



aktiv.

Tordenskiolds gate 9D, 1606 FREDRIKSTAD

**3-roms selveierleilighet fra 2020 |
Meget god standard | Vannbåren
varme | Beliggende i sentrums
perle**



Daglig leder / Eiendomsmegler

Jens August Larsen

Mobil 997 17 879

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

Aktiv Fredrikstad og Hvaler

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 990 000,-
Omkostn.: Kr 144 806,-
Total ink omk.: Kr 4 134 806,-
Felleskostn.: Kr 4 392,-
Selger: Tordenskiold Brygge AS

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2020
BRA-i/BRA Total 86/91 kvm
Tomtstr.: 2644.8 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 300, bnr. 1312
Snr. 19
Oppdragsnr.: 1111230011

3-roms selveierleilighet fra 2020 | Meget god standard | Vannbåren varme

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

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

Moderne standard.

Beliggende i sentrums perle.

Brygga som nærmeste nabo.

Nytt i 2020.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Energiattest	62
Budskjema	179

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 86 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 91 m²

TBA: 12 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 5 m² Bod i fellesareal

2. etasje

BRA-i: 86 m² Entré/gang, bad/vaskerom, soverom 1, soverom 2, stue/kjøkken, bad

TBA fordelt på etasje

2. etasje

12 m² Terrasse- og balkongareal

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2644.8 m²

Tomtebeskrivelse

Felles tomt. Tomten til sameiet består hovedsakelig av bebyggelse.

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

Beliggenhet

Tordenskiolds gate 9D ligger i et rolig og attraktiv bo-område sentralt i Fredrikstad sentrum like ved elven og Fredrikstad bibliotek. Denne bydelen er blant de mest

populære områdene i Fredrikstad, om ikke det mest populære. Den sentrumsnære beliggenheten og det rolige bomiljøet er unikt for området. Man bor "midt i byen" og kan nyte alle fordelene ved å ha gangavstand til "alt"!

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

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

Adkomst

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

Bebyggelsen

Selveierleilighet i blokkbebyggelse.

Barnehage/Skole/Fritid

CICIGNON BARNE- OG UNGDOMSSKOLE:

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

CHILDREN'S INTERNATIONAL SCHOOL (PRIVAT):

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

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

SPEIDERFJELLET BARNEHAGE:

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

KIERÅSEN BARNEHAGE:

Kiæråsen barnehage er en liten bybarnehage i Fredrikstad med nær lokalisering til Fredrikstadbrua og Glomma. Kiæråsen barnehage holder til i samme bygg som Kiæråsen avlastningssenter. Barnehagen disponerer hele første etasje og avlastningsdelen ligger i andre etasje. Bygget sto nybygd høsten 2011.

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

Offentlig kommunikasjon

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

Bygningssakkyndig

Erik Pedersen

Type tekst

Tilstandsrapport

Byggemåte

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

Informasjon om byggemåte er hentet fra tilstandsrapport.

For ytterligere informasjon om byggemåte se tilstandsrapport som ligger vedlagt. Det er viktig at interessenter setter seg grundig inn i rapporten. Som kjøper anses man kjent med de opplysninger som tydelig gis i en offentlig godkjent tilstandsrapport. Interessenter oppfordres til å kontakte bygningssakkyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Sammendrag selgers egenerklæring

Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende? Ja. Utbetret etter sak fra sameiet

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Utbedring av balkonger etter sak fra sameiet mot utbygger.

Arbeid utført av: Sameiet Tordenskiold Brygge.

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

Se vedlagt egenerklæring i salgsoppgaven for utfyllende informasjon.

Innhold

Boligen går over 1 plan og følgende rom er inkludert:

2. etasje: 2 Soverom, Bad/vaskerom, Entré/gang, Stue/kjøkken, Bad

Standard

3-roms selveierleilighet oppført i 2020. Beliggenhet i 2. etasje i boligblokk. God og innholdsrik planløsning. Fra stue/kjøkken er det adkomst til balkong på ca. 5 kvm og fra begge soverom er det adkomst til balkong på ca. 7 kvm. Seksjonen disponerer egen bod i fellesarealer.

Gjennomgående god tilstand på de ulike rom, konstruksjoner og bygningsdeler.

Takstmannen finner ingen avvik. Bygningen har lav alder og således er det lang gjenværende levetid på alle konstruksjoner.

BAD

Bad fra byggeår. Flislagt gulv med vannbåren gulvvarme, flis på vegger og slettmalt tak. Innredning med nedfelt servant, veggfestet toalett og dusjnisje.

BAD/VASKEROM

Bad/vaskerom fra byggeår. Flislagt gulv med vannbåren gulvvarme, flis på vegger og slettmalt tak. Innredning med nedfelt servant, veggfestet toalett, dusjnisje og opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN

Kjøkken fra byggeår. Kjøkkenet har slette fronter og laminat benkeplate. Integrert komfyr, induksjonstopp, kjøl/frysenskap og oppvaskmaskin.

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

Forhold som har fått TG2, avvik som ikke krever umiddelbare tiltak:

-Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Stedvis noe knirk. Ikke nødvendig med tiltak, dog føres forholdet opp som et avvik. Boligen fungerer med dette avviket.

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

- Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Fukt i tilliggende konstruksjoner: Hulltaking med fuktmåling er ikke mulig da vannuttak ligger mot tilstøtende våtrom.

- Våtrom > 2. etasje > Bad > Fukt i tilliggende konstruksjoner: Hulltaking med fuktmåling er ikke mulig da vannuttak ligger mot tilstøtende våtrom.

- Det er ingen forhold som har fått TG3.

Se vedlagt tilstandsrapport i salgsoppgaven for utfyllende informasjon.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser. Muligheter for kjøp av garasjeplass i bygget, konferer nærmere med megler.

Forsikringsselskap

If forsikring

Polisenummer

SP 2416964

Radonmåling

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

Diverse

Kun integrerte hvitevarer medfølger handelen. Se forøvrig vedlagte løseøreliste.

Tekniske installasjoner:

TV-tuner følger ikke med objektet, da det følger abonnementet til eier.

Annet:

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

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

Prosesstatus: Uavklart.

Status: Godkjent / Nye data under registrering.

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.

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.

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

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

Energi

Oppvarming

Vannbåren gulvvarme.

Energikarakter

F

Energifarge

Grønn

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 990 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter utenom eiendomsskatt er inkludert i felleskostnadene.

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer/avgifter.

Eiendomsskatt

Kr 7 675

Eiendomsskatt år

2026

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

86/5237

Felleskostnader inkluderer

Inkluderer Regnskap, revisjon, felles forsikring, løpende (mindre) vedlikehold fellesarealer, fjernvarme/varmtvann, vann/avløp, renovasjon, styrehonorar, vedlikehold heis, strøm fellesarealer, vaktmestertjenester fellesarealer og fortauet utenfor (snømåking, feiing, planteklipping), fremtidig vedlikehold og kabel TV (bare grunn delen - kabel-tv og internett vil holdes utenfor felleskostnader, da hver leilighet selv kan bestemme om og hva de vil koble seg opp mot).

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4 392

Kommentar fellesgjeld

Ingen felles lån.

Andel fellesformue

Kr 50 020

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Tordenskiold Brygge

Organisasjonsnummer

923834265

Om sameiet

Sameie: Sameiet Tordenskiold brygge, Orgnr: 923834265

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

Informasjon fra årsrapport 2024:

Styret har i løpet av perioden gjennomført 8 styremøter, jobbet med drift og vedlikehold av sameiets eiendom, samt fulgt opp beboere og leverandører i samarbeid med forretningsfører Solibo.

I løpet av året har styret vært sterkt engasjert i to omfattende og viktige saker.

Den første gjelder avslutningen av en langvarig rettsprosess mot utbygger i forbindelse med overtakelsen av fellesarealene. Prosessen endte i et forlik som representerer et svært positivt resultat for sameiet. Den andre saken omhandler utbedringen av den mest betydelige bygningsmessige mangelen: avrenning fra balkongene på byggets utside, samt sikring og korrekt innfesting av rekkverk. Denne mangelen ble utbedret av Peab, og styret ønsker å rette en spesiell takk til Victor Rosenvinge for hans uvurderlige innsats i denne saken.

Etter flere år med stram økonomi er det svært gledelig at sameiet nå har rom for å ferdigstille de siste utbedringene på fellesarealene, som heldigvis er av mindre karakter. Dette markerer et viktig steg videre, og gir styret mulighet til å rette fokus mot tiltak som kan styrke bomiljøet og gjøre sameiet til et enda triveligere og mer attraktivt sted å bo.

Informasjon fra årsrapport 2023:

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

Informasjon fra protokoll fra ekstraordinært årsmøte 2025:

- Årsmøte vedtok å installere kameraovervåkning ved garasjeporten. Kameraet skal plasseres slik at det kun fanger opp inn- og utkjøring i garasjeanlegget, og ikke opptar unødig overvåking av private soner. Opptakene skal behandles og lagres i samsvar med personopplysningsloven og GDPR. Styret gis fullmakt til å anskaffe og inngå avtale med leverandør, samt sørge for nødvendig informasjon, skilting og dokumentasjon.
- Årsmøtet vedtok at det skal iverksettes nødvendige tiltak, herunder eventuell installasjon av teknisk utstyr, for å sikre tilfredsstillende mobildekning i byggets fellesarealer.
- Årsmøtet vedtok at det monteres en smekklås på døren til felles takterrasse. Låsen skal være kompatibel med byggets hovednøkkelsystem. Det skal i tillegg monteres en dørpumpe for å sikre at døren lukkes automatisk.
- Ordensreglene oppdateres til å inneholde forbud mot lading av el-sykkel og sparkesykkel i fellesareal

Se vedlagt års referat i salgsoppgave for ytterligere informasjon.

Regnskap/budsjett

Sameiet hadde i 2024 et årsresultat på kr 1.445.745,-

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene

vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjennelse

Kjøper skal godkjennes av styret og har selv risikoen for at godkjennelse blir gitt.

Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn.

Det foreligger krav om styregodkjennelse av ny erverver i sameiets vedtekter.

Risikoen for å bli godkjent som ny erverver påhviler kjøper og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om slik godkjennelse foreligger på overtakelsestidspunktet.

Kjøper kan gå til søksmål mot sameiet dersom kjøper mener manglende styregodkjennelse ikke er saklig begrunnet, jf. eierseksjonsloven § 24 tredje ledd.

Vedtekter/husordensregler

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

Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

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

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

Forretningsfører

Forretningsfører

Solibo AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 300, bruksnummer 1312, seksjonsnummer 19 i Fredrikstad kommune.

Offentligrettslig pålegg

Generelt pålegg om utkobling av private septiktanker

Fredrikstad kommune krever at alle private septiktanker og slamavskillere tilknyttet offentlig avløpsnett kobles ut.

Dette gjelder ikke eiendommer som har egen avtale med Vann- og avløpsavdelingen i kommunen.

Disse tankene tømmes av kommunen en gang hvert år.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3107/300/1312/19:

14.07.1928 - Dokumentnr: 920004 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:3107 Gnr:300 Bnr:1312

Bestemmelser vedr. visse rettigheter over en brygge

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

Gjelder denne registerenheten med flere

13.03.2024 - Dokumentnr: 1213411 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Aktiv Fredrikstad AS

Org.nr: 898 489 582

Elektronisk innsendt

11.05.1928 - Dokumentnr: 900026 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:0106 Gnr:300 Bnr:1310

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3107 Gnr:300 Bnr:1312

13.06.2016 - Dokumentnr: 525878 - Sammenslåing

Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Knr:0106 Gnr:300 Bnr:1308

Bestående matrikkelenhet:

Knr:3107 Gnr:300 Bnr:1312

09.10.2019 - Dokumentnr: 1189376 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 19

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 86/5237

01.01.2020 - Dokumentnr: 707009 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0106 Gnr:300 Bnr:1312

01.01.2024 - Dokumentnr: 824370 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3004 Gnr:300 Bnr:1312

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 08.06.2020 som omhandler: Nybygg bolig- og næringsbygg. Adresse: Tordenskiolds gate 9-13.

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

Ferdigattest/brukstillatelse datert

08.06.2020.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen omfattes av:

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

310 - Ras og skredfare, H310.

320 - Flomfare, H320 Fare.

1130 - Sentrumsformål.

2001 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.

Godkjent/vedtatt: 15.06.2023

H310:

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

Unntaket fra plankravet gjelder ikke for tiltak som er lokalisert innenfor hensynssonene skredfare H310 og flomfare H320.

I kartlagte aktsomhetsområder (jf. hensynssone H 310 i plankartet) stilles det krav om at det ved utarbeiding av reguleringsplan og ved nye tiltak må dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot områdeskred, jf. krav i TEK17 § 7-3 med veiledning.

Sikkerhet mot områdeskred utredes i samsvar med NVEs veileder 1/2019. «Nye tiltak» vil si både søknadspiktige og ikke søknadspiktige tiltak. Se også hensynssone for skredfare H310.

H320_Flomfare:

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

områder bak skal sikres gjennom hensynssonen

Reguleringsplan, navn:

1081 Tordenskioldsgate 9-13.

Formål:

210 - Rød sone T-1442.

220 - Gul sone T-1442

320 - Flomfare

1130 - Sentrumsformål.

2015 - Gang- og sykkelveg.

3001 - Grønnstruktur (utgått).

Godkjent/vedtatt: 15.06.2017.

Sone T-1442:

Fremtidig bebyggelse skal støybeskyttes slik at trafikkstøynivå ikke overskrider de laveste verdiene i retningslinje T-1442 tabell 3, eller senere vedtatt forskrift, vedtekt eller retningslinjer som erstatter nåværende krav. Unntatt er balkonger plassert i formålsgrensen. I anleggsperioden skal nærområdet sikres mot støy- og luftforurensning fra trafikk- anleggsmaskiner i henhold til retningslinje T-1442 og T-1520.

Leiligheter skal være gjennomgående slik at alle får en stille side. Stille side skal oppfylle kravene i Retningslinjer for støy i arealplanlegging T-1442. Før byggetillatelse gis skal det dokumenteres at fasader demper trafikkstøyen tilstrekkelig for å ivareta kravene i Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging T-1442. Leiligheter mot Kråkerøyveien fra 3. etasje og høyere skal minst være 60 kvm BRA for lettere å ivareta sikring mot støy.

Område analyse:

Aktsomhetsområde for flom: Ja.

Gjentaksintervall flom: 50-200 år.

Eiendommen ligger i et område med forurenset grunn.

Påvirkningsgrad av forurenset grunn: Ikke akseptabel forurensning.

Eiendommen ligger i et radonutsatt område med usikker aktsomhet.

Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for kvikkleire.

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

Opplysningene over er kun et utdrag fra bestemmelsene og er ikke utfyllende. Kopi av

reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Adgang til utleie

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven, jf. eierseksjonsloven § 24. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Utleie skal meldes styret. Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi

av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 990 000 (Prisantydning)

24 651 (Andel av fellesgjeld)

4 014 651 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

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

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

10 900 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

13 700 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 014 651 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 025 551 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 028 351 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 144 806

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Følgende er avtalt om meglers vederlag:

Grunnpakke eierseksjon (Kr.6 450)

Eierskiftegebyr (Kr.6 215)

Markedspakke (Kr.24 950)

Provisjon 1,25% av salgssum (Kr.65 183)

Nye opplysninger forr.f. (Kr.2 750)

Løfting på Finn.no (Kr.4 600)

Oppgjør (Kr. 8 250)

Visnings honorar (kr. 2 800)

Totalt kr. (Kr. 114 983)

Dersom handelen ikke kommer i stand eller at oppdraget sies opp har megleren krav på dekning for påløpte timer, påløpte visninger, grunn og markedspakke samt utlegg

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

Oppdragstaker

Aktiv Fredrikstad AS, organisasjonsnummer 898489582
Nygaardsgata 49, 1607 FREDRIKSTAD

