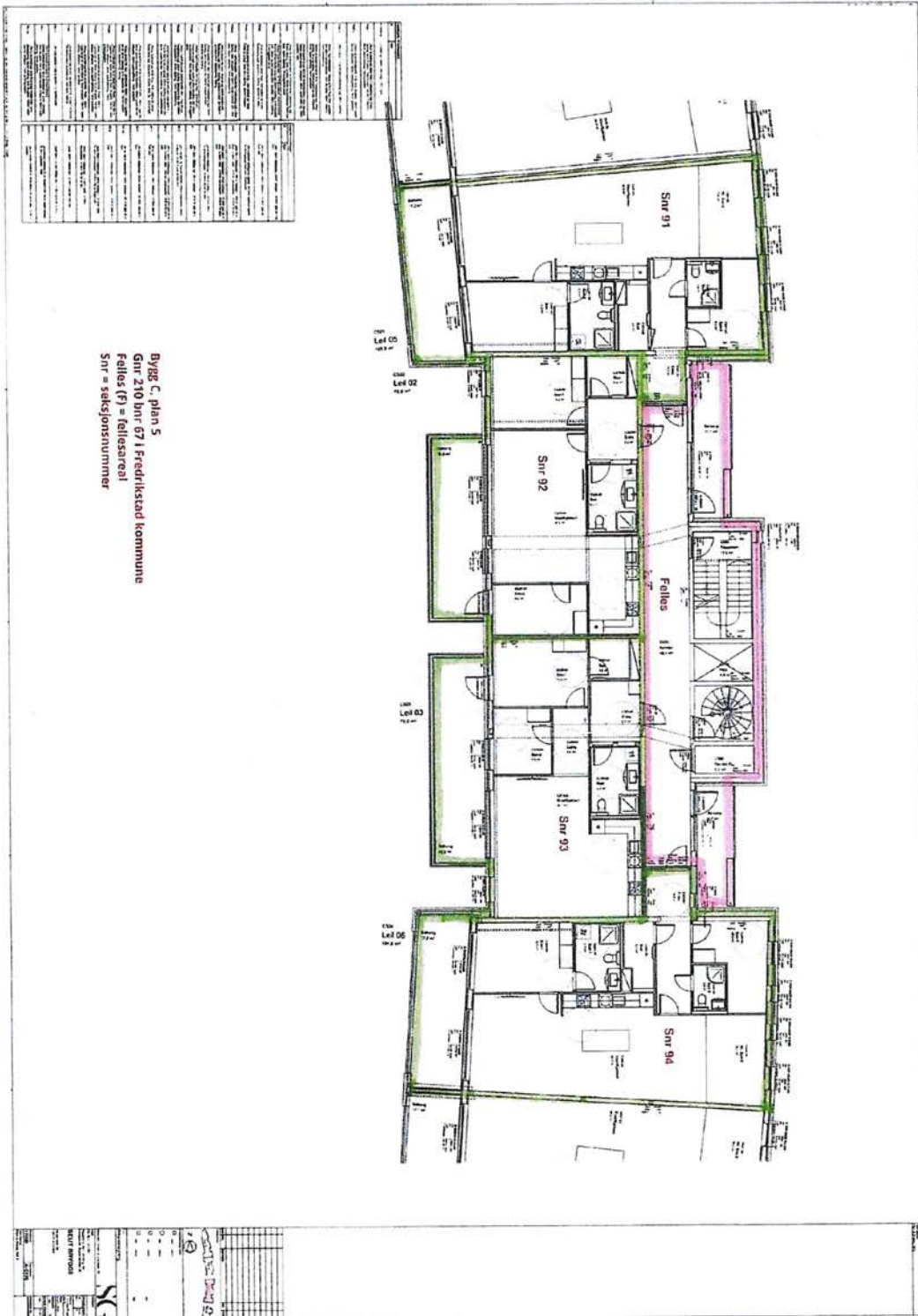


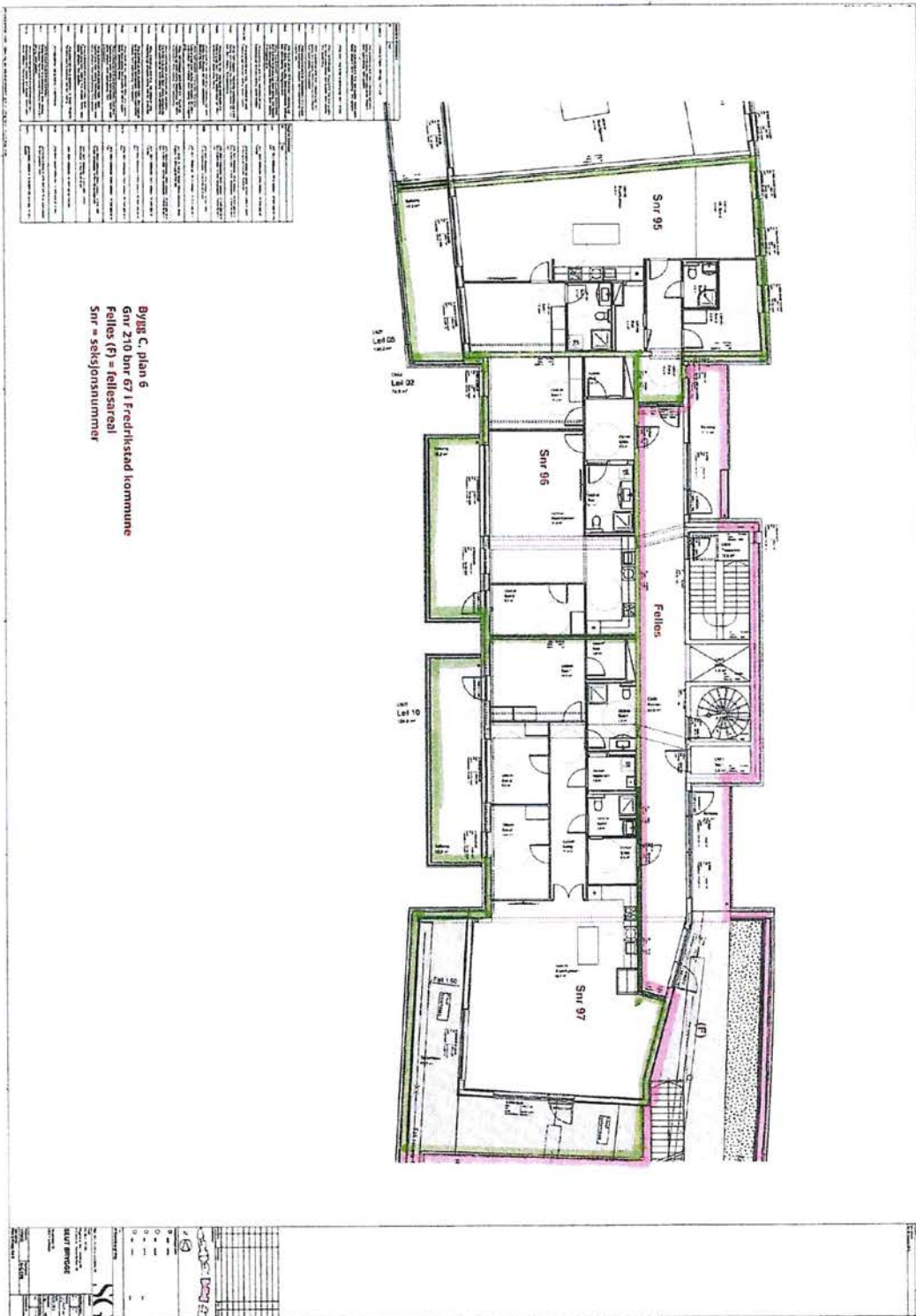