Salgsoppgavedato

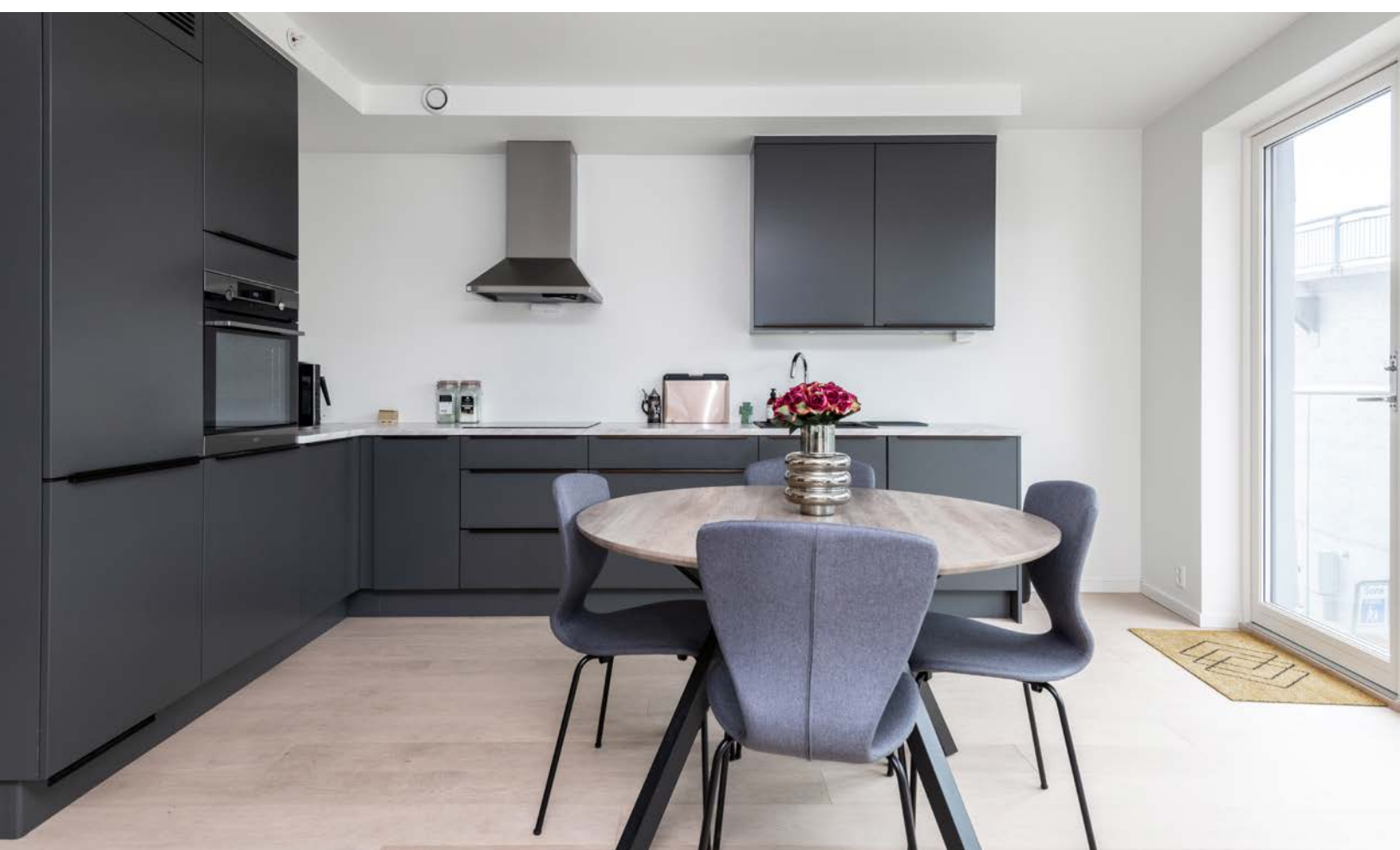
20.11.2025









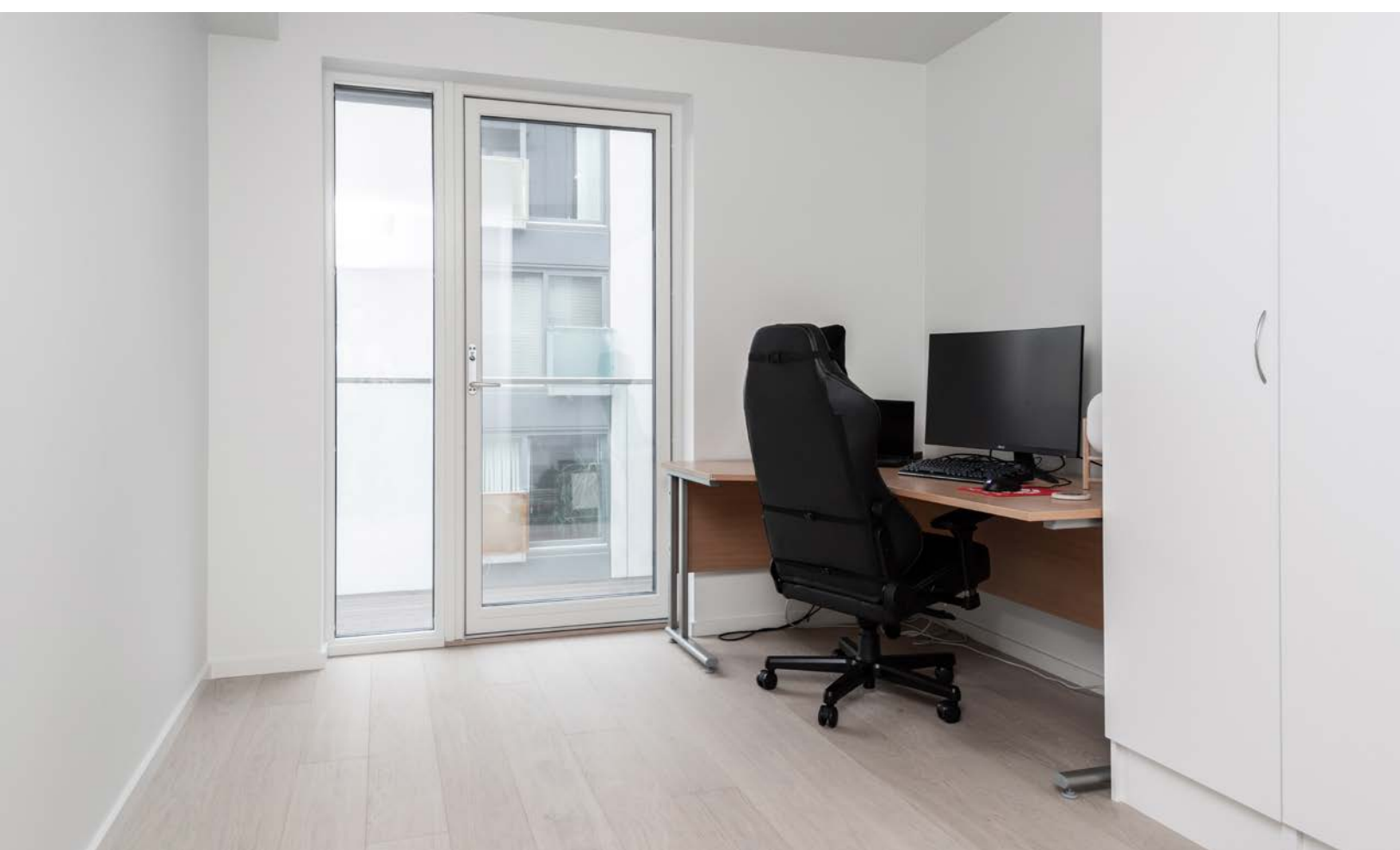




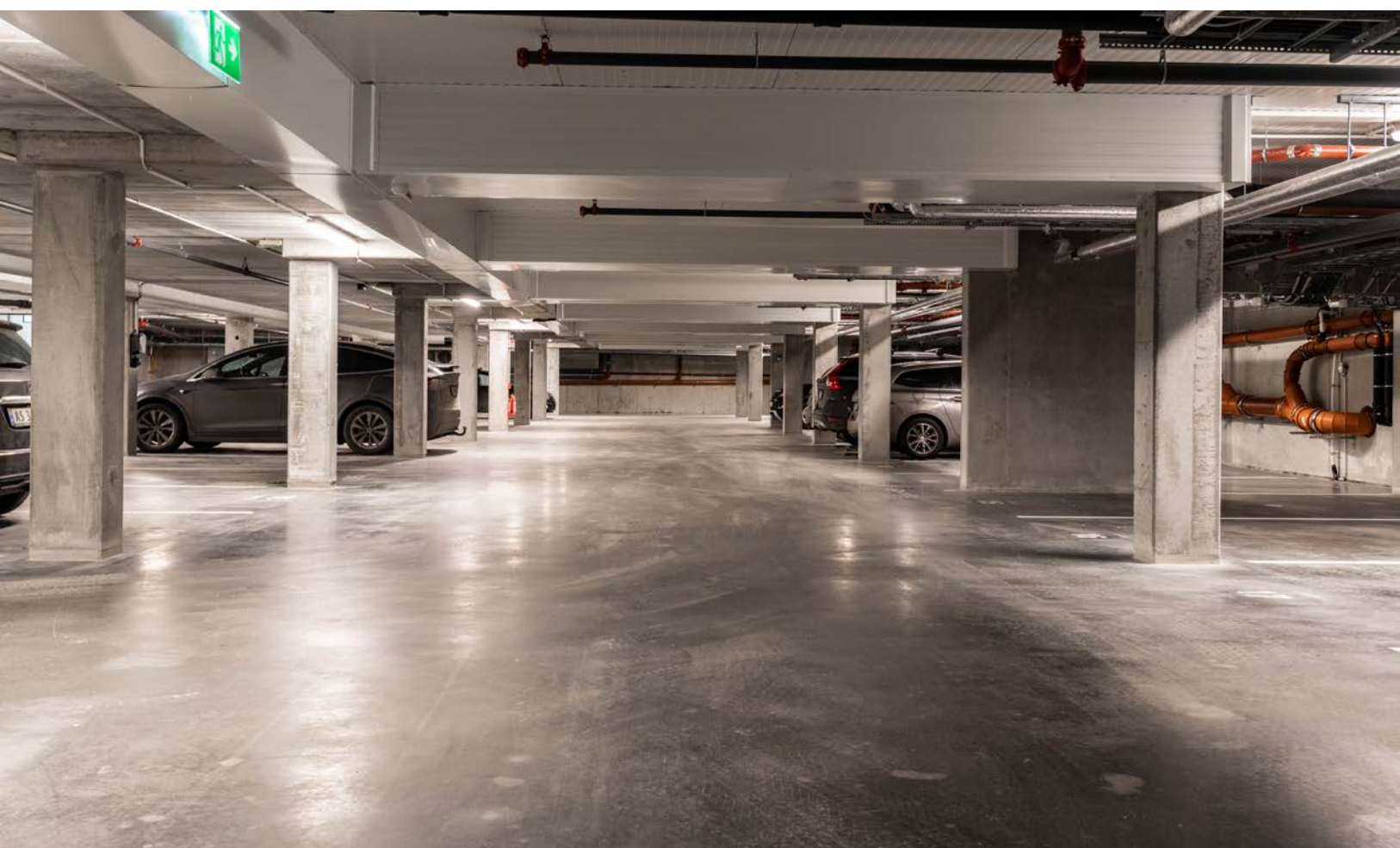












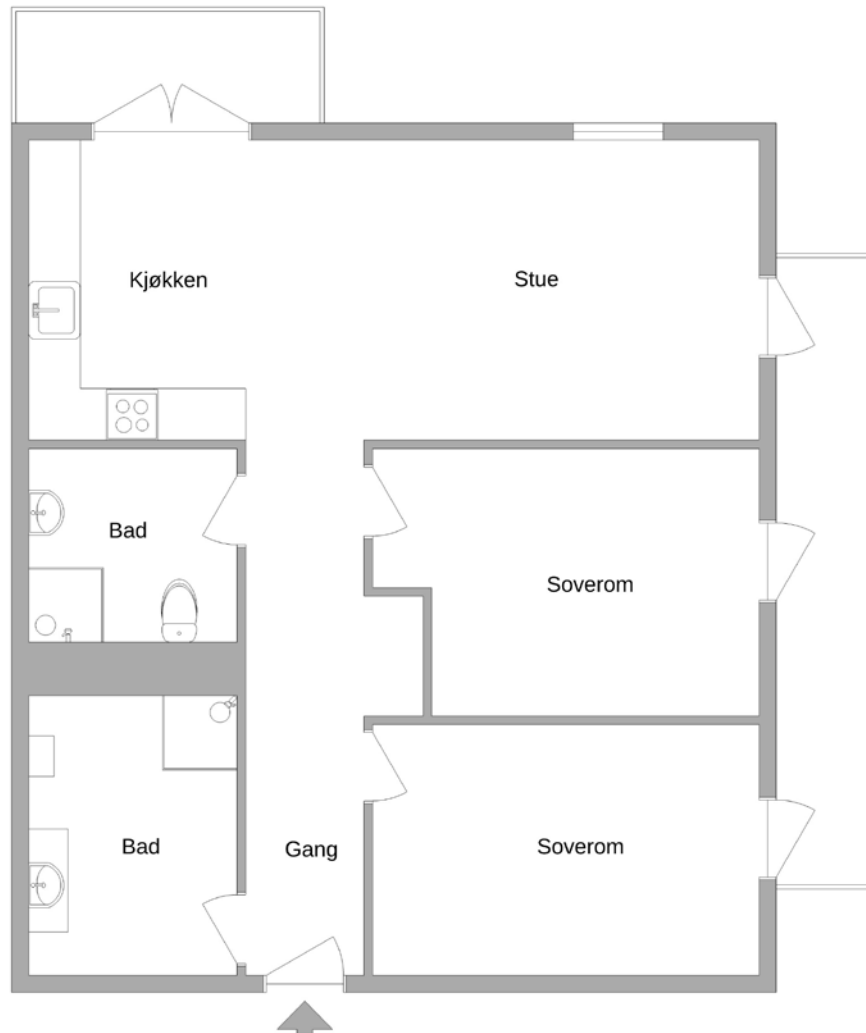








Tordenskiolds gate 9 D



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg

Tilstandsrapport



Selveierleilighet



Tordenskiolds gate 9 D, 1606 FREDRIKSTAD



FREDRIKSTAD kommune



gnr. 300, bnr. 1312, snr. 19

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



Befaringsdato: 08.10.2025

Rapportdato: 08.10.2025

Oppdragsnr.: 13784-1435

Referansenummer: NO1195

Autorisert foretak: Norsk Boligtakst AS



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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



Rapportansvarlig

Erik Pedersen

Uavhengig Takstingeniør

erik@norskboligtakst.no

976 57 931



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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 bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

3-roms selveierleilighet opprinnelig oppført i 2020.
God og innholdsrik planløsning, beliggende i 2. etasje i boligblokk.

Seksjonen disponerer egen bod i fellesarealer på 5 kvm.

Standarden er meget god.

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

Da dette er et sameie med 4 eller flere enheter gjøres det ikke undersøkelser av utvendige bygningsdeler som yttertak (inkludert loft), yttervegger, grunn og fundamenter 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.
- God standard.
- Pen tomt med gode sol og lysforhold.
- Rolig og sentral beliggenhet.

Boligen anses som et meget godt panteobjekt.

Selveierleilighet - Byggeår: 2020

INNENDIG

[Gå til side](#)

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

VARMEKILDE

Vannbåren gulvvarme i alle rom.

VÅTROM

[Gå til side](#)

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

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

KJØKKEN

[Gå til side](#)

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør av pex (rør-i-rør) og flexislange.
Avløpsrør av plast.
Balansert ventilasjonsanlegg.
Varmtvann og vannbåren gulvvarme via fjernvarme.
Sikringsskap med automatsikringer.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

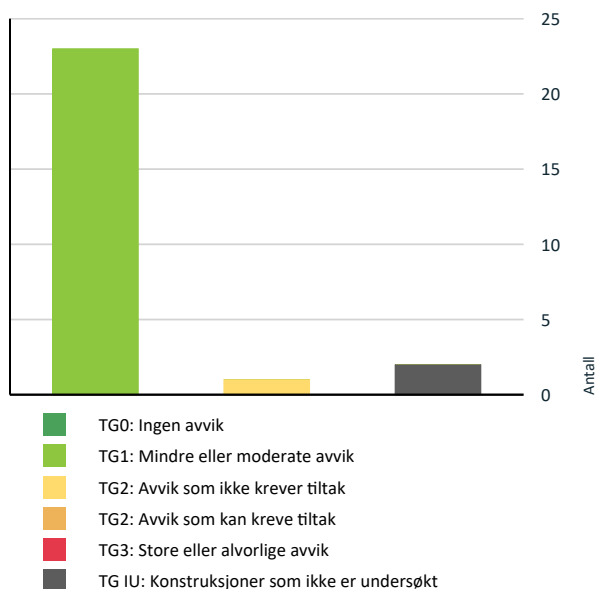
Selveierleilighet

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Fukt i tillegg til konstruksjoner

[Gå til side](#)



Våtrom > 2. etasje > Bad > Fukt i tillegg til konstruksjoner

[Gå til side](#)

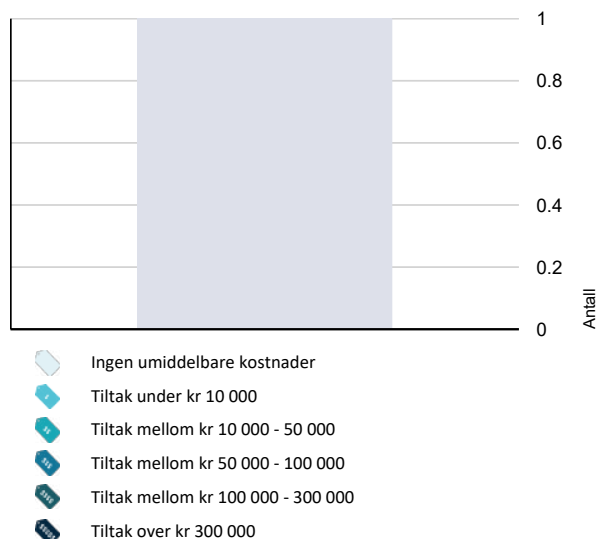
! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Anslag på utbedringskostnad



Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET

Byggeår
2020

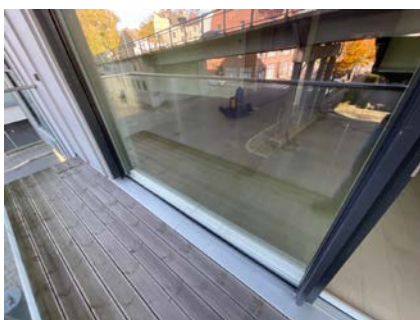
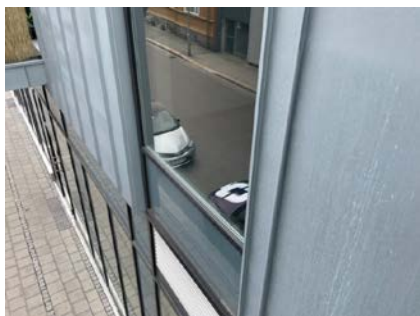
Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger
fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Tatt i bruk.

UTVENDIG

! TG 1 Vinduer

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



! TG 1 Dører

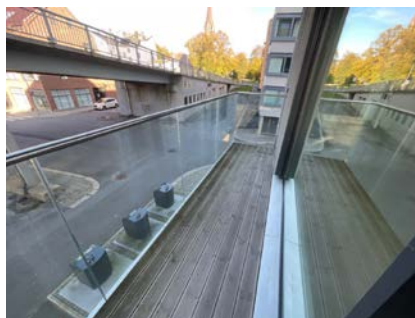
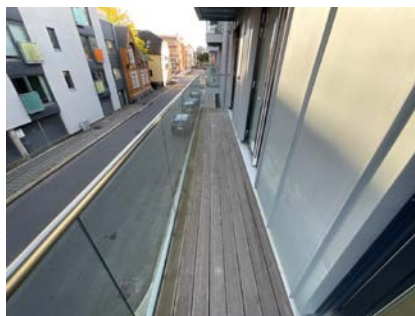
Ytterdør i fra byggeår.
Balkongdører i tre med stort glassfelt med isolerglass fra byggeår.



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

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

Rekkverkshøyde er målt og er innenfor dagens krav.



Tilstandsrapport

INNSENDIG

1 TG 1 Overflater

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

Stedvis noe avvik, dog normal tilstand.

1 TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av betong.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stedvis noe knirk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ikke nødvendig med tiltak, dog føres forholdet opp som et avvik. Boligen fungerer med dette avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 TG 1 Radon

Radonsperre ble et krav i boliger bygget etter TEK10 og utbygger skal ha dokumentert dette ovenfor kommunen ifm søknad om igangsettelse.
Tilstandsgrad settes derfor til 1 da bygget skal være oppført med radonsperre.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerom fra byggeår.

Det foreligger kontrollerklæringer fra utbygger ifm oppføring hos kommunen.



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Flis på vegger og slett malt tak.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med vannbåren gulvvarme. Det er målt en høydeforskjell på ca. 27 mm fra topp membran til topp slukrist.



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.

Fuktmåling ikke mulig grunnet vannbåren gulvvarme.



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Ventilasjon

Avtrekk via balansert ventilasjon.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG IU Fukt i tilliggende konstruksjoner

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



2. ETASJE > BAD

Generell

Bad fra byggeår.

Det foreligger kontrollerklæringer fra utbygger ifm oppføring hos kommunen.

2. ETASJE > BAD

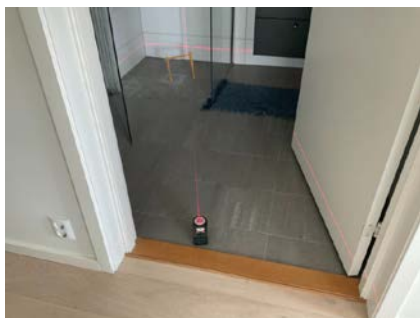
! TG I Overflater vegger og himling

Flis på vegger og slett malt tak.

2. ETASJE > BAD

! TG I Overflater Gulv

Flislagt gulv med vannbåren gulvvarme. Det er målt en høydeforskjell på ca. 26 mm fra topp membran til topp slukrist.



2. ETASJE > BAD

! TG I Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.

Fuktmåling ikke mulig grunnet vannbåren gulvvarme.



2. ETASJE > BAD

! TG I Sanitærutstyr og innredning

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

2. ETASJE > BAD

! TG I Ventilasjon

Avtrekk via balansert ventilasjon.

2. ETASJE > BAD

! TG IU Fukt i tilliggende konstruksjoner

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



KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG I Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredning fra byggeår.

Kjøkkenet har slette fronter og laminat benkeplate. Integrert komfyr, induksjonstopp, kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin.



2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TO 1 Avtrekk

Mekanisk avtrekk via balansert ventilasjon.
Komfyrvakt er installert.



TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TO 1 Vannledninger

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



1 TO 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

1 TO 1 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.

1 TO 1 Vannbåren varme

Varmtvann og vannbåren gulvvarme via fjernvarme.



1 TO 1 Elektrisk anlegg

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

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

Tilstandsrapport

Sikringsskap med automatsikringer. 12 fordelerkurser på hhv. 15 og 25 ampere. Hovedsikring på 32 ampere.

Generell kommentar

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

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



Branntekniske forhold

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

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

Brannslukningsapparat og røykvarslere er montert iht. forskrifter.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

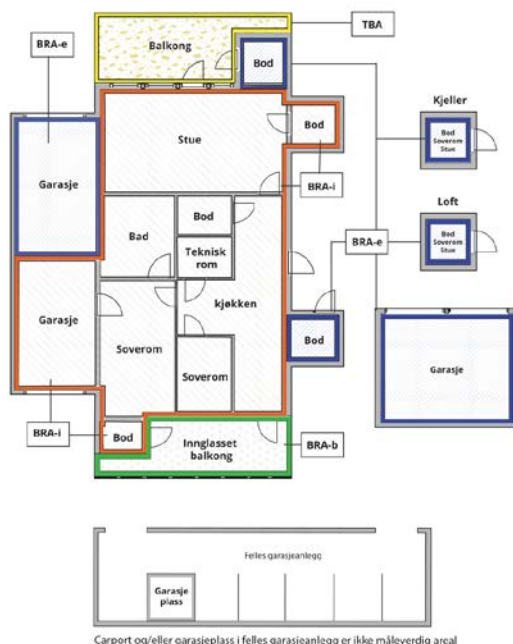
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Selveierleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. etasje	86			86	12
Bod i fellesareal		5		5	
SUM	86	5			12
SUM BRA	91				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Entré/gang, bad/vaskerom, soverom 1, soverom 2, stue/kjøkken, bad		
Bod i fellesareal		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

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

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Selveierleilighet	86	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.10.2025	Erik Pedersen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3107 FREDRIKSTAD	300	1312		19	2644.8 m ²	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Eiet

Adresse

Tordenskiolds gate 9 D

Hjemmelshaver

Tordenskiold Brygge AS

Kommentar

Henviser til meglers salgsprospekt for informasjon om andel formue/fellesgjeld.

Boligselskap

Sameiet Tordenskiold
Brygge

Forretningsfører

FRAM Forvaltning AS

Organisasjonsnr

923834265

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

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

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Tomten til sameiet består hovedsakelig av bebyggelse. Det er gode sol-, lys og utsiktsforhold.

Byggemåte

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

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.05.2022	
2	30.05.2023	
3	09.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- 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. Strakstiltak 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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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 dampspærren 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.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. 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/NO1195>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Fredrikstad/Hvaler	
Oppdragsnr.	
1111230011	

Selger 1 navn
Matias Rasmus Langaard

Gateadresse	
Tordenskiolds gate 9D	

Poststed	Postnr
FREDRIKSTAD	1606

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☒ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalensr.

Document reference: 1111230011

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

Nei

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

Nei

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

Beskrivelse

Utbetret etter sak fra sameiet

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Utbedring av balkonger etter sak fra sameiet mot utbygger

Arbeid utført av

Sameiet Tordenskiold Brygge

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Vanlig tilstandsrapport

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 skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 111230011

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er 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: 111230011

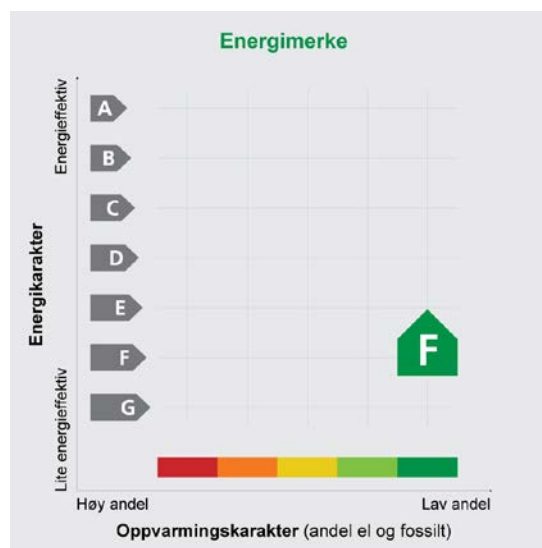
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Matias Langaard	b2a3cb6cfdc9627437ff02 94d066e3002fe366f9	20.11.2025 11:57:37 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 111230011

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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://doc.ingroupe.com/developer>

Adresse	Tordenskiolds gate 9B
Postnr	1606
Sted	Fredrikstad
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	300
Bnr.	1312
Seksjonsnr.	19
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2022-1403603
Dato	30.05.2022

Innmeldt av Eirik Rotegård



Energiaattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

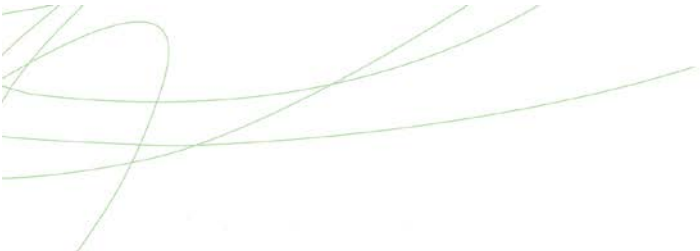
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Utføre service på ventilasjonsanlegg

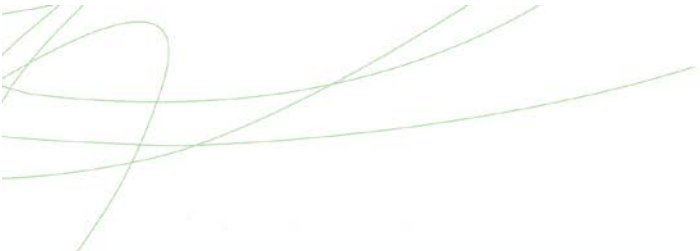
- Isolering av varmerør, ventiler, pumper

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

- Individuell varmemåling i flerbolighus

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

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

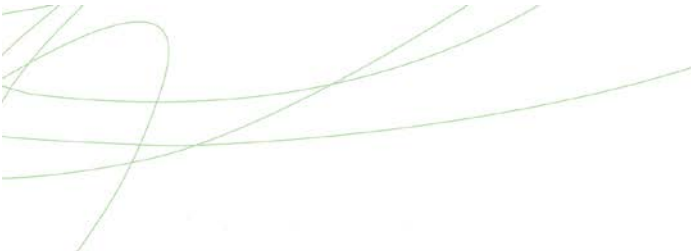


Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	2020
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	86
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei
Teknisk installasjon	
Oppvarming:	Elektrisitet Fjernvarme
Ventilasjon:	Balansert
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler



Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste:

Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Tordenskiolds gate 9B

Postnr/Sted: 1606 Fredrikstad

Leilighetsnummer:

Bolignr:

Dato: 30.05.2022 14:02:14

Energimerkenummer: A2022-1403603

Ansvarlig for energiattesten:

Energimerking er utført av: Eirik Rotegård

Gnr: 300

Bnr: 1312

Seksjonsnr: 19

Festenr:

Bygnnr:

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 3: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørrnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 4: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig (eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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



Jal Eiendomsmegling AS
E-post: marius.martin.myren@aktiv.no

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

Boligopplysninger for boligselskap:

Sameiet Tordenskiold Brygge

07.10.2025

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 06.10.2025

Boligselskap:	Sameiet Tordenskiold Brygge
Organisasjonsnr:	923 834 265
Gnr./bnr:	300 / 1312
Eier(e):	TORDENSKIOLD BRYGGE AS
Seksjonsnr:	19
Adresse:	Tordenskiolds gate 9D, 1606 Fredrikstad

Boligselskapets hjemmeside:	home.solibo.no/hp/tordenbr/
Kontaktskjema til styret:	home.solibo.no/hp/tordenbr/kontakt

Dokument som medfølger Meglerpakken:

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

Opplysninger om boligselskapet:

- | | |
|--|--|
| • Styregodkjenning: | Ja. Ihht. vedtektenes § 2 skal erverver av seksjonen godkjennes av sameiets styre. |
| • Særskilte begrensninger/
klausuler: | Se boligselskapets vedtekter. |
| • Dyrehold: | Se boligselskapets husordensregler/vedtekter. |
| • Forsikringsselskap: | If Skadeforsikring, avtalenr. SP2416964 |
| • Opplysninger om ferdigattest/
midlertidig brukstillatelse etc.: | Må innhentes fra bygningsmyndighetene. |
| • Påkostninger/utbedringer: | Se årsmeldingen. |
| • Forkjøpsrett: | Ingen |
| • Tomt: | Eiet |
| • Parkeringsbestemmelser: | Seksjonen disponerer ikke parkeringsplass. |

Lånekostnader: Ingen felles lån

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

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

Felleskostnadene inkl:

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

Ligningsposter pr. 31.12.2024:

Ligningsverdi	Annen formue	Gjeld
Fås hos skatteetaten	kr 50 020	0

Opplysning om restanser

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

Melding fra megler ved salg

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

Priser og gebyrer p.t.:

Meglerpakke:	4990,- ink. mva.
Boligopplysninger/oppdaterede opplysninger:	3490,- ink mva.
Eierskiftegebyr:	6570,- ink mva.

Med vennlig hilsen,
Solibo AS/Fram Forvaltning

V E D T E K T E R

FOR

EIERSEKSJONSSAMEIET – SAMEIET TORDENSKIOLD BRYGGE

§ 1

EIERSEKSJONSSAMEIET

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

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

§ 2

EIERSKIFTE

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

§ 3

SAMEIERNES BRUKSRETT TIL EIENDOMMEN

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

Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes.

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

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

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

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

§ 4

BEGRENSNINGER TILKNYTTET BRUK AV NÆRINGSSEKSJONENE

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

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

§ 5

VEDLIKEHOLD

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

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

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

§ 6

RETTLIG RÅDERETT

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

§ 7

FORDELING AV FELLESKOSTNADER OG FELLESINNTEKTER

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

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

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

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

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

§ 8

SAMEIERNES ANSVAR UTAD

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

§ 9

ÅRSMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

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

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

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

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

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

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

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

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

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

§ 10

INNKALLING TIL ÅRSMØTE

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

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

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

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

§ 11

HVILKE SAKER ÅRSMØTET SKAL OG KAN BEHANDLE

Årsmøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet.

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

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

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

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

§ 12

MØTELEDELSE, PROTOKOLL MV.

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

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

§ 13

STYRET

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

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

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

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

§ 14

STYREMØTER

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

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

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

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

§ 15

STYRETS OPPGAVER OG BESLUTNINGSMYNDIGHET

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av Eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har, innenfor rammen av sin beslutningsmyndighet, myndighet til å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

§ 16

FORRETNINGSFØRER

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

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

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

§ 17

INHABILITET

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

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

§ 18

HVEM SOM KAN FORPLIKTE SAMEIET UTAD

To styremedlemmer kan i fellesskap signere på vegne av sameiet.

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

§ 19

MINDRETALLSVERN

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

§ 20

REGNSKAP

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

§ 21

REVISJON

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

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

§ 22

PANTERETT FOR SAMEIERNES FORPLIKTELSE

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

§ 23

BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

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

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

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

§ 24

PÅLEGG OM SALG OG TVANGSFRAVIKELSE

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

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13 og reglene i eierseksjonsloven § 39.

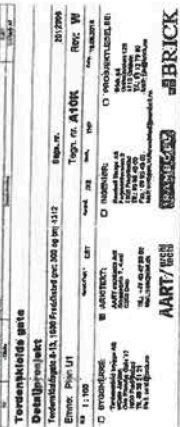
§ 25

EIERSEKSJONSLOVEN

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

Fredrikstad den 22. juni 2023

Sorte tall = plassnummer



S-108 Hc-parking i/hht Noorl. Handikingsforbund
=> 3 sth (1570), 1570, 1570

Husordensregler for Sameiet Tordenskiold Brygge

GENERELT

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

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

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

ORDEN I FELLESAREALENE

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

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

Lading av el-sykler og el-sparkesykler i fellesarealer er forbudt, grunnet brannfare.

AVFALLSHÅNDTERING

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

Beboerne/næringsseksjonene har selv ansvaret for fjerning av større gjenstander.

UTVENDIGE OG INNVENDIGE FORANDRINGER

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

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

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

RO I BOLIGENE

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

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

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

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

ORDEN PÅ BALKONGENE

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

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

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

PARKERING

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

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

DYREHOLD

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

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

ENDRING AV ORDENSREGLENE

Ordensreglene kan endres fortløpende av styret.

Husordensreglene er gjennomlest og akseptert:

Sted: Fredrikstad

Dato: _____

Navn (blokkbokstaver) : _____

Signatur: _____



SOLIBO

Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

Ordinært årsmøte

Sameiet Tordenskiold Brygge
12. mai 2025

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

INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTE

Det følger av eierseksjonsloven § 41 annet ledd at

«Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres.

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

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

FYSISK MØTE

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

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

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

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

Til eiere i Sameiet Tordenskiold Brygge

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

Årsmøtet gjennomføres ved fysisk møte.

Dato for møte:	12.05.2025
Tidspunkt:	18:00
Sted:	Quality Hotel Fredrikstad, Nygata 2, Fredrikstad

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

2. ÅRSRAPPORT FOR 2024

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2024

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. VALG AV TILLITSVALGTE

6. INNMELDTE SAKER

6.1 Sak fra Vildar Gulliksen: Forbud mot lading av el-sykkel/sparkesykkel i fellesareal

6.2 Sak fra Heidi Scheibler: Kameraovervåkning i forbindelse med garasjeporten

6.3 Sak fra Heidi Scheibler: Mobildekning i byggets fellesarealer

6.4 Sak fra Heidi Scheibler: Lås av dør til felles takterrasse

6.5 Sak fra Vildar Gulliksen: Fellesinnkjøp av filter til ventilasjon

6.6 Sak fra Victor Rosenvinge og Morten Stene: Redusere felleskostnader med 20%

6.7 Sak fra Victor Rosenvinge: Forhåndsgodkjenning av leietakere

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

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSRAPPORT FOR 2024

Styrets sammensetning

Styreleder	Even Jørstad	På valg:	2025
Styremedlem	Frode Nygård	På valg:	2026
Styremedlem	Jon Olsen	På valg:	2026
Varamedlem	Ingun Gard	På valg:	2025
Varamedlem	Morten Stene	På valg:	2025

Valgkomitè

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

Fellesarealkomitè

Medlem	Morten Stene	På valg:	2025
Medlem	Victor Rosenvinge	På valg:	2025

Kontaktinformasjon

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

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

Forretningsfører

Navn: **Solibo Fredrikstad AS**
Jens Wilhelmsens gate 3, 1671 Kråkerøy

Revisor

Navn: **Solhøi Revisjon AS**
Hundskinnveien 98, 1711 Sarpsborg

Forsikring

Forsikringselskap: **IF Skadeforsikring NUF**

Polisenummer: **SP2416964**

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

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

Opplysninger om styrets arbeid i perioden

Styret har i løpet av perioden gjennomført 8 styremøter, jobbet med drift og vedlikehold av sameiets eiendom, samt fulgt opp beboere og leverandører i samarbeid med forretningsfører Solibo.

I løpet av året har styret vært sterkt engasjert i to omfattende og viktige saker. Den første gjelder avslutningen av en langvarig rettsprosess mot utbygger i forbindelse med overtakelsen av fellesarealene. Prosessen endte i et forlik som representerer et svært positivt resultat for sameiet. Den andre saken omhandler utbedringen av den mest betydelige bygningsmessige mangelen: avrenning fra balkongene på byggets utside, samt sikring og korrekt innfesting av rekkverk. Denne mangelen ble utbedret av Peab, og styret ønsker å rette en spesiell takk til Victor Rosenvinge for hans uvurderlige innsats i denne saken.

Etter flere år med stram økonomi er det svært gledelig at sameiet nå har rom for å ferdigstille de siste utbedringene på fellesarealene, som heldigvis er av mindre karakter. Dette markerer et viktig steg videre, og gir styret mulighet til å rette fokus mot tiltak som kan styrke bomiljøet og gjøre sameiet til et enda triveligere og mer attraktivt sted å bo.

Kommentarer til årsregnskapet

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

Forliket med utbygger har tilført sameiet en samlet kompensasjon på 12 millioner kroner. Av dette er 8,25 millioner kroner benyttet til utbedring av balkongene, 1,5 millioner kroner til innfrielse av sameiets lån, og resterende midler vil bli brukt til å utbedre gjenværende mangler på fellesarealene. Styret forventer at alle nødvendige utbedringer vil kunne gjennomføres innenfor rammene av den mottatte kompensasjonen.

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

Forslag til vedtak:

Styrets årsrapport tas til orientering.

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

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2024

Sameiet Tordenskiold Brygge

Resultatregnskap 2024

	Noter	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter:					
Innkrevde felleskostnader	1,2	3 011 964	2 619 036	3 011 900	3 174 024
Innkrevd kapitalkostnader		162 060	0	162 050	0
Innkrevd parkeringsavgift	2	61 900	61 200	61 500	69 600
Andre inntekter	3	1 516 832	30 246	11 900	12 300
Sum inntekter		4 752 756	2 710 482	3 247 350	3 255 924
Kostnader					
Styrehonorar	4	150 000	150 000	150 000	150 000
Personalkostnader/AGA	4	21 150	21 150	21 200	21 200
Revisjon		9 008	8 000	11 260	9 505
Forretningsførsel		101 410	95 400	101 400	104 960
Juridisk bistand		291 131	1 308 510	250 000	20 000
Div. konsulentbistand og andre honorar		170 535	148 344	100 000	130 000
Fiberaksess		64 776	64 776	68 300	67 275
Anskaffelse til fellesareal		0	0	52 700	500 000
Drift og vedlikehold bygninger		97 750	62 674	50 000	800 000
Drift og vedlikehold utstyr	5	350 542	0	0	0
Drift og vedlikehold annet	6	59 371	0	0	0
Drift og vedlikehold heis		175 426	146 939	110 000	155 000
Drift og vedlikehold klimaanlegg		0	14 534	0	0
Drift og vedlikehold uteområder		0	0	15 000	75 000
Drift og vedlikehold garasje		39 028	28 215	30 000	69 600
Drift og vedlikehold brannvern		61 216	39 800	18 000	37 900
Vaktmestertjeneste		108 500	0	105 400	110 000
Renhold og matter		283 770	207 318	217 200	233 450
Forsikring		133 549	134 029	145 200	157 520
Vann og avløp		275 521	263 508	515 200	450 000
Renovasjon		113 348	99 068	104 500	135 000
Eiendomsskatt		18 804	18 804	18 900	18 900
Fjernvarme		619 541	683 917	577 600	640 000
Strøm fellesarealer		114 603	100 479	104 400	110 000
Strøm elbil lading		-21 881	-4 508	0	0
Andre driftskostnader	7	81 600	105 338	114 200	32 500
Avsetning til vedlikehold		200 000	0	200 000	100 000
Sum kostnader		3 518 698	3 696 294	3 080 460	4 127 809
Driftsresultat		1 234 058	-985 812	166 890	-871 886
Renteinntekter		287 376	18 819	0	50 000
Rentekostnader		-75 690	-41 172	-101 000	0
Resultat av finansposter		211 687	-22 353	-101 000	50 000
Årsresultat		1 445 745	-1 008 165	65 890	-821 886
Overføringer					
Overført til annen egenkapital	8	1 445 745	-1 008 165		

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

Sameiet Tordenskiold Brygge

Balanse 2024

	Noter	2024	2023
EIENDELER			
<u>Fordringer</u>			
Forskuddsbetalte kostnader	1	228 249	169 202
Restanser felleskostnader	1	9 038	0
Andre fordringer	1	0	183 134
Sum fordringer		237 287	352 336
<u>Bankinnskudd</u>			
Bankinnskudd		4 360 534	773 218
Bankinnskudd Skattetrekk	9	58 500	0
Sum bankinnskudd		4 419 034	773 218
Sum eiendeler		4 656 321	1 125 554
EGENKAPITAL OG GJELD			
<u>Egenkapital</u>			
Annen innskutt egenkapital		185 000	185 000
Annen egenkapital	8	201 588	-1 244 157
Sum opptjent egenkapital		386 588	-1 059 157
Sum egenkapital		386 588	-1 059 157
<u>Gjeld</u>			
<u>Avsetning fremtidige forpliktelser</u>			
Avsetning til utbedring av mangler		2 025 520	0
Avsetning vedlikeholdsfond	1	600 000	400 000
Sum avsetning for forpliktelser		2 625 520	400 000
<u>Langsiktig gjeld</u>			
Pantegjeld	10	0	1 484 475
Sum langsiktig gjeld		0	1 484 475
<u>Kortsiktig gjeld</u>			
Leverandørgjeld	1	1 437 058	213 956
Annen påløpt kostnad	1	185 182	57 394
Påløpt rente	1	0	8 134
Forskuddsbetalte felleskostnader	1	21 973	20 752
Sum kortsiktig gjeld		1 644 213	300 236
Sum gjeld		4 269 733	2 184 711
Sum egenkapital og gjeld		4 656 321	1 125 554

Årsregnskapet er signert elektronisk av styret den 4. april 2025

**SOLIBO**Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier**Note nr. 1 - Regnskapsprinsipper**

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

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

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

Note nr. 2 - Innkrevde felleskostnader	2024	2023
Felleskostnader	3 011 964	2 619 036
Parkeringsavgift	62 100	61 200
Kapitalkostnader	162 060	0
Sum innkrevde felleskostnader	3 236 124	2 680 236

Note nr. 3 - Andre inntekter	2024	2023
Leieinntekt fra Viken Fiber	11 860	11 330
Innflytningsgebyr	4 972	18 916
Annen driftsrelatert inntekt	1 500 000	0
Sum andre inntekter	1 516 832	30 246

Inntektene på kr. 1.500.000,- er bokført i 2024 som følge av innfrielse av lån i DNB.

For å redusere avsatte midler til utbedring av mangler (balanse), må det tilbakeføres et beløp via resultatregnskapet.

Dette skjer for å justere for tidligere avsetninger og sikre korrekt regnskapsføring i tråd med de faktiske finansielle forholdene.

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

Lønnskostnader	2024	2023
Styrehonorar	150 000	150 000
Arb.g.avg.	21 150	21 150
Sum	171 150	171 150

Det er ingen ansatte i sameiet. Styrehonorar er utbetalt til styrets medlemmer.