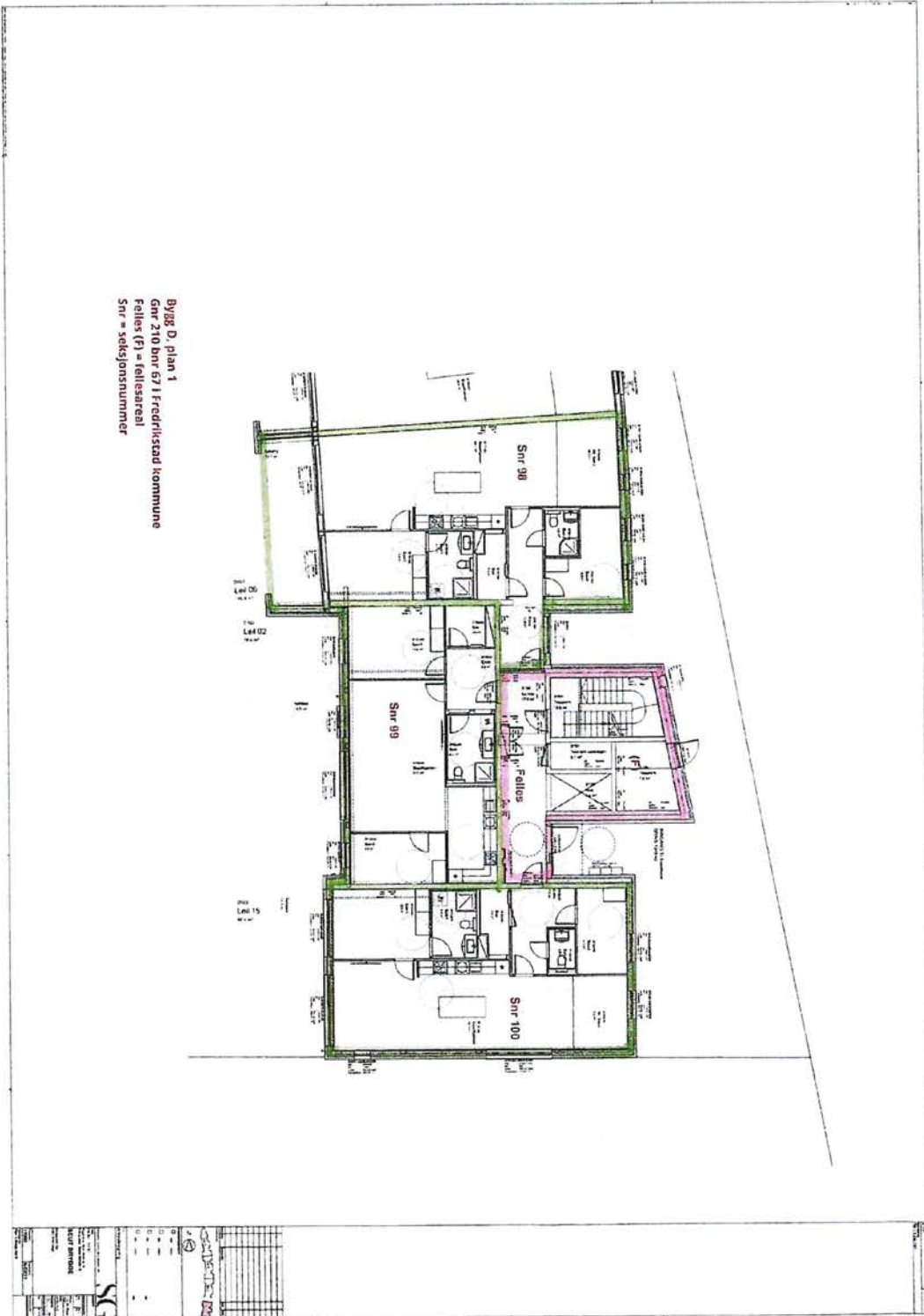




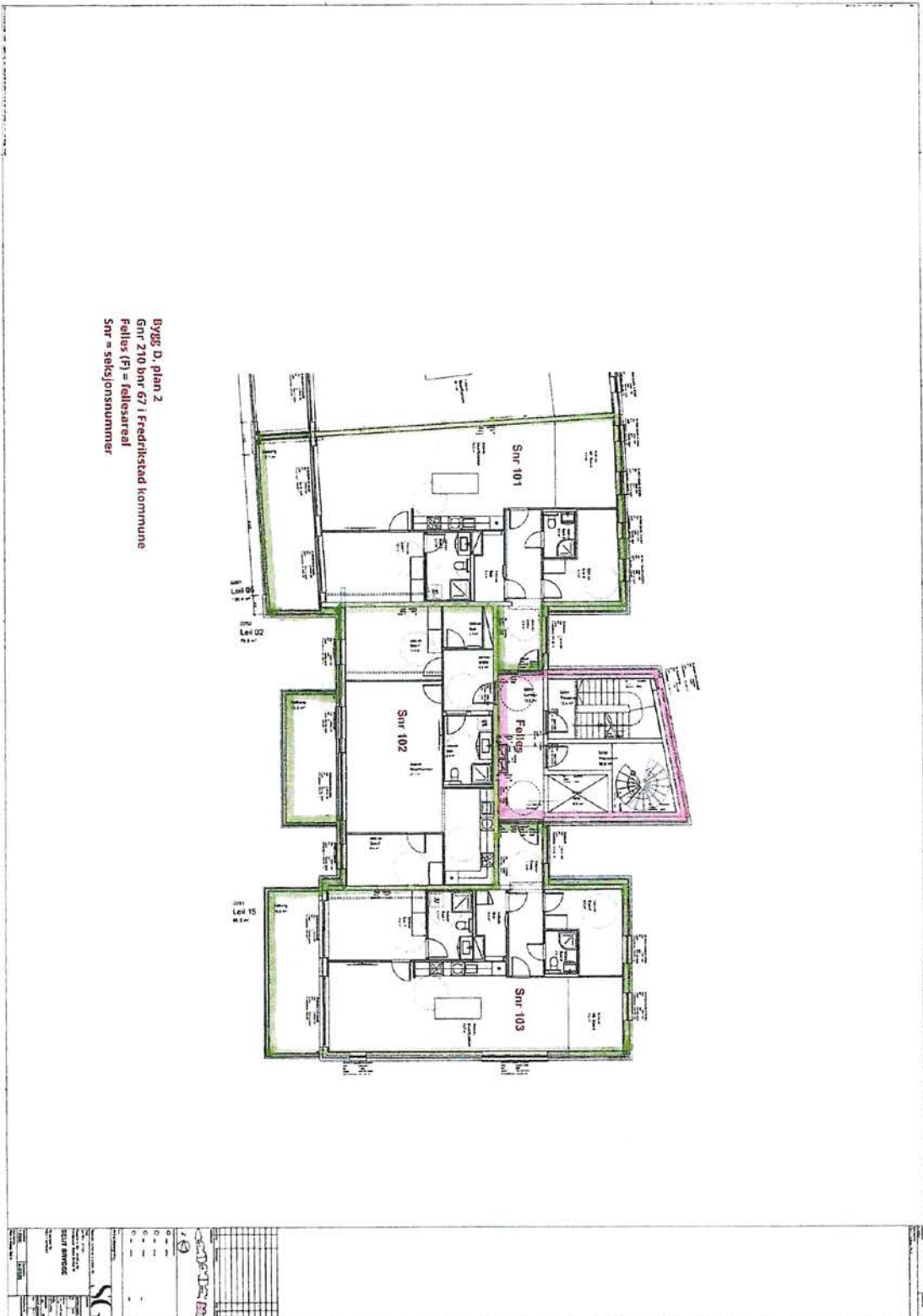