Note nr. 5 - Drift og vedlikehold utstyr

Rørleggerarbeid	19 906
Diverse utbedringer 3 dører	6 022
KLEM-Union 12 MM	2 010
Byttet spott på veranda	2 032
Sprinkelservice	16 394
Spylt tett avløp	6 581
Lensepumpe	8 261
Sett til flexit	54 440
Montert vann- og energimåler, og avlesningssystem	92 379
Feilsøking, og lufting av gulvvarmeanlegg	142 517
Sum	350 542

Note nr. 6 - Drift og vedlikehold annet

Fuktmåling med lift	29 371
Leie av vannsuger	30 000
Sum	59 371

**SOLIBO**Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier**Note nr. 7 - Andre driftskostnader**

Ishakke, issmelter, sparkel, svaber	4 076
Låsesylinder, systemnøkkel, postkasselås	17 053
Hageslangetrommel	1 499
Styreportal	19 353
Leie av lokale og bevertning til beboermøte	9 564
Brukerrettigheter 24SO, OCR-gebyr, bankgebyr, m	28 387
Reisekostnader	1 668
Sum	81 600

Note nr. 8 - Disp.midler / Egenkapital**2024****2023****Disponible midler pr. 01.01.**

Endringer:	825 318	349 009
Årets resultat	1 445 745	-1 008 166
Opptak av lån	0	1 500 000
Innløst lån	1 438 053	0
Avdrag lån	46 422	15 525
Avsetning til utbedring av mangler	2 025 520	0
Avsetning til vedlikeholdsfond	200 000	0
Disponible midler pr. 31.12.	3 012 108	825 318

Annen egenkapital:

Annen egenkapital pr. 01.01.	-1 059 157	-50 991
Årest resultat	1 445 745	-1 008 166
Sum egenkapital pr. 31.12.	386 588	-1 059 157

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

Note nr. 9 - Bundet kapital

Bankinnskudd for skattetrekk er innestående med kr. 58 500 pr. 31.12.24.

Note nr. 10 - Pant og gjeldsbrevlån

Lån i DnB er opptatt i 2023, og innfridd i oktober 2024.
Ved innfrielsen av lånet var rentesatsen 6,50 %.

Gjeld pr. 01.01.	1 484 475
Låneopptak i året	0
Avdrag	46 422
Innløst lån	1 438 053
Gjeld pr. 31.12.	0

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

Gjeld som forfaller mer enn 5 år etter regnskapsårets slutt:

Gjeld til kredittinstitusjoner	0
--------------------------------	---

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

Til årsmøtet i Sameiet Tordenskiold Brygge

Uavhengig revisors beretning*Konklusjon*

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Tordenskiold Brygge som viser et overskudd på NOK 1 445 745.

Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som

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

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

Verifisert av
SIGNICAT
01.04.2025

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

Side 2

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

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

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

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

Sarpsborg, 7. april 2025
Solhøi Revisjon AS

Lars M Snopestad
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



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

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

certified by
SIGNICAT
01.04.2025

Forslag til vedtak:

Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen.

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

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

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

5. VALG AV TILLITSVALGTE

5.1 Valg av styreleder for 2 år

5.2 Valg av 2 stk. varamedlemmer for 1 år

5.3 Valg av 2 medlemmer til valgkomité for 1 år

5.4 Valg av 2 medlemmer til fellesarealkomité for 1 år

Valgkomiteen legger frem sin innstilling på årsmøte



SOLIBO

Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

6. INNMELDTE SAKER

6.1 Forbud mot lading av el-sykkel/sparkesykkel i fellesareal

Forslagsstiller:

Vildar Gulliksen

Forslagsstillers saksfremstilling:

Lading av el-sykkel og el-sparkesykkel er en brannfare og bør ikke foregå i fellesareal uten tilsyn.

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Ordensregler oppdateres med forbud mot lading av el-sykkel/sparkesykkel i fellesareal.

Styrets vurdering:

Styret støtter denne saken

Styrets innstilling og forslag til vedtak:

Ordensreglene oppdateres til å inneholde «forbud mot lading av el-sykkel og sparkesykkel i fellesareal



6.2 Kameraovervåkning i forbindelse med garasjeporten

Forslagsstiller:

Heidi Scheibler

Forslagsstillers saksfremstilling:

I dag er det ingen kontroll på hvem som kan komme inn via garasjeporten, etter at bilene våre kjører ut/inn. Garasjeporten er en inngang med tilgang til hele bygget, og dagens situasjon er et problem i fht sikkerhet.

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Kameraovervåkning i garasjeporten.

Styrets vurdering:

Styret har vurdert forslaget om kameraovervåkning ved garasjeporten i lys av sikkerhetssituasjonen og sameiets behov for adgangskontroll. Garasjeporten utgjør en direkte adgang til byggets fellesområder og videre til de enkelte seksjonene. Dagens løsning gir ikke tilstrekkelig oversikt eller kontroll over uvedkommende som kan komme inn etter biler har kjørt inn eller ut. Det har også vært uttrykt bekymringer fra flere beboere knyttet til trygghet og sikkerhet i garasjeanlegget.

Styret vurderer at installasjon av et kamera ved garasjeporten er et forholdsmessig og rimelig tiltak for å styrke sikkerheten og forebygge uønskede hendelser, som innbrudd, hærverk eller skade på eiendom. Det forutsettes at overvåkingen skjer innenfor rammene av personopplysningsloven og GDPR, herunder at overvåkingen er begrenset til det nødvendige området (inn- og utkjøring), at opptak lagres forsvarlig, og at beboerne blir informert i tråd med kravene til personvern.

Styrets innstilling og forslag til vedtak:

Årsmøte vedtar å installere kameraovervåkning ved garasjeporten. Kameraet skal plasseres slik at det kun fanger opp inn- og utkjøring i garasjeanlegget, og ikke opptar unødig overvåking av private soner. Opptakene skal behandles og lagres i samsvar med personopplysningsloven og GDPR. Styret gis fullmakt til å anskaffe og inngå avtale med leverandør, samt sørge for nødvendig informasjon, skilting og dokumentasjon.

Flertallskrav: 2/3 flertall av avgitte stemmer.



6.3 Mobildekning i byggets fellesarealer

Forslagsstiller:

Heidi Scheibler

Forslagsstillers saksfremstilling:

Det er i dag ingen mobildekning i byggets fellesareal, noe som er et problem i fht kommunikasjon og sikkerhet.

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Det besørges ordnet mobildekning i byggets fellesareal.

Styrets vurdering:

Styret støtter denne saken.

Styrets innstilling og forslag til vedtak:

Årsmøtet vedtar at det skal iverksettes nødvendige tiltak, herunder eventuell installasjon av teknisk utstyr, for å sikre tilfredsstillende mobildekning i byggets fellesarealer.



6.4 Lås til dør til felles takterrasse

Forslagsstiller:

Heidi Scheibler

Forslagsstillers saksfremstilling:

Tilgang til felles terrasse er i dag åpen for enhver som befinner seg i bygget. Foruten mulighet for vandalisme, er dette et sikkerhetsproblem. I tillegg mangler døra dørpumpe, og ofte står døren åpen.

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Det monteres lås og dørpumpe, slik at kun byggets beboere har tilgang til terrassen.

Styrets vurdering:

Styret støtter forslaget med montering av lås.

Styrets innstilling og forslag til vedtak:

Årsmøtet vedtar at det monteres en smekklås på døren til felles takterrasse. Låsen skal være kompatibel med byggets hovednøkkelsystem. Det skal i tillegg monteres en dørpumpe for å sikre at døren lukkes automatisk.

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

6.5 Fellesinnkjøp av filter til ventilasjon

Forslagsstiller:

Vildar Gulliksen

Forslagsstillers saksfremstilling:

Innkjøp av filter bør gjøres felles på grunn av frakt utgifter. 50 leiligheter 2 ganger i året a 229,- er 11 450

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Felles innkjøp av filter

Styrets vurdering:

Det er den enkelte beboers ansvar å sørge for bytte av filter – dette omfattes ikke av sameiets forpliktelser. Sameiet har tidligere brukt betydelige ressurser på en felles løsning, men denne har vist seg å være lite hensiktsmessig. Styret oppfordrer derfor beboere til å benytte lokale leverandører eller eventuelt bestille flere filtre samtidig for å redusere kostnader og sikre jevnlig vedlikehold.

Styrets innstilling og forslag til vedtak:

Årsmøtet avviser forslag om fellesinnkjøp av filter til ventilasjon.



6.6 Redusere felleskostnadene med 20%

Forslagsstiller:

Victor Rosenvinge og Morten Stene

Forslagsstillers saksfremstilling:

Tordenskiold Brygge sameie har i dag relativt normale felleskostnader som dekker det meste av drift, vedlikehold og forsikring av bygningsmassen. Gitt sameiets solide økonomi etter erstatningsutbetaling i 2024, finnes det muligheter for å kutte i felleskostnader. Ved å reforhandle avtaler, bytte leverandører, øke energieffektiviteten, satse mer på dugnad og eventuelt redusere overføringer til sparefond, kan man også oppnå en merkbar senkning i fellesutgiftene.

En reduksjon på 20% er realistisk hvis man gjennomfører flere slike tiltak samtidig og utnytter den økonomiske bufferen til å dekke framtidige behov midlertidig. Styret bør imidlertid nøye vurdere langsiktige konsekvenser – det er viktig at kutt ikke går ut over nødvendig vedlikehold eller etterlater sameiet i økonomisk uføre på sikt.

En sammenligning med lignende sameier i regionen tyder på at Tordenskiold Brygges felleskostnader etter et kutt vil ligge på et konkurransedyktig nivå, og at beboerne vil nyte godt av lavere månedsutgifter uten å ofre kvaliteten på driften, så lenge kuttene gjøres fornuftig og planlagt. Med andre ord: det er fullt mulig å trimme budsjettet og oppnå inntil 20% lavere felleskostnader, særlig nå som sameiet har en sunn økonomi og penger i banken til å støtte en slik omstilling

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Redusere felleskostnadene med 20%

Styrets vurdering:

Sameiet har per i dag ingen oppsparte midler som kan benyttes til å redusere fellesutgiftene. Midlene fra rettssaken er øremerket utbedring av mangler og fremtidig vedlikehold. Styret anser det som urealistisk å redusere dagens driftsbudsjett med 20 %, uten at det går betydelig utover nødvendig drift og vedlikehold.

Styrets innstilling og forslag til vedtak:

Årsmøtet avviser forslag om å redusere felleskostnadene med 20%.



6.7 Forhåndsgodkjenning av leietakere

Forslagsstiller:

Victor Rosenvinge

Forslagsstillers saksfremstilling:

1. Leietakere blir ikke registrert hos styret ved innflytting.
2. Utleiere oversender ikke informasjon om leietakere før leieforhold inngås.
3. Ved bytte av leietaker, kreves det ifølge vedtektene at det betales et gebyr til sameiet – dette blir ofte ikke fulgt opp, og styret har ikke konsekvent håndhevet dette.

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Utleiere plikter å innhente styrets skriftlige godkjenning før ny leietaker kan flytte inn. Styret forbeholder seg retten til å avvise leietakere dersom vandelsattest eller annen informasjon tilsier at det er grunn til bekymring for fellesskapet. Alle eiere som leier ut sin seksjon skal sende inn følgende til styret:

- Fullt navn og fødselsdato på leietaker(e)
- Vandelsattest for leietaker(e)
- Kopi av leiekontrakt
- Kontaktinformasjon til både utleier og leietaker

Sameiet har et fastsatt administrasjonsgebyr. Dette gebyret skal betales av seksjonseier før ny leietaker flytter inn. Ved manglende innrapportering eller betaling av gebyr, kan styret illegge dagbøter, samt eventuelt nekte ny leietaker adgang til fellesarealer til forholdet er brakt i orden. Styret må opprette en rutine for dette slik at det blir etterfulgt, og at det settes krav til utleiere og leietagere.

Styrets vurdering:

Styret kan ikke støtte forslaget om at styret skal forhåndsgodkjenne leietakere eller avvise dem basert på vandelsattest, da dette strider mot eierseksjonsloven. Loven gir seksjonseiere rett til å leie ut sin bolig uten krav om styrets godkjenning.

Styret understreker at seksjonseiere som leier ut sin bolig, plikter å varsle styret om dette, og sende inn følgende informasjon før leietaker flytter inn:

- Fullt navn på leietaker(e)
- Kontaktinformasjon til leietaker
- Leieforholdets lengde

Styret vil også sikre at administrasjonsgebyret for utleie blir fakturert i samsvar med sameiets vedtekter.

**Styrets innstilling og forslag til vedtak:**

Årsmøtet avviser forslaget om at styret skal forhåndsgodkjenne nye leietakere. Styret understreker at seksjonseiere har rett til å leie ut sine seksjoner uten krav om styrets godkjenning. Utleier plikter imidlertid å informere styret om nye leietakere, og skal oppgi følgende informasjon før leietaker flytter inn:

- Fullt navn på leietaker(e)
- Kontaktinformasjon til leietaker
- Leieforholdets varighet

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

FULLMAKTSSKJEMA

ÅRSMØTE

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

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

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

*Fylles ut kun dersom aktuelt.

**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

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

PROTOKOLL FRA EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE I SAMEIET TORDENSKIOLD BRYGGE

Møtedato: mandag, 12. mai 2025
Møtetidspunkt: Klokken 18:00
Møtested: Quality Hotel Fredrikstad, Nygata 2, Fredrikstad

Forretningsfører Solibo Fredrikstad AS var representert ved Kjersti B. Hauge

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder

Som møteleder ble **Frode Nygård** foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne

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

Til å underskrive protokollen ble **Victor Rosenving** foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.3. Registrering av stemmeberettigede / avgitte stemmer

12 seksjonseiere

0 fullmakter

Totalt 12 stemmer

Vedtak: Godkjent

1.4. Godkjenning av innkalling, dagsorden og gjennomføringen av møtet

Det ble foreslått å godkjenne måten møtet var innkalt på, dagsorden og måten møte gjennomføres.

Vedtak: Godkjent

2. Årsrapport for 2024

Styrets årsrapport for ble gjennomgått og tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering.

3. Årsregnskap for 2024

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

Vedtak: Godkjent

4. Godtgjørelse til styret

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

Vedtak: Godkjent

5. Valg av tillitsvalgte

5.1. Valg av styreleder for 2 år

Styreleder velges særskilt.

Even Jørstad ble valgt som styreleder for **2 år** ved akklamasjon.

5.2. Valg av varamedlemmer for 1 år

Bjørn Kåre Berg ble valgt som varamedlem for **1 år** ved akklamasjon.

Håkon Renskoug ble valgt som varamedlem for **1 år** ved akklamasjon.

Heidi Scheibler ble valgt som varamedlem for **1 år** ved akklamasjon

5.3. Valg av 2 medlemmer til valgkomité for 1 år

Ingun Gard og **Arnor Scheibler** ble valgt som valgkomité for **1 år**.

5.4. Valg av medlemmer til fellesarealkomité for 1 år

Mats Kvernland

Pia Kjølborg

Millie Lilleberg

Bjørn Berg

Francisco Chaves-Vara

Torill Olsen

Ingun Gard

Victor Rosenving

ble valgt som fellesarealkomité for antall år.

Etter valget har styret og komiteene følgende sammensetting:

Styreleder	Even Jørstad	På valg: 2027
Styremedlem:	Frode Nygård	På valg: 2026
Styremedlem:	Jon Olsen	På valg: 2026
Varamedlem:	Bjørn Berg	På valg: 2026
Varamedlem:	Håkon Renskoug	På valg: 2026
Varamedlem:	Heidi Scheibler	På valg: 2026
Valgkomitè:	Ingun Gard	På valg: 2026
Valgkomitè:	Arnor Scheibler	På valg: 2026
Fellesarealkomitè:	Mats Kvernland	På valg: 2026
Fellesarealkomitè:	Pia Kjølberg	På valg: 2026
Fellesarealkomitè:	Millie Lilleberg	På valg: 2026
Fellesarealkomitè:	Bjørn Berg	På valg: 2026
Fellesarealkomitè:	Francisco Chavez- Vara	På valg: 2026
Fellesarealkomitè:	Torill Olsen	På valg: 2026
Fellesarealkomitè:	Ingun Gard	På valg: 2026
Fellesarealkomitè:	Victor Rosenving	På valg: 2026

Vedtak: Godkjent

6. Innmeldte saker

6.1 Forbud mot lading av el-sykkel/sparkesykkel i fellesareal

Forslagstiller:

Vildar Gulliksen

Forslagsstillers saksfremstilling:

Se innkallingen til møtet.

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Ordensregler oppdateres med forbud mot lading av el-sykkel/ sparkesykkel i fellesareal.

Styrets vurdering:

Se innkallingen til møtet.

Styrets innstilling og forslag til vedtak:

Ordensreglene oppdateres til å inneholde forbud mot lading av el-sykkel og sparkesykkel i fellesareal

Vedtak:

Styrets innstilling ble enstemmig vedtatt

6.2 Kameraovervåkning i forbindelse med garasjeporten

Forslagstiller:

Heidi Scheibler

Forslagsstillers saksfremstilling:

Se innkallingen til møtet.

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Kameraovervåkning i garasjeporten.

Styrets vurdering:

Se innkallingen til møtet.

Styrets innstilling og forslag til vedtak:

Årsmøte vedtar å installere kameraovervåkning ved garasjeporten. Kameraet skal plasseres slik at det kun fanger opp inn- og utkjøring i garasjeanlegget, og ikke opptar unødig overvåking av private soner. Opptakene skal behandles og lagres i samsvar med personopplysningsloven og GDPR. Styret gis fullmakt til å anskaffe og inngå avtale med leverandør, samt sørge for nødvendig informasjon, skilting og dokumentasjon.

Flertallskrav: 2/3 flertall av avgitte stemmer.

Vedtak:

Styrets innstilling ble enstemmig vedtatt

6.3 Mobildekning i byggets fellesarealer

Forslagstiller:

Heidi Scheibler

Forslagsstillers saksfremstilling:

Se innkallingen til møtet.

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Det besørges ordnet mobildekning i byggets fellesareal.

Styrets vurdering:

Se innkallingen til møtet.

Styrets innstilling og forslag til vedtak:

Årsmøtet vedtar at det skal iverksettes nødvendige tiltak, herunder eventuell installasjon av teknisk utstyr, for å sikre tilfredsstillende mobildekning i byggets fellesarealer.

Vedtak:

Styrets innstilling ble enstemmig vedtatt

6.4 Lås til dør til felles takterrasse

Forslagstiller:

Heidi Scheibler

Forslagsstillers saksfremstilling:

Se innkallingen til møtet.

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Det monteres lås og dørpumpe, slik at kun byggets beboere har tilgang til terrassen.

Styrets vurdering:

Se innkallingen til møtet.

Styrets innstilling og forslag til vedtak:

Årsmøtet vedtar at det monteres en smekklås på døren til felles takterrasse. Låsen skal være kompatibel med byggets hovednøkkelsystem. Det skal i tillegg monteres en dørpumpe for å sikre at døren lukkes automatisk.

Vedtak:

Styrets innstilling ble enstemmig vedtatt

6.5 Fellesinnkjøp av filter til ventilasjon

Forslagstiller:

Vildar Gulliksen

Forslagsstillers saksfremstilling:

Se innkallingen til møtet.

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Felles innkjøp av filter

Styrets vurdering:

Se innkallingen til møtet.

Styrets innstilling og forslag til vedtak:

Årsmøtet avviser forslag om fellesinnkjøp av filter til ventilasjon.

Vedtak:

Styrets innstilling ble enstemmig vedtatt.

Styret vil informere beboerne om hvilke filtre som skal benyttes, samt hvor disse kan kjøpes.

6.6 Redusere felleskostnadene med 20%

Forslagstiller:

Victor Rosenvinge og Morten Stene

Forslagsstillers saksfremstilling:

Se innkallingen til møtet.

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Redusere felleskostnadene med 20%

Styrets vurdering:

Se innkallingen til møtet.

Styrets innstilling og forslag til vedtak:

Årsmøtet avviser forslag om å redusere felleskostnadene med 20%.

Endringsforslag/ benkeforslag:

Informasjon fra forslagstiller:

Forslagstiller presiserte at målet var å oppfordre styret til å arbeide mer aktivt med å reforhandle avtaler og redusere kostnader der det er mulig. Hensikten var ikke nødvendigvis å gjennomføre en umiddelbar reduksjon i felleskostnadene, men å styrke fokus på kostnadsbesparelser.

Styret opplyste at det allerede arbeider løpende med å holde kostnadene nede, men at en reduksjon av felleskostnadene med 20 % ikke er økonomisk forsvarlig med dagens forpliktelser og driftsnivå.

Endringsforslag til vedtak:

Styret skal fortsette sitt arbeid med å redusere kostnader der det er mulig, blant annet gjennom vurdering og reforhandling av avtaler. Forslag om å redusere felleskostnadene (innbetaling fra seksjonseierne) ble avvist.

Vedtak:

Endringsforslag ble enstemmig vedtatt

6.7 Forhåndsgodkjenning av leietakere

Forslagstiller:

Victor Rosenvinge

Forslagsstillers saksfremstilling:

Se innkallingen til møtet.

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Utleiere plikter å innhente styrets skriftlige godkjenning før ny leietaker kan flytte inn. Styret forbeholder seg retten til å avvise leietakere dersom vandelsattest eller annen informasjon tilsier at det er grunn til bekymring for fellesskapet. Alle eiere som leier ut sin seksjon skal sende inn følgende til styret:

- Fullt navn og fødselsdato på leietaker(e)
- Vandelsattest for leietaker(e)
- Kopi av leiekontrakt
- Kontaktinformasjon til både utleier og leietaker

Sameiet har et fastsatt administrasjonsgebyr. Dette gebyret skal betales av seksjonseier før ny leietaker flytter inn. Ved manglende innrapportering eller betaling av gebyr, kan styret ilegge dagbøter, samt eventuelt nekte ny leietaker adgang til fellesarealer til forholdet er brakt i orden. Styret må opprette en rutine for dette slik at det blir etterfulgt, og at det settes krav til utleiere og leietagere.

Styrets vurdering:

Se innkallingen til møtet.

Styrets innstilling og forslag til vedtak:

Årsmøtet avviser forslaget om at styret skal forhåndsgodkjenne nye leietakere. Styret understreker at seksjonseiere har rett til å leie ut sine seksjoner uten krav om styrets godkjenning. Utleier plikter imidlertid å informere styret om nye leietakere, og skal oppgi følgende informasjon før leietaker flytter inn:

- Fullt navn på leietaker(e)
- Kontaktinformasjon til leietaker
- Leieforholdets varighet

Vedtak:

Styrets forslag ble enstemmig vedtatt.

Styret oppfordrer seksjonseiere som leier ut sin boligseksjon til å melde fra om hvem som bor i leiligheten. Dette er viktig for at sameiet, av hensyn til sikkerhet, skal ha en oppdatert oversikt over beboere i sameiet.

Protokollen signeres elektronisk av undertegnede:

Møteleder:

Frode Nygård /s/

Protokollvitne:

Victor Rosenvinge /s/

Hovedbok for Sameiet
År : 2024
Fra kontonummer : 2925 til
Avdeling:
Prosjekt:
Skrevet ut av : Kjersti Hauge
Dato : 22.05.2024 16:15

Kontonr	Navn	Bilagsnr.	Art	MVA kode	Kommentar	Dato	Periode	Debet	Kredit
2925	Erstatning til utbedring balkonger								
-	90	5	0	Utbetalt oppgjør ihht fortiksa...	01.03.2024	3		180 000,00	585
-	90	5	0	Utbetalt oppgjør ihht fortiksa...	08.03.2024	3		11 120 000,00	585
-	97	10	0	Parkeringsplass nr. 45 overdra...	08.03.2024	3		500 000,00	589
								Sum	0,00
								11 800 000,00	
								Endringer denne perioden	11 800 000,00
								UB	11 800 000,00



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

Eiendomsrapport for 300 / 1312 / 0 / 20

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

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

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

Ingen brensel tanker er registrert på eiendommen

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

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

Ingen tilsynsgebyr er registrert på eiendommen

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

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

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

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

Påvirkningsgrad

3 - Ikke akseptabel tilstand og behov for tiltak

Oversiktskart

Adresse: Tordenskiolds gate 9D, 1606 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 300/1312/0/20

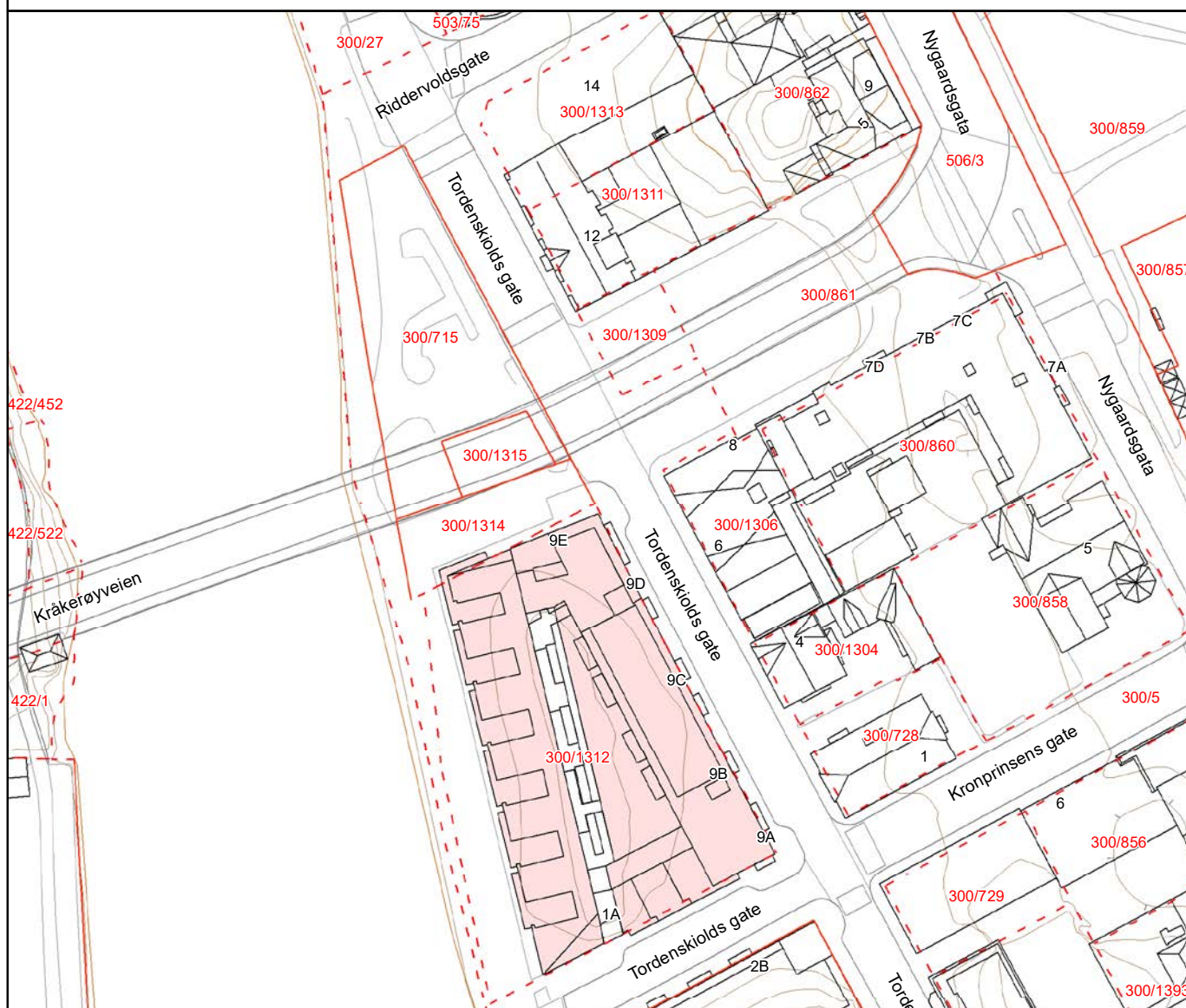


FREDRIKSTAD KOMMUNE

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-08-07



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



Matrikkelkart



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Tordenskiolds gate 9D, 1606 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 300/1312/0/20

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-08-07



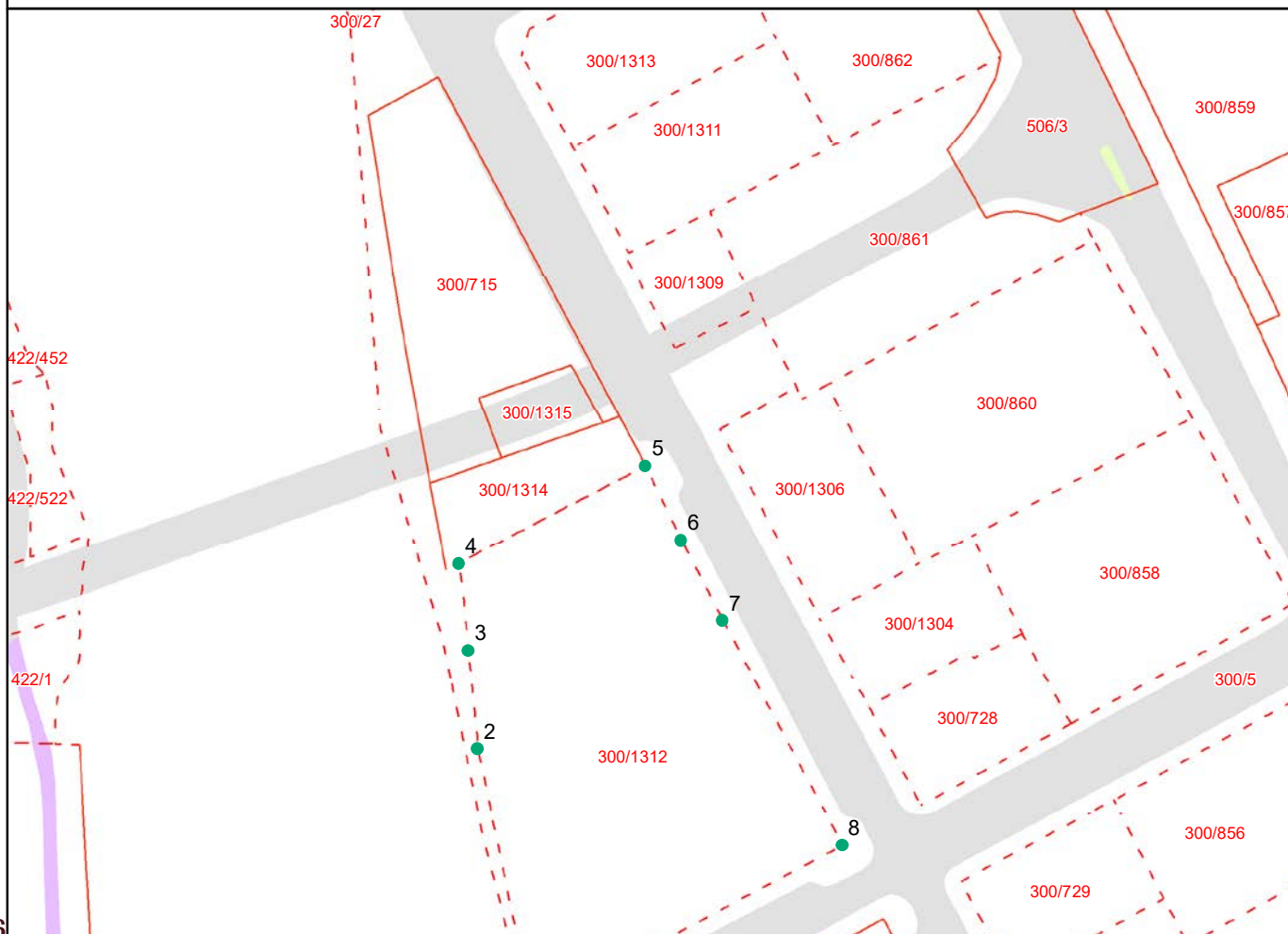
Datakilde: Geovekst, FKB
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000

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.



Grensepunktrapport

Rapportdato : 7.8.2025

Areal og koordinater:

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

Grensepunkt/Grenselinje

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

Matrikkelrapport for Seksjon 3107-300/1312/0/20

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

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

Tinglyste eierforhold

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

Forretninger

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

Grunnforensing registrert på eiendommen

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

Grunnerverv

Grunnervervreferanse	Ført dato

Klage

Klagerreferanse	Gjelder	Ført dato

Teiger

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

Bygninger

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

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

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	4 851.0
Antall boenheter	51	BRA Annet	379.0
Antall etasjer	8	BRA Totalt	5 230.0
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	☒
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
----------------	------	-----------------

B - Bolig	H0208	74.0	3	1	1 - Kjøkken
-----------	-------	------	---	---	-------------

Etasjer

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

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Tordenskiolds gate	9D		1606 FREDRIKSTAD

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3107-300/1312/0/20, Tordenskiolds gate 9D, 1606 FREDRIKSTAD



Risiko

Navn	Sist oppdatert	Status
Flomfaresoner	14.07.2025	Risiko
Forurenset grunn	14.07.2025	Risiko



Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Kvikkleire	14.07.2025	Vær oppmerksom
Radonutsatt område	14.07.2025	Vær oppmerksom
Støysoner	26.05.2025	Vær oppmerksom



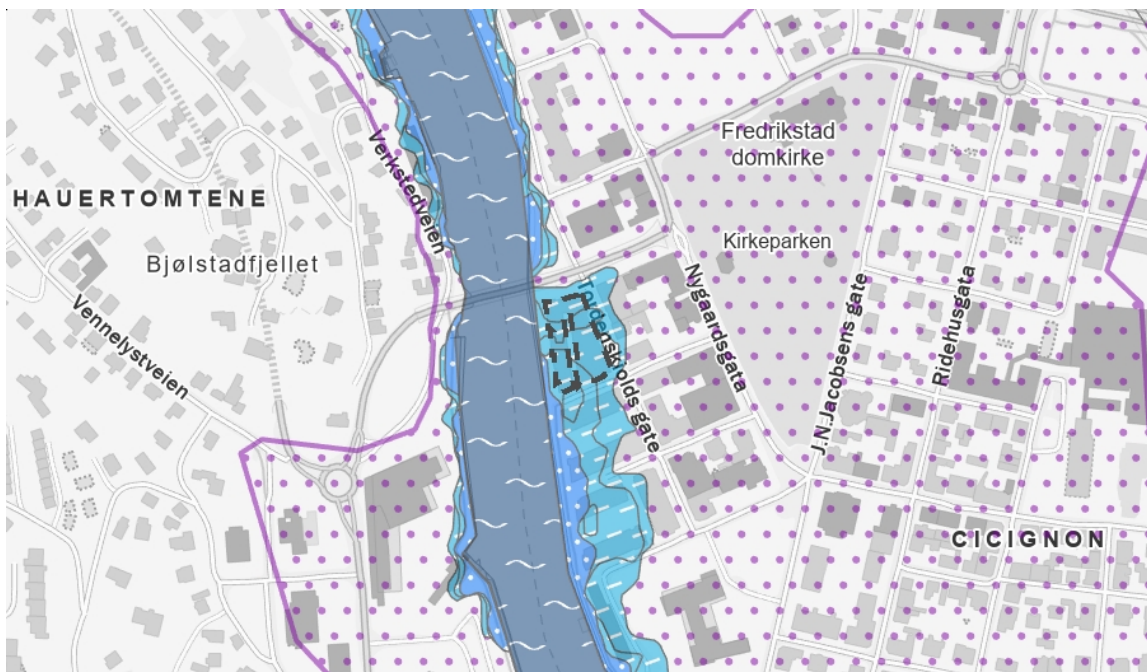
Ikke oppdaget på eiendommen

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

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	28.03.2025	Ikke funnet	3.4 km
Aktsomhetsområder for snøskred	17.02.2025	Ikke funnet	1.1 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	4.6 km
Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner	14.07.2025	Ikke funnet	0.11 km
Kulturminner - SEFRAC-bygninger	07.07.2025	Ikke funnet	0.01 km
Skredfaresoner	14.07.2025	Ikke funnet	85.2 km

Flomfaresoner

Sist sjekket:	14.07.2025			
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						

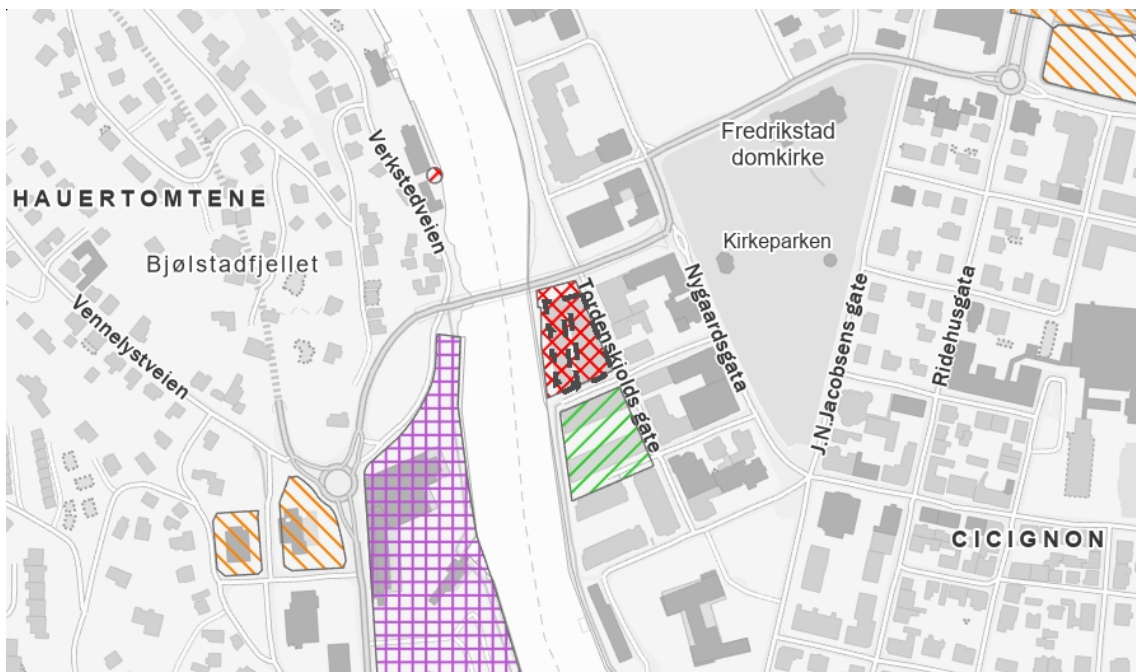
Beskrivelse

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.