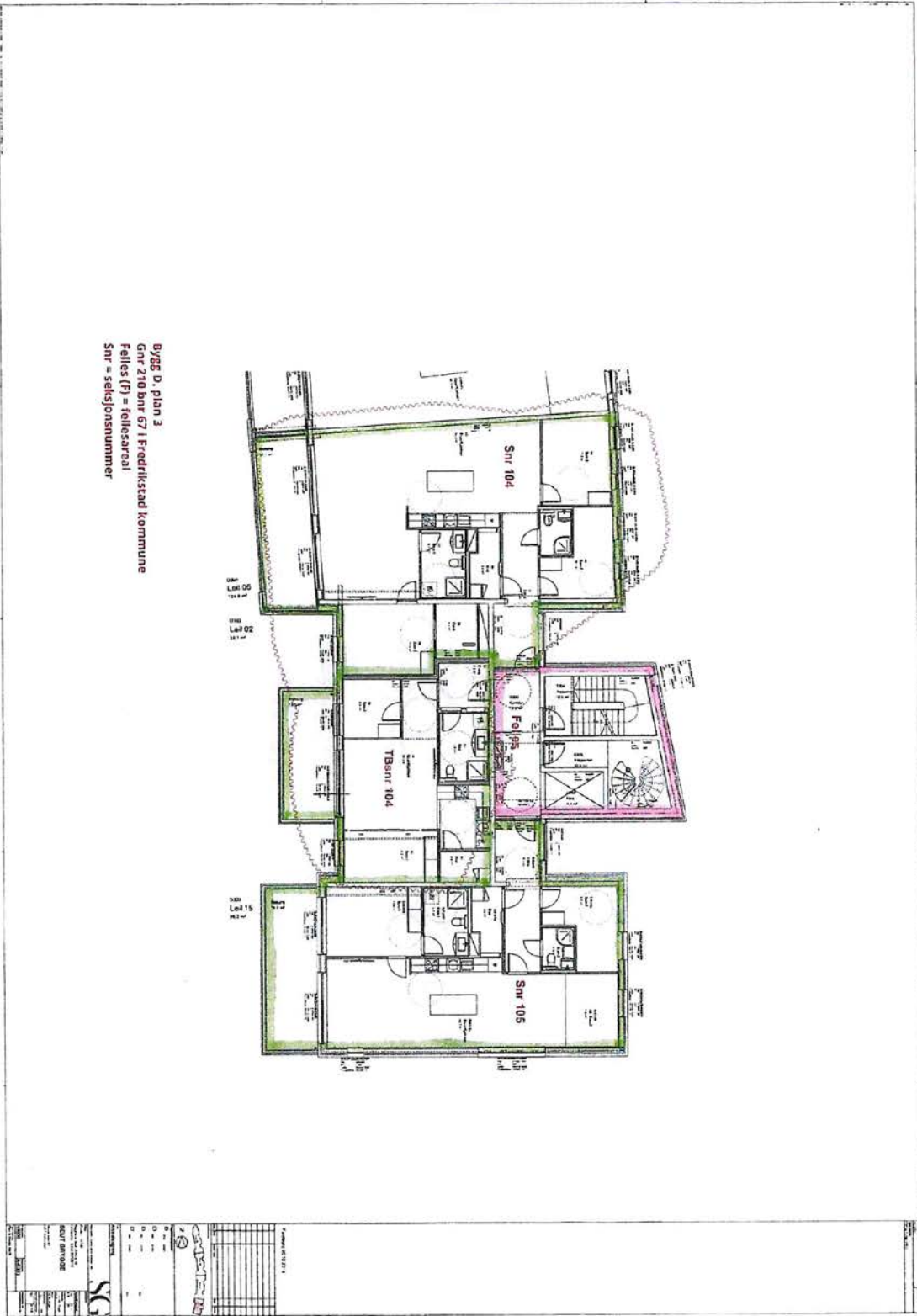


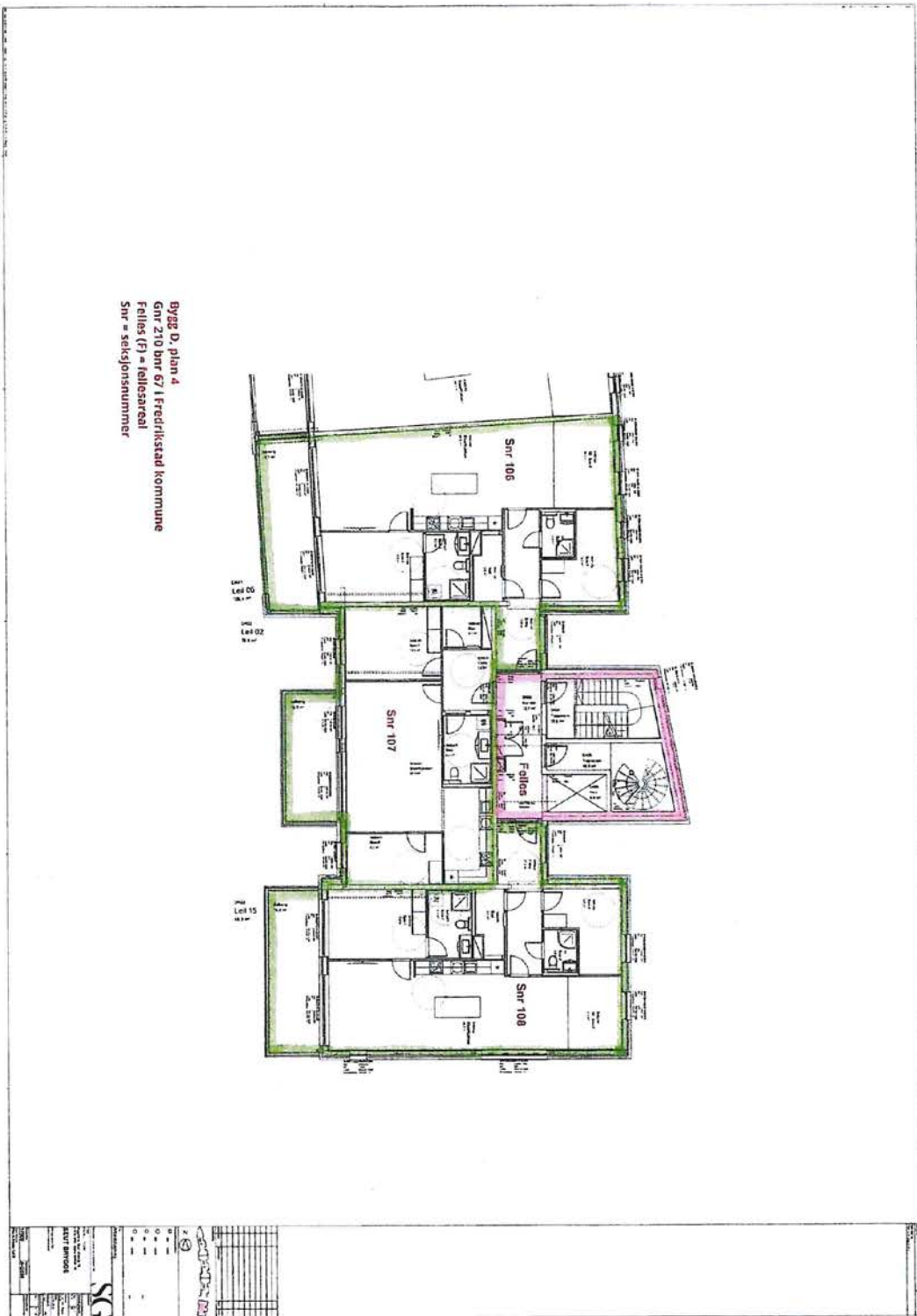