Forurenset grunn

Sist sjekket: 14.07.2025

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

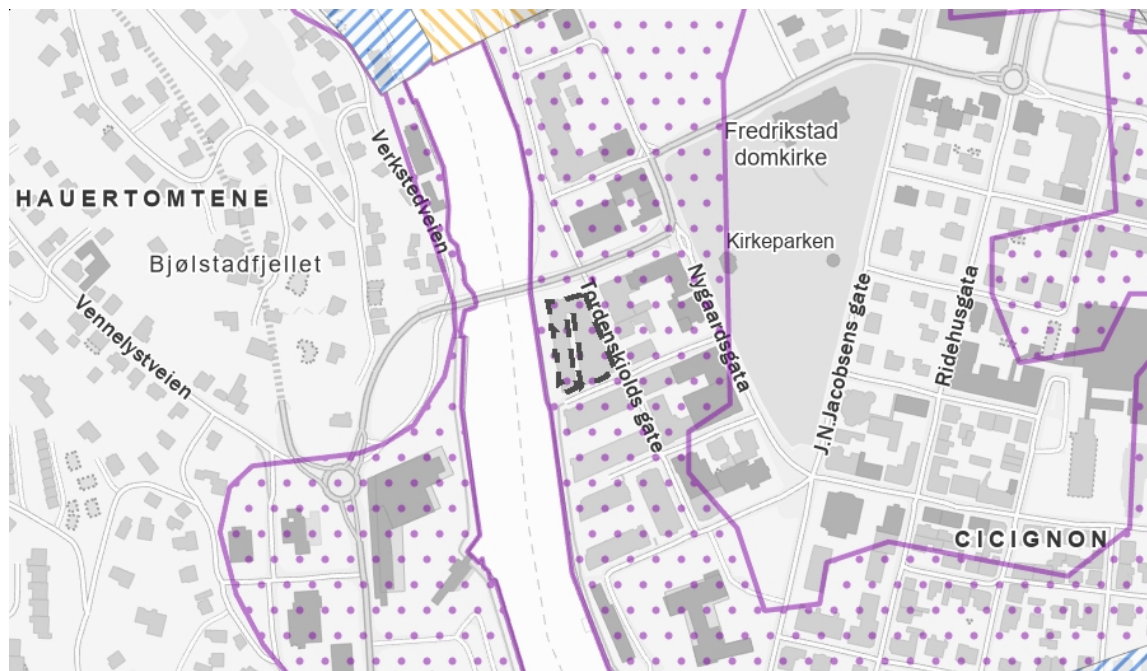
Datasettet omfatter eiendommer med forurenset grunn samt kommunale og private-/ industri-deponier. Datasettet er fremskaffet ved kartlegging av lokaliteter med forurenset grunn og/eller med mistanke om forurenset grunn og ved innrapporteringer gjort i forbindelse med bygge- og gravesaker, pålegg om undersøkelser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

Kilde: Miljødirektoratet

Kvikkleire

Sist sjekket: 14.07.2025

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



Tegnforklaring

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

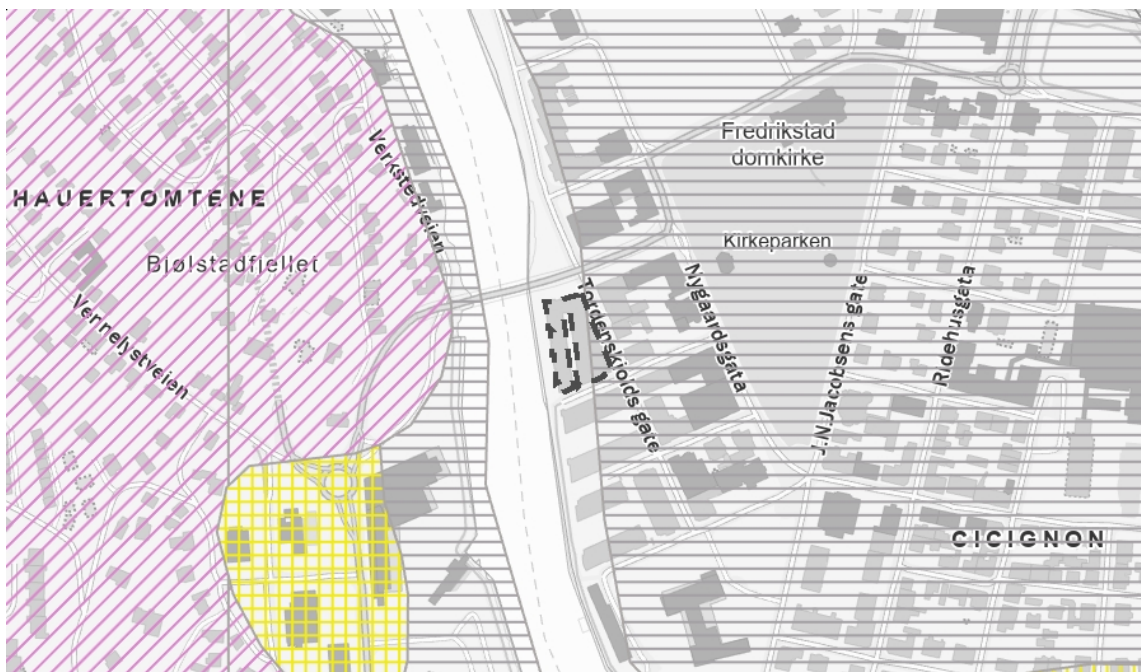
Beskrivelse

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 løsnedområder for kvikkleireskred (områder som kan gli ut) og utløsområder (områder som kan rammes av skredmasser) for nye kartlegginger. For identifiserte soner som kun inneholder

Radonutsatt område

Sist sjekket: 14.07.2025

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



Tegnforklaring

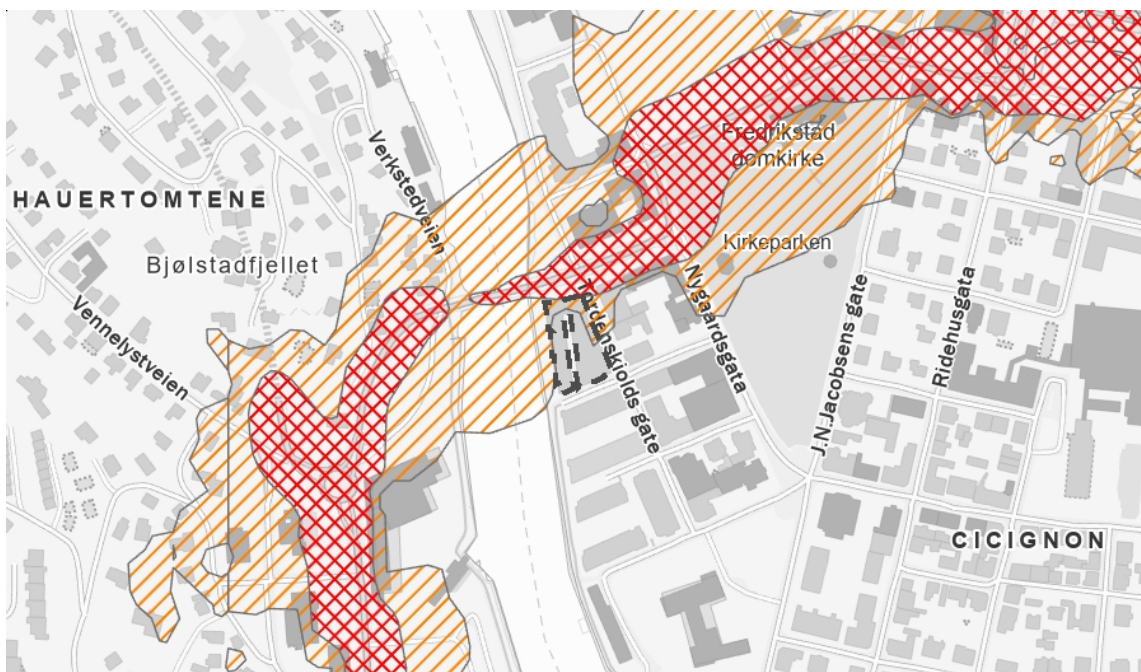
	Usikker aktsomhet		Middels til lav aktsomhet		Høy aktsomhet		Særlig høy aktsomhet
--	-------------------	--	---------------------------	--	---------------	--	----------------------

Beskrivelse

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

Støysoner

Sist sjekket:	26.05.2025		
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).



AA	05-04-2018	PS. 089		SPK
K	14-12-2018	PS. 089		OST
J	07-12-2018	PS. 089		OST
A	18-10-2018	PS. 089		OST
No	Open	Geothermics		11 East of



FREDRIKSTAD KOMMUNE
Fredrikstad brannvesen

Megleropplysninger

Fredrikstad, 11.08.2025

Til informasjon!

Eiendom: 300/1312/0/20 – Tordenskiolds gate 9D

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

Dersom spørsmål, vennligst ta kontakt.

Med vennlig hilsen

Cato Eriksen
Fredrikstad Brannvesen
Avdeling Boligtilsyn
Telefon: 489 50 966

Løpenummer for forretning: 602594671
Vedlegg: Ja

Adresse
Postboks 1405, 1602 FREDRIKSTAD

Bruksenhet
Adresse
Ove Ramms gate 17, 1606 FREDRIKSTAD

Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
286 / 5237	Næringsseksjon	Nei	Nei
106 / 5237	Næringsseksjon	Nei	Nei
54 / 5237	Boligseksjon	Ja	Nei
145 / 5237	Boligseksjon	Ja	Nei
47 / 5237	Boligseksjon	Ja	Nei
47 / 5237	Boligseksjon	Ja	Nei
47 / 5237	Boligseksjon	Ja	Nei
47 / 5237	Boligseksjon	Ja	Nei
47 / 5237	Boligseksjon	Ja	Nei
47 / 5237	Boligseksjon	Ja	Nei
47 / 5237	Boligseksjon	Ja	Nei
47 / 5237	Boligseksjon	Ja	Nei
47 / 5237	Boligseksjon	Ja	Nei
47 / 5237	Boligseksjon	Ja	Nei
47 / 5237	Boligseksjon	Ja	Nei
145 / 5237	Boligseksjon	Ja	Nei
47 / 5237	Boligseksjon	Ja	Nei
47 / 5237	Boligseksjon	Ja	Nei
97 / 5237	Boligseksjon	Ja	Nei
97 / 5237	Boligseksjon	Ja	Nei
162 / 5237	Boligseksjon	Ja	Nei
86 / 5237	Boligseksjon	Ja	Nei



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

ing	Snr 53	Sameiebrøk 285 / 5237	Formålkode Bollgseksjon	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
				Ja	Nei
§ 24					

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)															
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.															
Kommunens navn				Kommunens adresse				Kontaktperson							
Fredrikstad Kommune				PB 1405, 1602 FR. STAD				Anita Sårer							
1. Opplysninger om innsenderen															
Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).															
Navn				Fødselsnr./Org.nr.		E-postadresse									
Tordenskiold Brygge AS				986471081		cato@jaca.no									
Adresse				Postnummer		Poststed		Telefonnummer							
Ove Ramms Gate 17				1606		Fredrikstad		97181000							
2. Opplysninger om eiendommen															
Kommunenr.		Kommunens navn			Gårdsnr.		Bruksnr.		Festenr.						
0106		Fredrikstad			300		1312								
3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))															
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)				Navn				Eierandel (oppgis som brøk)							
986471081				Tordenskiold Brygge AS				1/1							
4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)															
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.															
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.															
Seksjons-nummer		Seksjonens formål		Sameiebrøk (teller)		Tilleggsareal									
		B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)		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.									
		N = næringsseksjon				B = tilleggsareal i bygning									
		SB = samleseksjon bolig				G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)									
		SN = samleseksjon næring				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

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

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

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet
- b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel
- c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget
- d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen
- e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festgrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret
- f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til
- g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg
- h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal
- i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

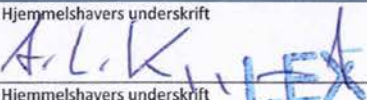
8. Vedlegg som skal følge søknaden

- 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

- ☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

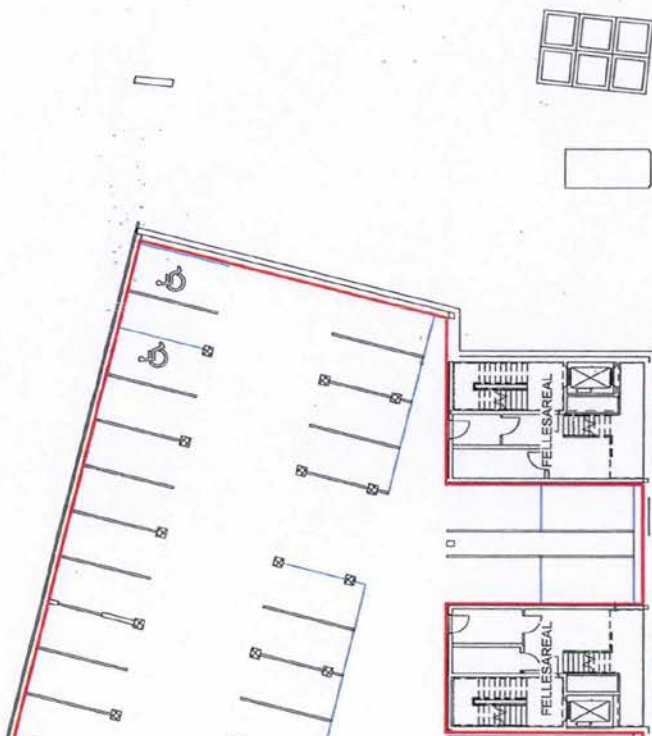
10. Underskrifter

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

11. Kommunens saksbehandling

- a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler
- b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

Tegn. nr. AOU1



Nr	Dato	Beskrivelse	Udført af

Tordenskioldsgate

Detailprosjekt

Tordenskioldsgate 9-13, 1608 Fredrikstad gnr. 300 og bnr. 1312 Sags. nr. 2012006

Emne: Seksjonering plan U1 - BRA Tegn. nr. AOU1 Rev:

Mål: 1 : 250 Korr./Tegn. pazy Korrel. jks Gos. htp Dato: 08/23/19

☐ BYGGHERRE: Tordenskiold bygge AS
v/Cato Jansen
Ove Ramms Gate 17
1608 Fredrikstad
Tlf. 69 39 21 21
Mail: post@jaca.no

☒ ARKTEKT: AART architects A/S
Byggegate 7, 4.sal
0250 Oslo
Tlf.: +47 40 47 59 00
Mail: aart@aart.dk

☐ INGENIØR: Ramboll Norge AS
Feststedsveien 2
1606 Fredrikstad
Tlf.: 69 95 45 00
Fax: 69 95 45 01
Mail: ambjorn.kulbrandstad@ramboll.no

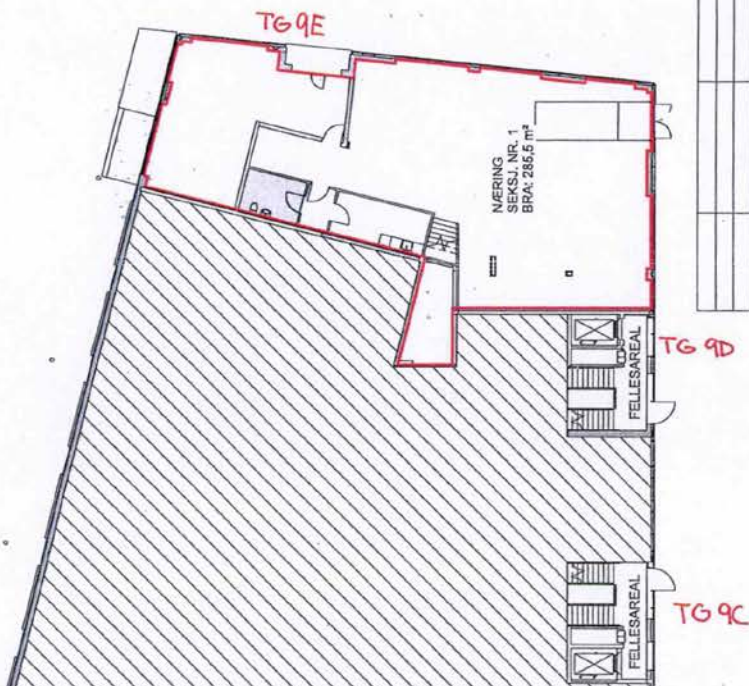
☐ PROSJEKTLÆDELSE: Brick AS
Gråmveien 125
1712 Grålum
Tlf.: 69 12 79 80
Mail: ple@brick.no

AART / archi
tects

RAMBOLL

BRICK

Tegn. nr. A010 II



Nr	Dato	Kjølken påført	Beskrivelse
II	12-09-2019		
			PAZY Udført af

Tordenskioldsgate

Detaljprosjekt

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

Emne: Seksjonering plan 0 - BRA Tegn. nr. A010 Rev: II

Må: 1 : 250 Kontroll. jks Gsk. thp Date: 09/23/19

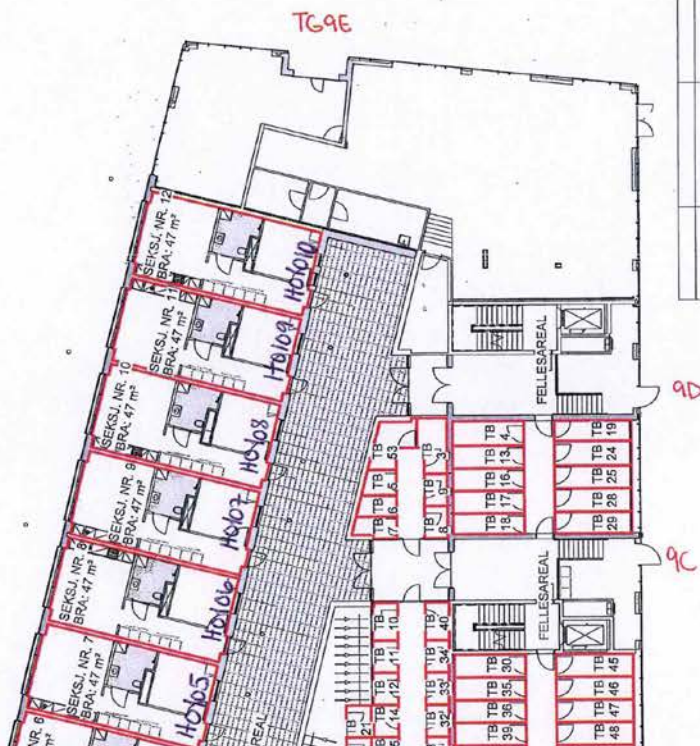
- ☐ BYGGERE: Tordenskiold brygge AS
v/Calc. Jansen
Ove Ramms Gate 17
1506 Fredrikstad
Tlf. 89 39 21 21
Mail: post@jaca.no
- ☒ ARKTEKT: AART architects AS
Byggegate 7, 4.sal
0250 Oslo
Tlf.: +47 40 47 59 00
Mail: aart@aat.dk
- ☐ INGENIØR: Rambøll Norge AS
Førstestedsveien 2
1506 Fredrikstad
Tlf.: 69 55 45 00
Fax: 69 55 45 01
Mail: ernbjorn.kulbrandstad@ramboll.no
- ☐ PROSJEKTLÆDELSE: Brick AS
Gråmøyveien 125
1712 Grålum
Tlf.: 69 12 79 80
Mail: ple@brick.no

AART / archi
tects

RAMBOLL

BRICK

Tegn. nr. A011 II



Nr	Dato	Kjøkken påført	Beskrivelse	PAZY	Utført af
11	12-09-2019				

Tordenskioldsgate

Detaljprosjekt

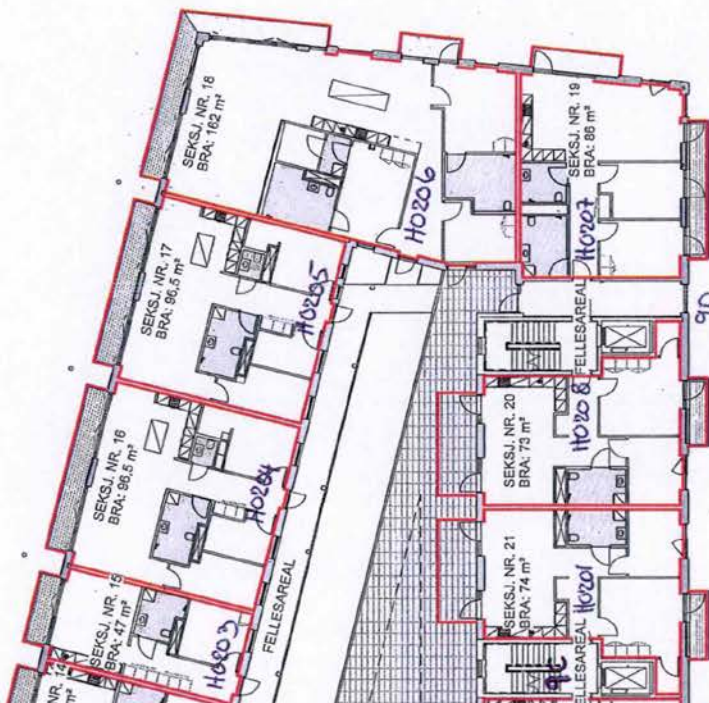
Tordenskioldsgate 9-13, 1606 Fredrikstad gnr. 300 og bnr 1312	Søks. nr.	2012006
Emne: Seksjonering plan 1 - BRA	Tegn. nr. A011	Rev. II
Mål: 1 : 250	Kont./tegner:	Dato: 08/23/19

- ☐ BYGGHERRE: Tordenskiold bygg AS
v/Caro Jansen
Ove Rønne Gate 17
1606 Fredrikstad
Tlf: 69 39 21 21
Mail: post@jaca.no
- ☒ ARKITEKT: AART architects AS
Byggesgate 7, 4.sal
0260 Oslo
Tlf.: +47 40 47 59 00
Mail: aart@art.dk
- ☐ INGENIØR: Rambøll Norge AS
Førstestevensveien 2
1606 Fredrikstad
Tlf.: 69 95 45 00
Fax.: 69 95 45 01
Mail: ambjorn.kulbrandstad@ramboll.no
- ☐ PROSJEKTLÉDELSE: Brick AS
Gråmveien 125
1712 Grølum
Tlf.: 69 12 79 80
Mail: pie@brick.no