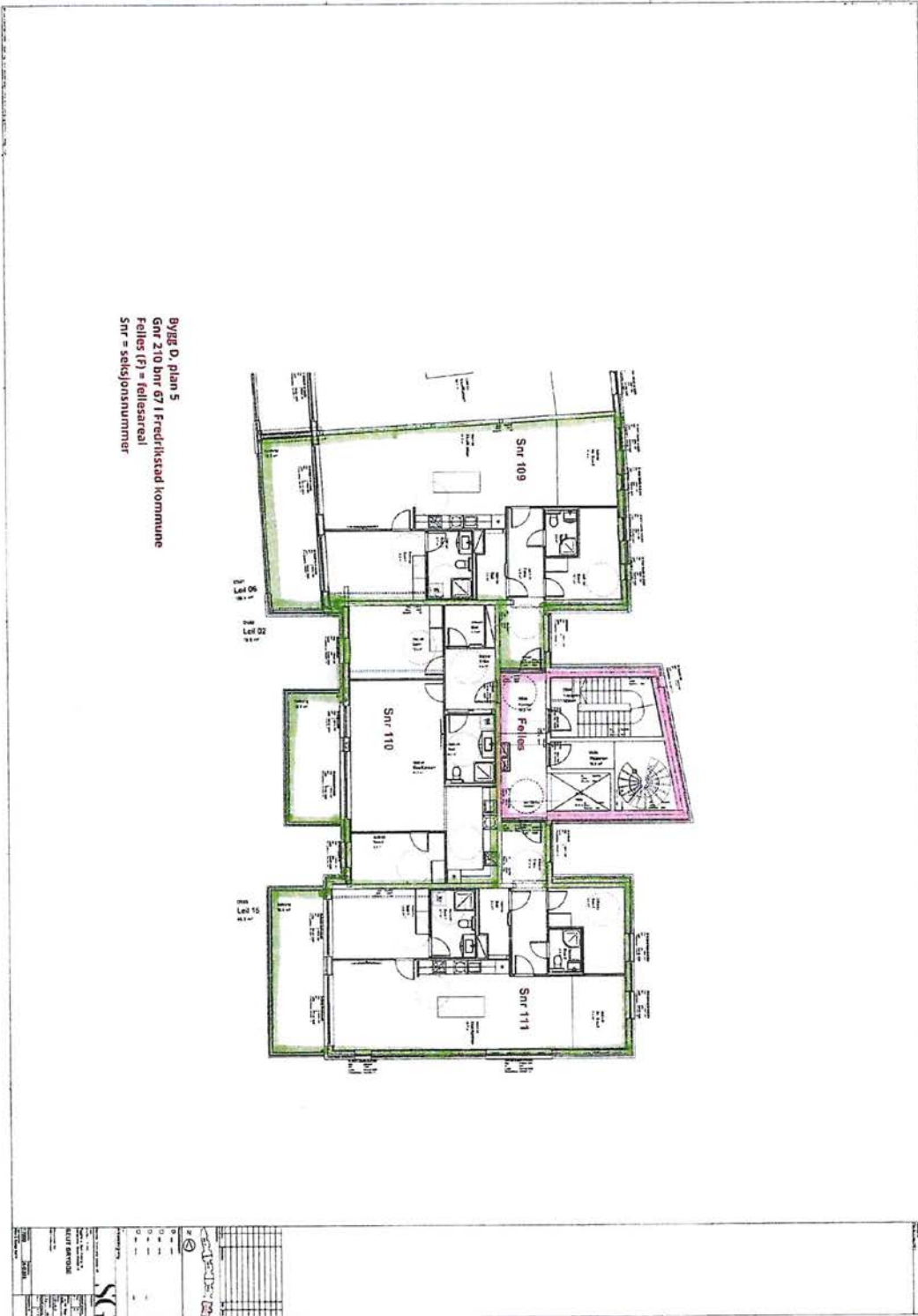


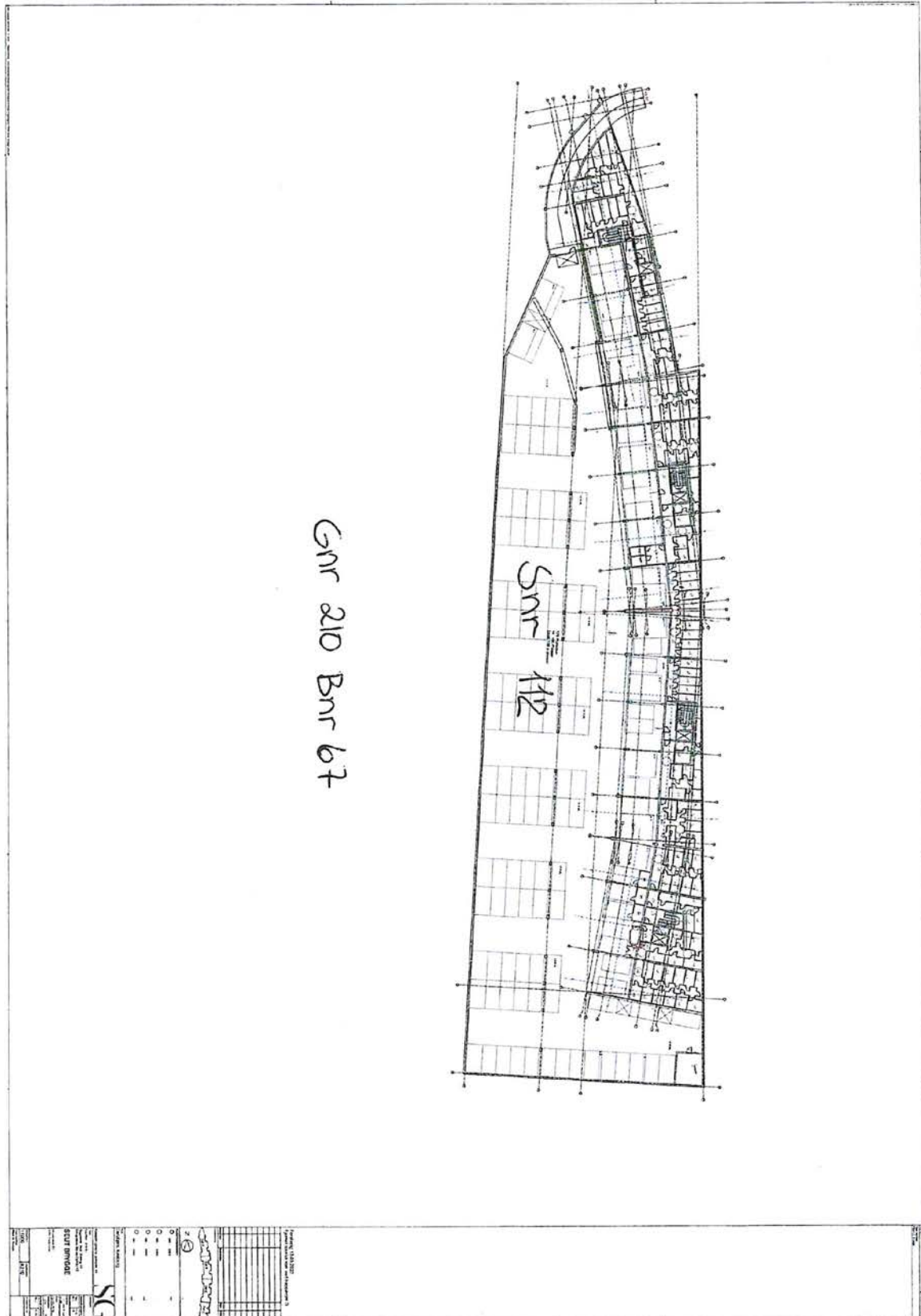












JAL EIENDOMSMEGLING AS  
V/MARIUS MARTIN MYREN  
PB 349  
1601 FREDRIKSTAD

Bestiller: info@ambita.com  
Deres referanse: 1111240040  
Vår referanse: 3461533/23843280  
Bestilling: C3 2024-04-26 (6) 22

Dato  
26.04.2024

### Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

<b>Dok.nr.:</b>	<b>Embete:</b>	<b>Registrert:</b>	<b>Rettsstiftelse:</b>
1368686	200	5.10.2018	BESTEMMELSE OM JORDVARME/JORDSLØYFE/FJERNV

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

<b>Knr.</b>	<b>Gnr.</b>	<b>Bnr.</b>	<b>Fnr.</b>	<b>Snr.</b>
3107 FREDRIKSTAD	210	67	0	1

Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen  
Statens kartverk Tinglysing



Doknr: 1368686 Tinglyst: 05.10.2018  
STATENS KARTVERK

**Avtale om tilknytning til og levering av fjernvarme  
mellom  
Seut Brygge AS, gnr. 210, bnr. 67  
org. nr. 995 810 697  
og  
Fredrikstad Fjernvarme AS, org. nr. 981 666 577**

**1 Generelt**

Ovenfor nevnte eiendom/bygg med gateadresse Mosseveien 63 i Fredrikstad kommune ligger innenfor konsesjonsområdet for Fredrikstad Fjernvarme AS (FFAS). Fredrikstad kommune har vedtatt å kreve tilknytningsplikt til fjernvarmeanlegget i henhold til plan- og bygningslovens § 27-5.

**2 Tilknytning/levering/priser/ferdigbefaring**

Fjernvarmenettet er ikke bygget ut langs Mosseveien, og FFAS skal for egen regning etablere og drifte en midlertidig energiforsyning. FFAS lager en tegning for denne midlertidige løsningen. Tegningen vil angi grensesnittet mellom kunden og FFAS, og er å anse som en del av denne avtale.

FFAS vil i teknisk rom etablere en varmesentral med energiproduksjon basert på el-kjeler. Kapasiteten vil være dimensjonert for å kunne levere fjernvarme til Seut Brygge og andre nye kunder langs Mosseveien i retning Fjeldberg inntil fjernvarme er bygget frem til området. Etter at fjernvarme er bygget ut, vil el-kjelene fungere som spiss- og reservelast i hovednettet for fjernvarme. Partene er enige om at FFAS gis evigvarende rett til å disponere det tekniske rommet i henhold til ovenstående og uten å betale husleie for arealet. Som endelig kompensasjon for denne rettigheten, vil Seut Utvikling AS ikke bli belastet med tilknytningsavgift for tilknytningen til fjernvarmenettet.

Det vil bli utarbeidet en egen tegning for endelig layout av det tekniske rommet. Denne tegningen er å anse som en del av denne avtalen.

Når fjernvarmenettet er bygget ut, leverer FFAS fjernvarmeenergi med leveransegrense ved utgående stusser på sekundærsiden (kundesiden) av kundesentral. FFAS bygger og eier kundesentralen for fjernvarme inkl. stikkledning fram til kundesentralen.

Huseier stiller nødvendig areal til disposisjon uten vederlag. Kunden dekker selv nødvendige rørarbeider på sekundærsiden (etter varmeveksler). Det vil ikke bli krevd tilknytningsavgift for denne tilknytningen. Se ovenfor.

Partene er enige om at fjernvarme skal benyttes til alt behov for romoppvarming, varmt tappevann og oppvarming av ventilasjonsluft.

For øvrig vises det til:

- Tekniske forskrifter for tilknytning til fjernvarmeanlegget
- Leveringsbetingelser
- Gjeldende tariff



Rett kopi bekreftes

Kunden må senest 4 måneder før ønsket varmeløse bestille den effekt som ønskes levert. Dette gjøres ved å fylle ut og returnere skjemaet "Effektbestilling - Fjernvarme". Kunden skal også sende inn systemskjema for varmeanlegget til FFAS for godkjenning før byggingen starter. Byggherren skal innkalle FFAS til ferdigbefaring.

**3 Tinglysning, salg av eiendommen eller etablering av et sameie**

FFAS har rett til, for egen regning, å tinglyse rettighetene til bruk av teknisk rom som beskrevet i denne avtale. Ved salg av eiendommen, plikter selger å innhente kjøpers skriftlige samtykke på at de tiltrer denne avtale om levering av fjernvarme. Ved etablering av et sameie (egen juridisk enhet), kan denne avtale i samråd med FFAS overføres til sameiet.





Denne avtale er laget i tre eksemplarer hvorav kunden beholder ett eksemplar og Fredrikstad Fjernvarme AS to eksemplarer.