AART/ archi
fects

RAMBOLL

BRICK



Nr	Dato	Beskrivelse	PAZY	Lidert af
II	12-09-2019	Kjøkken påført		

Tordenskiolds gate

Detailprosjekt

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

Emne: Seksjonering plan 2 - BRA Tegn. nr. **A012** Rev: **II**

Må: 1 : 250 Konst./tegn.: pazy Kontroll. jks Gode. thp Dato: 08/23/19

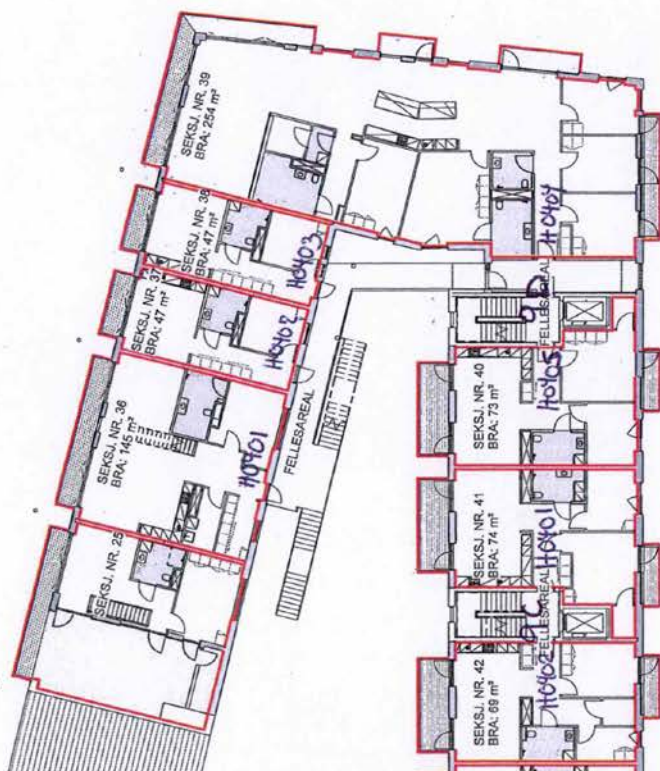
- ☐ BYGGHERRE: Tordenskiold bygge AS
v/Cato Jansen
Ove Ramms Gate 17
1606 Fredrikstad
Tlf: 69 39 21 21
Mail: post@tcca.no
- ☒ ARKITEKT: AART architects A/S
Byggegate 7, 4.sal
0250 Oslo
Tlf: +47 40 47 59 00
Mail: aart@aart.dk
- ☐ INGENIØR: Rambøll Norge AS
Førstedalsveien 2
1606 Fredrikstad
Tlf: 69 95 45 00
Fax: 69 95 45 01
Mail: arnjoem.kulbrandstad@ramboll.no
- ☐ PROSJEKTLEDELSE: Brick AS
Gråmveien 125
1712 Grålum
Tlf: 69 12 70 80
Mail: ple@brick.no

**AART / archi
tectis**

RAMBOLL

BRICK

Legn. nr. A014 II



Nr	Dato	Kjølken påført	Beskrivelse	PAZY
II	12.09.2019			Utdent af

Tordenskioldsgate

Detaljprosjekt

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

Emne: Seksjonering plan 4 - BRA Tegn. nr. A014 Rev: II

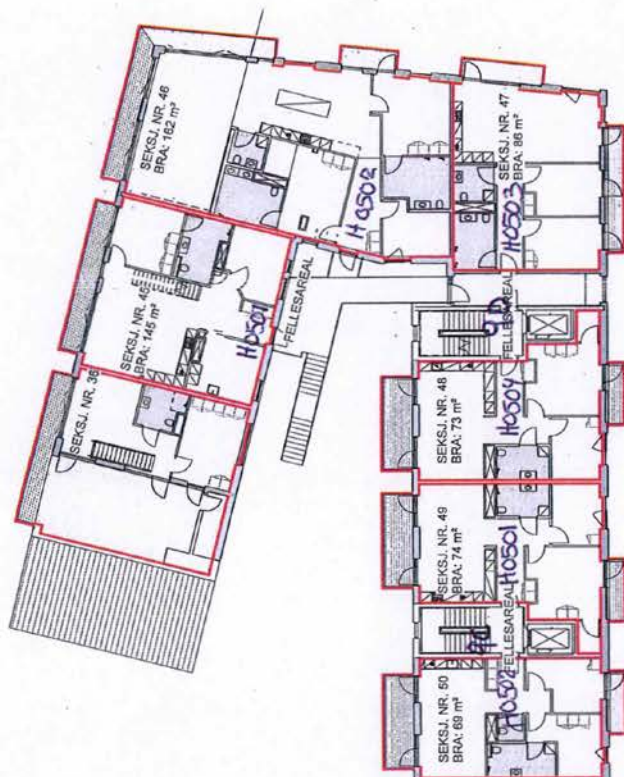
Sk. 1 : 250 Korr./Reg. pazy Korr. jks Gak. lhp Dato: 08/23/19

- ☐ BYGGHERRE: Tordenskiold brygge AS
v/Caro Jensen
v/Caro Jensen
1606 Fredrikstad
1606 Fredrikstad
Tlf: 69 39 21 21
Mail: post@jica.no
- ☒ ARKTEKT: AART architects A/S
Bygdegata 7, 4. sal
0250 Oslo
Tlf: +47 40 47 59 00
Mail: aart@aat.dk
- ☐ INGENIØR: Rambøll Norge AS
Fjerstedsveien 2
1606 Fredrikstad
Tlf: 69 95 43 01
Fax: 69 95 43 01
Mail: ambjorn.kulbrandstad@ramboll.no
- ☐ PROSJEKTFLEDELSE: Brick AS
Gråmveien 125
1712 Grålum
Tlf: 69 12 79 80
Mail: pje@brick.no

AART / archi
tects

RAMBOLL

BRICK

[illegible]

Tordenskiolds gate

Detaljprosjekt

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

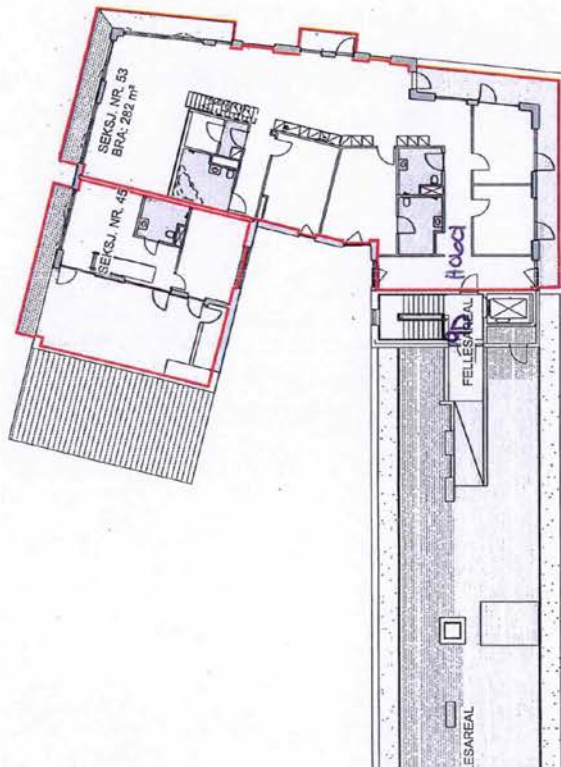
Emne: Seksjonering plan 5 - BRA

Mit:	1 : 250	Kontroll:	Kontroll:	Code:	thp	Date:
		pazy	js			06/23/19

- | | | | |
|---|---|---|--|
| ☐ BYGGHERRE: | ☒ ARKITEKT: | ☐ INGENIÖR: | ☐ PROJEKTELEDELSE: |
| Tøndevold bygge AS
Vågåveien 12
0460 Jansen
Ove Ramme Gate 17
1606 Fredrikstad
Tlf.: 69 29 21 21
Mail: post@jasa.no | AART architects AS
Byggsgata 7, 4.sal
0250 Oslo
Tlf.: +47 40 47 59 00
Mail: aart@aar.dk | Rambøll Norge AS
Gullmaveien 2
1905 Fredrikstad
Tlf.: 69 95 45 00
Fax: 69 95 45 01
Mail: ambjorn.kulbrandstad@ramboll.no | Brick AS
Gullmaveien 125
1712 Grulium
Tlf.: 89 12 79 80
Mail: ple@brick.no |

AART/archi
tects
RAMBOLL
BRICK

Tegn. nr. A016 II



II	12-09-2019	Kjøkken på loft	Beskrivelse	PAZY
Nr	Dato			Utdelt af

Tordenskilds gate

Detaljprosjekt

Tordenskildsgate 9-13, 1606 Fredrikstad gnr. 300 og bnr 1312 Sags. nr. 2012005

Emne: Seksjonering plan 6 - BRA Tegn. nr. A016 Rev: II

NB: 1 : 250 Krets./Fagsl. pazy jks Gsk thp Date 08/23/19

☐ BYGGHERRE: Tordenskild brygge AS
V/Cato Jansen
Ole Jansen
1606 Fredrikstad
Tlf: 69 39 21 21
Mail: post@joca.no

☒ ARKITEKT: AART architects A/S
Bryggegata 7, 4. sal
0250 Oslo
Tlf: +47 40 47 59 00
Mail: aart@art.dk

☐ INGENIØR: Rambøll Norge AS
Fagstedsveien 2
0250 Oslo
Tlf: 69 95 45 00
Fax: 69 95 45 01
Mail: ambjom.kulbrandstad@ramboll.no

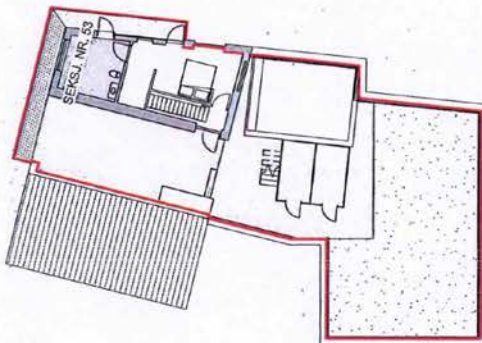
☐ PROSJEKTLEDELSE: Brick AS
Gråmveien 125
0250 Oslo
Tlf: 69 12 79 80
Mail: pje@brick.no

AART / archi
tects

RAMBOLL

BRICK

Tegn. nr. A017



Nr	Dato	Beskrivelse	Utført av

Tordenskiolds gate

Detaljprosjekt

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

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

Målt 1 : 250

☐ BYGGHERRE:
Tordenskiold bygg AS
v/Cato Jansen
Ove Ramms Gate 17
1606 Fredrikstad
Tlf: 69 39 21 21
Mail: post@jacs.no

☒ ARKITEKT:
AART architects AS
Byggegate 7, 4 sal
0250 Oslo
Tlf: +47 40 47 59 00
Mail: aart@aart.dk

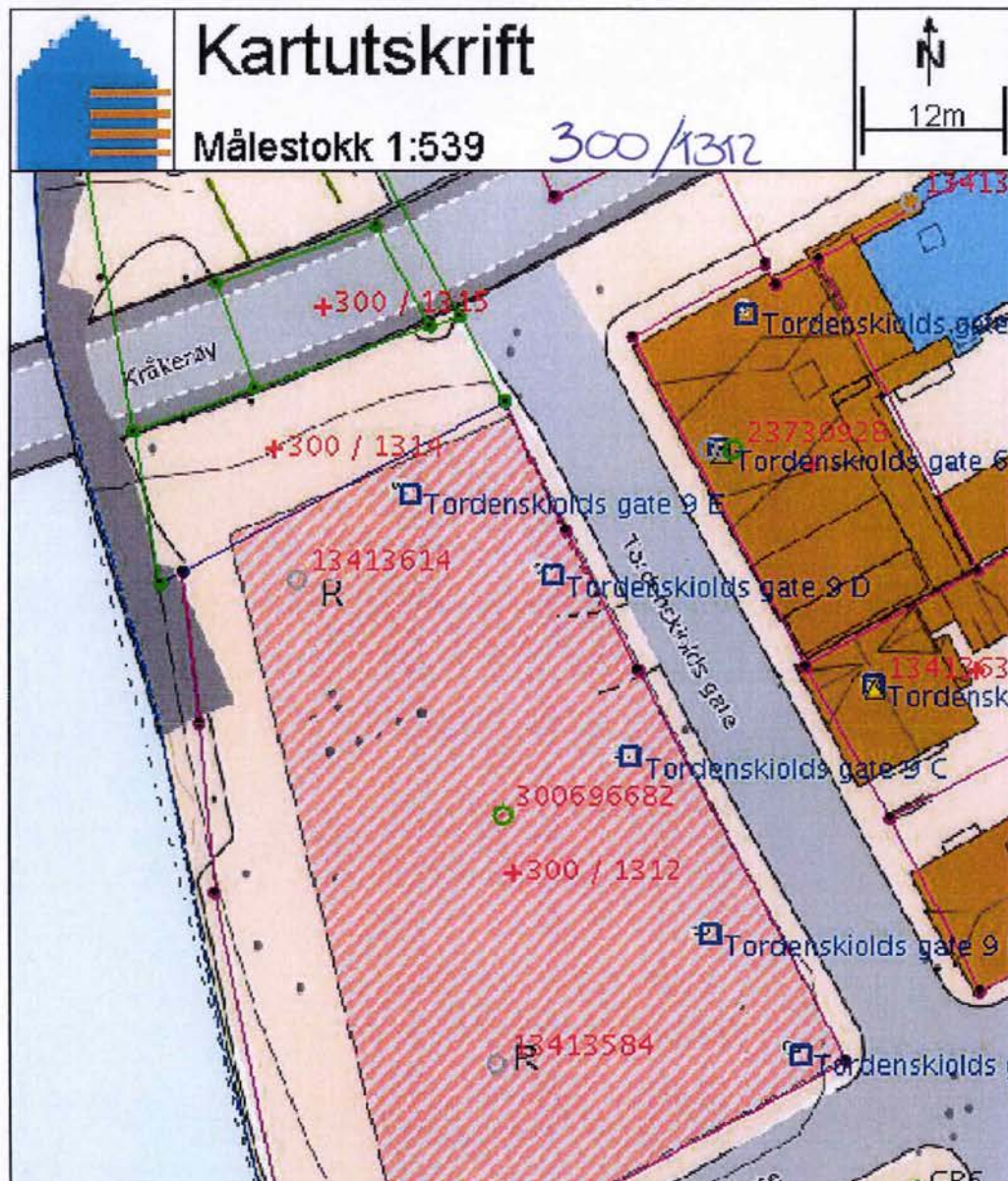
☐ INGENIØR:
Ramboll Norge AS
Fjerfjellsveien 2
1606 Fredrikstad
Tlf: 69 95 45 00
Fax: 69 95 45 01
Mail: ambjom.kulbrandsen@ramboll.no

☐ PROSJEKTLÆDELSE:
Brick AS
Gullumveien 125
1712 Grålum
Tlf: 69 12 79 80
Mail: ple@brick.no

AART / archi
tectis

RAMBOLL

BRICK



Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 11. august 2025

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

Kilde: Vann- og avløpsavdelingen

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 300 **Bruksnr.:** 1312 **Festenr.:** 0 **Seksjonsnr.:** 20

Adresse: Tordenskiolds gate 9D, 1606 FREDRIKSTAD

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

Standard abonnementsvilkår gjelder for alle abonnenter.

Generelt pålegg om utkobling av private septiktanker

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

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



FREDRIKSTAD KOMMUNE

AART ARCHITECTS NO AS

Bryggegate 7
0250 OSLO

Deres referanse

Vår referanse

2017/9289-65-127738/2020-TRBM

Klassering

300/1312

Dato

08.06.2020

Ferdigattest

jfr. plan- og bygningsloven § 21-10

Delegert vedtak

Behandlet på vegne av
Planutvalget - delegerte

Delegert saksnr.
891/20

Ferdigattest gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, mottatt 08.06.2020 (jfr. byggesaksforskrift § 8-1) for:

Adresse: Tordenskiolds gate 9-13
Gnr. 300 Bnr. 1312

Arbeidets art: Nybygg bolig- og næringsbygg.

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

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen.

Med hilsen



Eiendomsstatus, ordre 8672928

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 300	Bnr: 1312	Fnr: 0	Snr: 20
Adresse:	Tordenskiolds gate 9D, 1606 FREDRIKSTAD		
Areal matrikkelenhet:	2644.8 m ²		

OBS!

Plandataene er hentet fra kommunens digitale planregister.

Disse kan inneholde småfeil og bør oppfattes som veiledende.

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

Planopplysninger:

Kommuneplan: Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035 Plandokumenter på kommunens nettsider	Vedtatt: 15.06.2023	Formål/hensynssone: 1130 - Sentrumsformål 2001 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer) Hensynssoner: 310 - Ras- og skredfare 320 - Flomfare
Reguleringsplaner: 1081 Tordenskjoldsgate 9-13	Vedtatt: 15.06.2017	Formål: 1130 - Sentrumsformål 2015 - Gang- sykkelveg 3001 - Grønnstruktur (UTGÅTT) Hensynssoner: 210 - Rød sone T-1442 220 - Gul sone T-1442 320 - Flomfare
Plandokumenter reguleringsplan: Reg.best - 1081_130.pdf		

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelrapporten

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

Arealplaner under arbeid



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Tordenskiolds gate 9D, 1606 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 300/1312/0/20

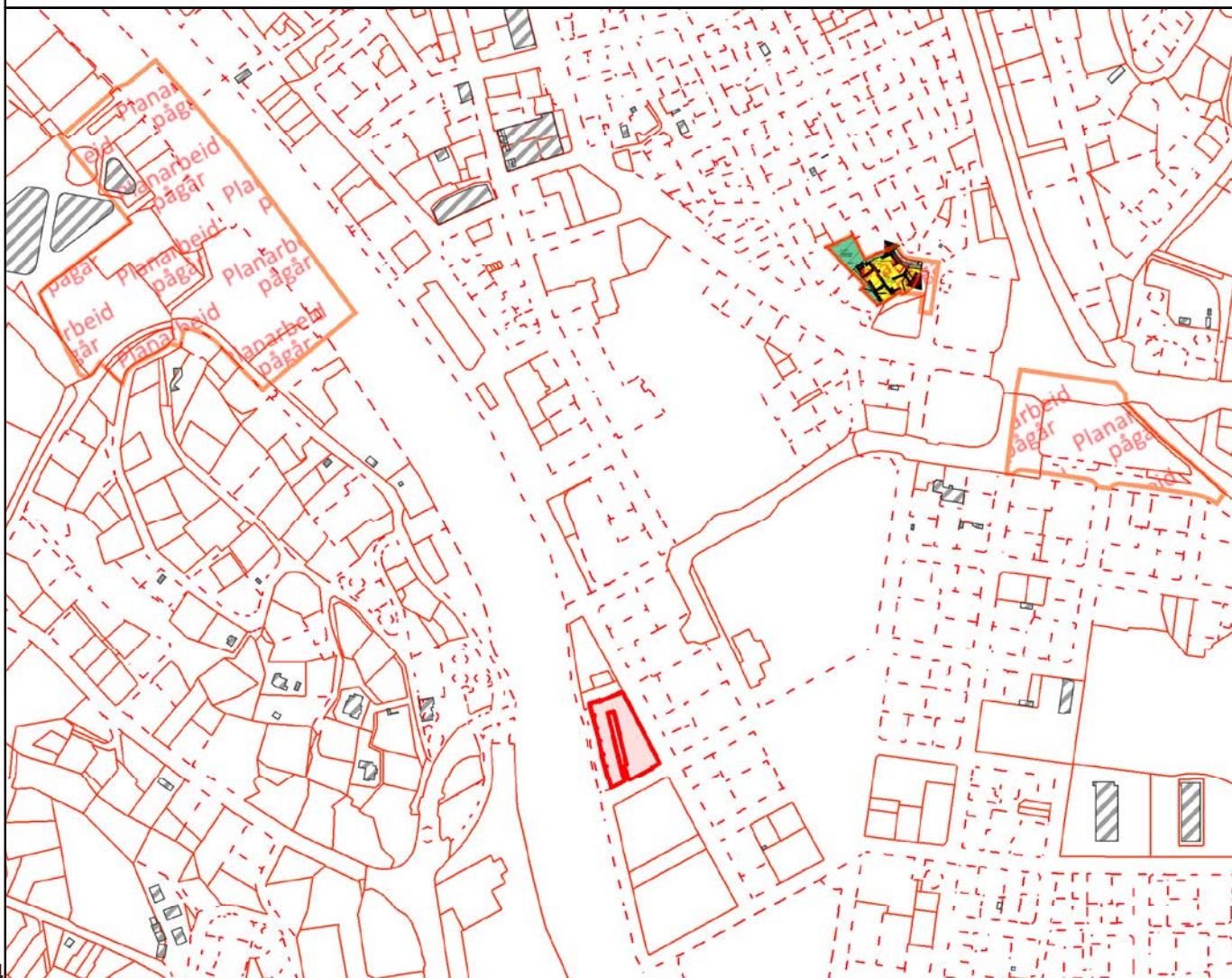
Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2025-08-07



Planident:
Plannavn:

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

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



Kommuneplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Tordenskiolds gate 9D, 1606 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 300/1312/0/20