Fredrikstad den 19. juni 2016

*Tore Holmboe*  
Seut Østvikling AS

*Per Bolstad*  
Fredrikstad Fjernvarme AS  
Fredrikstad Fjernvarme AS  
Per Bolstad

TERJE HOLMBOE  
Signatur gjentas med blokkbokstaver

*Jan G. Larsen*  
JAN G. LARSEN

\* Seut brygge iht telefonsamtale og epost rekviert

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

Bestiller: info@ambita.com  
Deres referanse: 1111240040  
Vår referanse: 3461541/23843320  
Bestilling: C3 2024-04-26 (6) 21

Dato  
26.04.2024

### Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

<b>Dok.nr.:</b>	<b>Embete:</b>	<b>Registrert:</b>	<b>Rettsstiftelse:</b>
302534	86	2.7.1959	ELEKTRISKE KRAFTLINJER

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

<b>Knr.</b>	<b>Gnr.</b>	<b>Bnr.</b>	<b>Fnr.</b>	<b>Snr.</b>
3107 FREDRIKSTAD	210	67	0	1

Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen  
Statens kartverk Tinglysing



St. nr. kr. 5,-  
" " " 990,-

Dagb. nr. 2534/1959  
Onsøy Sørenskriverembede  
K. E. / 25.7.

Mellom

Seutelvens Mek. Verksted A/S (Verkstedet)

og

Aktieselskabet Hafslund (Hafslund)

er inngått følgende

overenskomst:

1. Hafslund selger og overdrar til Verkstedet
  - a) bygningen for den nu nedlagte Seut transformatorstasjon, beliggende på Verkstedets egen grunn, gnr. 10 bnr. 293 i Glemmen,
  - b) tomten for Hafslunds tidligere overføringshus ved Seutelven, eiendommen Elvestad, gnr. 10 bnr. 67 i Glemmen av skyld mark 1 öre.
2. Da Hafslund ikke har formell hjemmel til den foran nevnte bygning, overføres eiendomsretten til denne ved en overdragelseserklæring. For tomten utferdiges vanlig skjöte.
3. Kjøpesummen for bygningen og tomten utgjör tilsammen kr. 20.000.- - tyvetusen kroner - (herav kr. 1.000.- for tomten) som betales kontant mot overdragelseserklæring for bygningen og tinglyst skjöte fritt for pengeheftelser for tomten.
4. Bygningen overtas av Verkstedet pr. 1. oktober 1958 i den stand den da befinner seg og efter forhåndsbesiktigelse. Hafslund overtar intet ansvar for skjulte eller åpenbare feil eller mangler. Tomten overdras med de rettigheter og forpliktelser hvormed den har tilhört Hafslund.
5. Over Verkstedets eiendom gnr. 10 bnr. 293 i Glemmen har Hafslund rett til vederlagsfritt å ha liggende høyspente elektriske kabler overensstemmende med vedlagte tegning nr. 3376 hvor kabeltraseen er trukket opp med rødt.

Verkstedet må ikke hindre adkomsten til jordkabelene med lagring av materiell som ikke raskt kan fjernes. Hafslund skal utføre eventuelle reparasjoner av jordkablene så raskt som mulig, således at disse arbeider ikke unödig hemmer Verkstedets daglige drift.

Avtalen gjelder i 95 år - regnet fra kontraktsdatoen - og med rett til fornyelse for lignende tidsrom. Skulle bruken av traseen opphöre, bortfaller denne rett, således at Verkstedet igjen får full disposisjonsrett over sin eiendom.

Den kabel som på tegningen er trukket opp med grönt, og som nu er ute av drift, skal Hafslund ved leilighet kunne fjerne

*Regjeringstinglyst af Garsenick Aungar  
Johannes 5.*

/ 2 /

etter nærmere avtale med Verkstedet.

Hafslunds rettigheter etter dette punkt kan tinglyses på eiendommen. Av hensyn til tinglysingsgebyret ansettes verdien av dem til kr. 500.--.

6. I tillegg til kjøpesummen betaler Verkstedet de omkostninger som den omhandlede overdragelse medfører, f.eks. eventuelt gebyr for oppmåling av tomten, stempel- og tinglysingsgebyr m.v.

Nærværende overenskomst er utferdiget i 2 eksemplarer, hvorav hver av partene har ett.

Oslø, den 5. juni 1959.

1/3 Sentelvens Verksted

pr. pro. Aktieselskabet Hafslund

*Carl F. Keffer* *Rolf Selmer* *Ola Gjertsen* *Melgr. Lidrup*

*Sannaattester lagt til hj. dok.  
Elev. fra 1/3 Hafslund lagt til hj. dok.*



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

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

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

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

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

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

## Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Mosseveien 69  
1610 FREDRIKSTADMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling  
Saksbehandler: Jens August Larsen

Oppdragsnummer: 1111240040

Telefon: 997 17 879  
E-post: jens.august.larsen@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver: Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: \_\_\_\_\_ Kl. \_\_\_\_\_

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

Eventuelle forbehold: \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

## Kjøpet vil bli finansiert slik:

25.05.2024

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

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

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon



**aktiv.**  
Tar deg videre