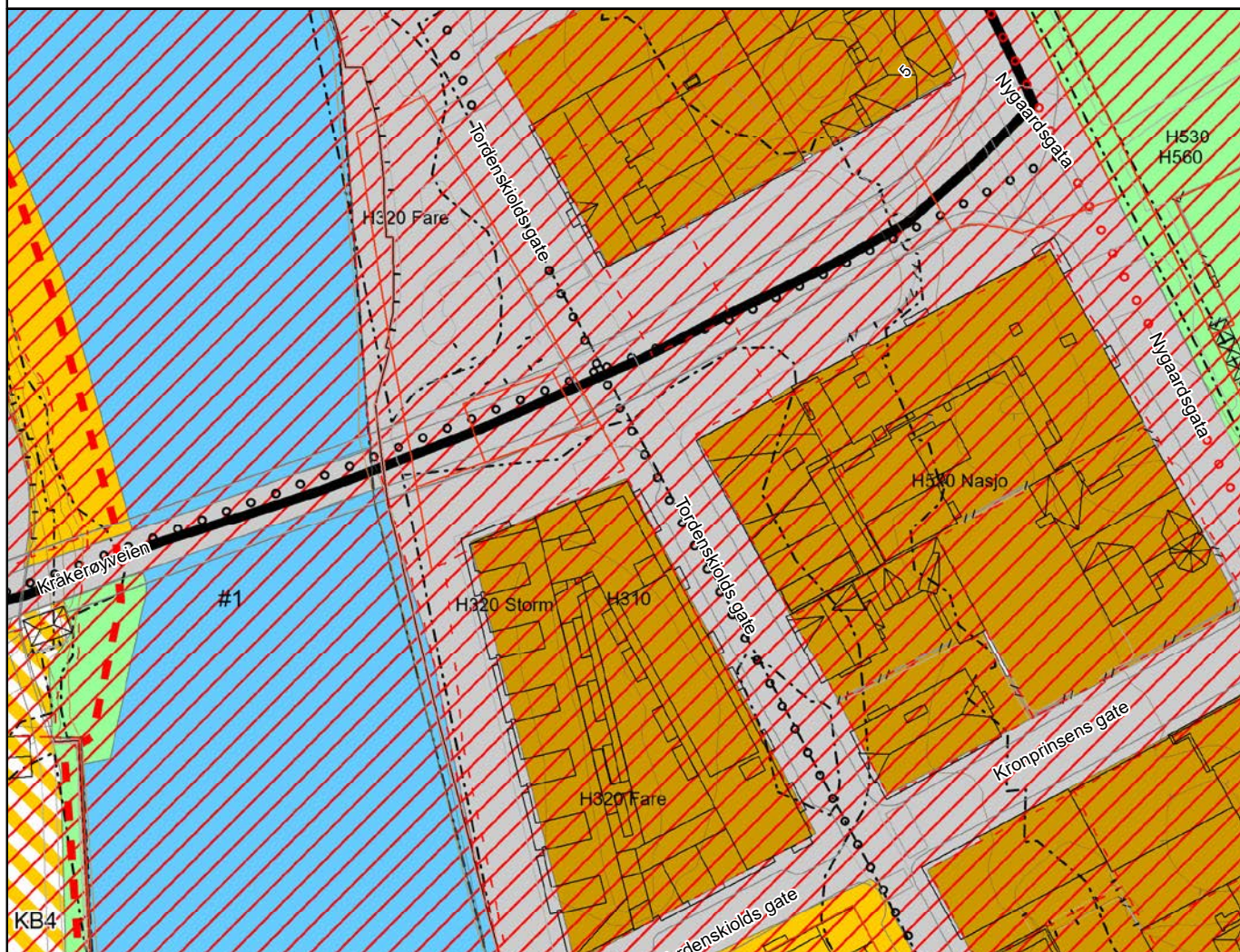
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-08-07



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

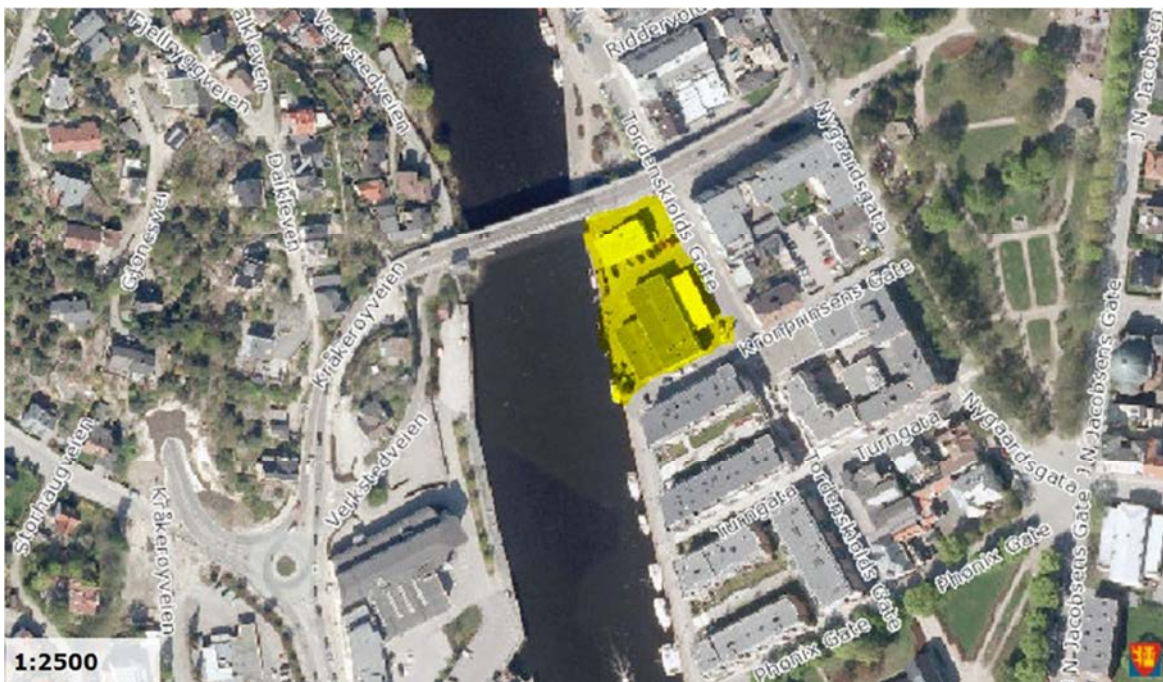
Datakilde: Geovekst, FKB
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000

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.



DETALJREGULERINGSPLAN FOR TORDENSKIOLDS GATE 9-13

PlanID: 01061081



§ 1. REGULERINGSFORMÅL

Området innenfor reguleringsgrensen er regulert til følgende arealformål, jfr. Lov om planlegging og byggesaksbehandling, plan- og bygningsloven (PBL) §§ 12-5 og 12-6:

Bebyggelse og anlegg (PBL) § 12-5, nr 1:

- Sentrumsformål (S)
- Renovasjonsanlegg (R)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL) § 12-5, nr 2:

- Kjøreveg (V1-2)
- Gang- og sykkelvei (GS)
- Gatetun (SGT)
- Fortau (F1-5)
- Parkeringsplasser/sykkelparkering (P1-4)
- Annen veggrunn, tilgang til tekniske anlegg (AVT)

Grønnstruktur (PBL) § 12-5, nr 3:

- Grønnstruktur (G)

Bruk og vern av sjø og vassdrag (PBL) § 12-5, nr 6:

- Ferdsel (FE)

PBL § 12-6 – Hensynssoner

- Støy – rød sone (H_210)
- Støy – gul sone (H_220)
- Flom (Flomfare H_320)

§ 2. FELLESBESTEMMELSER

§ 2.1 Eierform (jfr. pbl § 12-7 nr. 2 og 14)

Områder for kjørevei, fortau, gatetun, gang-/sykkelvei, renovasjon og områder for ferdsel på sjøen skal være offentlige. Område P1-4 er offentlig parkering, men område P1 kan etter avtale med kommunen inngå i beregningen av krav til parkeringsplasser for næring i planområdet.

§ 2.2 Estetikk (jfr. pbl § 12-7 nr. 1)

Kommunen skal påse at alle tiltak får en god estetisk utforming, både i seg selv og i forhold til omgivelsene. Det skal vektlegges en helhetlig utforming – herunder også med hensyn til bebyggelsesstruktur, skala (volumoppdelinger), form, materialbruk, fargebruk og artikulering i selv selv og som del av bystruktur og bygningsmiljøet.

§ 2.7 Situasjonsplan (jfr. pbl § 12-7 nr. 4)

Det skal utarbeides plan og snitt for hele planområdet som vedlegges søknad om tiltak/rammesøknad. Disse skal vise:

- a. Nytt terreng skal vises på plan og snitt med nødvendige punkthøyder og fallforhold med omkringliggende og eksisterende terreng. Høyder på veger, plasser, fortau, elvepromenade, kaifront og inngangspartier skal angis sammen med eventuelle støttemurer og ramper som er nødvendige for å oppta nivåforskjeller.
- b. Trafikkforhold med kjøreveier og gangveier, manøvreringsareal, parkering og renovasjonsanlegg.
- c. Tekniske forhold som avrenning og arealenes materialbruk.
- d. Plan og snitt for utforming av grøntanlegg, gårdsrom og felles takterrasse. For detaljerte krav til uteoppholdsarealer vises til bestemmelser i § 4.
- e. Plan for belysning med angivelse av armaturtyper, lysretning og skjermingsgrad.

§ 2.8 Parkeringsdekning for bil og sykkel, inkl gjesteplasser (jfr. pbl § 12-7 nr. 7)

Krav til bilparkering og sykkelparkering i planområdet skal være i henhold til krav i kommunedelplan for byområdet. Boenhetene skal samlet ikke ha flere enn 0,5 parkeringsplasser i gjennomsnitt mer enn disse minimumskravene. Sykkelparkering skal ha direkte adkomst fra gate eller adkomst via rampe eller sykkelrampe i trapp. Det skal etableres parkeringsanlegg under gårdsrommet som har plass for både biler og sykler.

§ 3. REKKEFØLGEBESTEMMELSER (jfr. pbl § 12-7 nr. 10)

§ 3.1 Trafikkområder

Trafikkområder i planområdet, det vil si kjørevei, fortau, gang- og sykkelvei samt gatetun skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse.

§ 3.2 Parkeringsplass

Gateparkering (bil/sykkel) og innvendig parkeringsanlegg (bil/sykkel) i planområdet skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse.

§ 3.3 Takterrasse og gårdsrom

Felles takterrasse og gårdsrom skal være opparbeidet i henhold til godkjent situasjonsplan før det gis brukstillatelse.

§ 3.4 Renovasjonsanlegg

§ 4. BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 4.1 Sentrumsformål (S)

- a) Innenfor område (S) tillates det etablert bebyggelse for sentrumsformål med tilhørende parkering og felles utomhusanlegg. Hotell/overnatting tillates ikke. 1.etasje tillates nytt til sentrumsformål, det vil si forretning, tjenesteyting, bolig, kontor, bevertning, parkering, boder og tekniske rom. Publikumsrettede formål (forretning/bevertning/kontor/tjenesteyting) skal etableres i gateplan på begge bygningshjørner mot Tordenskiolds gate og i hele nordfasaden mot broa.

I 2. etasje og høyere tillates bare boligformål.

I underetasje tillates parkering og boder. (jfr pbl § 12-7 nr. 1).

- b) Område med sentrumsformål tillates bebygd med inntil 100 % BYA. (jfr. pbl § 12-7 nr. 2). Det tillates inntil 51 leiligheter.
- c) Bebyggelsen skal ha veggliv plassert i formålsgrensene. Formålsgrense danner byggelinje. Næringslokaler i første etasje skal ha brutto etasjehøyde på 4,2 m målt fra overkant gulv til overkant gulv. Inngangspartier tillates tilbaketrukket fra byggelinjen/formålsgrensen.
- d) Balkonger tillates ikke utenfor byggelinje i første etasje. I 2. etasje og høyere etasjer tillates balkonger til privat uteopphold utkraget inntil 1,0 m fra vegglivet (ut over formålsgrense/byggelinje). Dette gjelder både mot gategrunn og mot bryggepromenaden. Utkragede balkonger over gategrunn tillates ikke glasset inn og skal ha rekkeverk i maksimalt 1,3 m høyde.

Svalganger mot gaterom eller bryggepromenaden tillates ikke.

- e) Mellom bygningskroppene skal det etableres et innvendig felles gårdsrom på nivå med 2. etasje. Gårdsrommet skal være tilstrekkelig skjermet for støy, støv og annen luftforurensing fra Kråkerøyveien og Tordenskioldsgate. Bebyggelsen skal utformes slik at den danner en tett skjerm for gårdsrommet mot Kråkerøyveien og Tordenskioldsgate.
- f) Leiligheter skal være gjennomgående slik at alle får en stille side. Stille side skal oppfylle kravene i Retningslinjer for støy i arealplanlegging T-1442. Før byggetillatelse gis skal det dokumenteres at fasader demper trafikkstøyen tilstrekkelig for å ivareta kravene i Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging T-1442. Leiligheter mot Kråkerøyveien fra 3. etasje og høyere

skjermvegg, pergola og lignende i en høyde på inntil 2,5 over ok gulv på inntil 1/3 av takflaten. Ingen konstruksjoner tillates imidlertid over kote 25,2.

Gårdsrom over første etasje skal etableres minst så stort som vist med bestemmelsesgrense på plankartet. Svalganger tillatelse ikke i areal for gårdsrom, men trapper til svalganger tillates innenfor bestemmelsesgrensen.

- h) Felles uteoppholdsarealer for beboere i Tordenskiolds gate 9-13
Det skal etableres en felles takterrasse på minst 200 kvm. Takterrassen skal ha et gjennomsliktig rekkverk i glass. Rekkverket skal være 1,6 m høyt og tett mot Tordenskiolds gate slik at det skjermer mot støy for den som sitter. Rekkverket skal være minst 1,5 m tilbaketrukket fra vegglivet i formålsgrense. Takterrassen skal opparbeides med rik beplantning, tilstrekkelig sitteplasser og konstruksjoner som med sin høyde gir skjerming og romdannelse.

I gårdsrommet skal det opparbeides minst 100 kvm felles uteoppholdsareal til lek og opphold. Gangarealer regnes ikke med i arealet. Inntil 20 kvm av de 100 kvm tillates opparbeidet under tak. Gårdsrommet skal ha et urbant preg og ha beplantning. I gårdsrommet skal det etableres en lekeplass med minst vippedyr, sklie og gummideppe som fallunderlag. Det skal også etableres sitteplasser. Sitteplassene skal minst ha plass til seks personer og ha bord.

- i) Private balkonger/terrasser
Boliger i 1. etasje skal ha fransk balkong. Boliger i 2. etasje og høyere skal ha minst 3 kvm privat balkong. Minst 50 % av boligene totalt skal ha over 12 kvm privat balkongareal. Leiligheter med fasade mot Kråkerøyveien skal ha balkong på minst 3 kvm i en fasade som ikke vender mot Kråkerøyveien.
- j) Summen av arealene for private balkonger/terrasser og felles uteoppholdsareal for byggeområdet samlet skal være minst 15 kvm per leilighet i snitt.
- k) Materialer i fasadene skal fortrinnsvis være glass, tre og zink.

§ 4.2 Overvann

Minst 300 kvm av takflaten i område for sentrumsformål S skal være dekket av sedum eller lignende som fordrøyer avrenning av overvann.

§ 4.3 Ventilasjon

Bebyggelsen skal ha balansert ventilasjon for å sikre et godt innneklima i forhold til all støy og luftforurensing utenfra og spesielt fra Kråkerøyveien. Luftinntak tillates ikke plassert mot Kråkerøyveien.

§ 4.6 Renovasjonsanlegg

Innenfor området R tillates renovasjonsanlegg med helt nedgravde beholdere. Renovasjonsanlegget skal til enhver tid være tilgjengelig for kommunens renovasjonsbil.

§ 5. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 5.1 Universell utforming av kjørevei og fortau

Gateløp og kryss skal utformes logisk slik at trafikkmiljøet blir lett å bruke, forstå og huske. Enkle løsninger med klart definerte kryssteder og korte krysningsavstander vinkelrett på fortau. Det skal være fast dekke som ikke gir for stor friksjon eller har for store nivåforskjeller for personer med bevegelseshemming. Ved kryssteder skal det benyttes nedsenket kantstein 20 mm for å opprettholde ledelinjer samtidig som man skaper en rullestolvennlig overgang. Nedsenket fortau skal ha stigning på maks 1:12. Det skal benyttes taktile overflater tilpasset synshemmede ved innganger, fotgjengeroverganger osv.

§ 5.2 Kjørevei (V1 og V2)

V1 og V2 skal opparbeides med bredde på hhv minst 5,5 meter og 5 meter. (jfr. pbl § 12-7 nr. 1).

§ 5.3 Fortau (F1-6)

Adkomst til første etasje og parkeringskjeller skal løses uten ramper i fortausareal.

§ 5.4 Gang- og sykkelvei (GS)

Gang- og sykkelstien skal opparbeides som bryggepromenade langs elva. En minst 3 m bred gjennomgående sone gjennom området skal fungere som kjørbare gang- og sykkelsti. Sonen skal danne en linje uten brå retningsendringer. Kantene på sonen skal danne naturlige ledelinjer. Området nærmest Kråkerøybroa skal belyses ekstra for å øke trygghetsfølelsen under broa.

§ 5.5 Kjøreadkomst til bryggepromenaden (jfr. pbl § 12-7 nr. 7)

Det skal legges opp til driftsadkomst til bryggepromenaden i en bredde av minst 4,5 m i både nord og syd. Adkomsten skal dimensjoneres for utrykningskjøretøy (brannvesen, ambulanse, politi) med hensyn til dimensjonerende akseltrykk, bredder og kurvaturer. (jf. PBL 12-7.4)

§ 5.6 Parkeringsområder (P1-P4)

Områdene P1-P4 skal opparbeides som gateparkering. Minst 10 % av parkeringsplassene skal settes av til parkering for bevegelseshemmede. Sykkelparkering for besøkende skal løses utendørs og skal etableres innenfor områdene P2-P4. (jfr. pbl § 12-7 nr. 7).

§ 7. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

§ 7.1 Ferdsel (FE)

Det tillates ingen form for oppankring og ingen installasjoner som kan hindre ferdsel i området. Bruk av kaifront til longside fortøyning av båter tillates. (jfr. pbl § 12-7 nr. 2).



Kommuneplanens arealdel Fredrikstad kommune 2020 - 2032

Nasjonal plan-ID: 3004 909

Saksbehandling iht Plan- og bygningsloven	Saksnr	Dato	Sign.
Vedtak om oppstart av planarbeidet	PS 108/17	FSK 01.06.2017	MAAU
Varsel om oppstart og kunngjøring			
med høring og offentlig ettersyn av planprogrammet	17/7665	09.06-19.09.2017	MAAU
Fastsettelse av planprogrammet	PS 170/17	FSK 09.11.2017	MAAU
1.gangs behandling	PS 8/19	FSK 31.01.2019	MAAU
Høring og offentlig ettersyn	17/7665	tl 01.04.2019	AKHE
2.gangs behandling	PS 171/19	BS 06.12.2019	AKHE
Ny høring og offentlig ettersyn	19/23074	tl 17.02.2020	AKHE
Egengodkjent	PS 64/20	18.06.20	AKHE

Koordinatsystem: Euref89, sone 32N, høydegrunnlag NN2000
Kartgrunnlag: Geovekst FKB
Digital plan er utarbeidet av Fredrikstad kommune, virksomhet Geomatikk
Dato: 27.07.2020

TEGNFORKLARING

PBL § 11 Kommuneplanens arealdel

Nåværende Framtidig

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

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

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

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

GRØNNSTRUKTUR (pbl §11-7, nr 3)

	SG	Blågrønn struktur
		Naturområde
		Turdrag
		Friområde
		Park
		Kombinerte grønnstrukturformål

FORSVARET (pbl §11-7, nr 4)

		Forsvaret
--	--	-----------

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

		LNF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdsaktiviteter næringsvirksomhet basert på gårdens ressurssgrunnlag
		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
	FL	Friluftsområde

HENSYNSSONER (pbl §11-8)

a) Sikrings-, støy- og faresoner

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

b) Infrastruktursone

	IA-1	Krav vedrørende infrastruktur
--	-------------	-------------------------------

c) Soner med angitt særlige hensyn

Nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister

Reguleringsplan

Spesifikasjon for tegneregler

Mars 2010

AREALFORMÄL

REBYGGELSE OG ANLEGG

[illegible]

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

[illegible]

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONER

[illegible]

HENSYNSÖNER

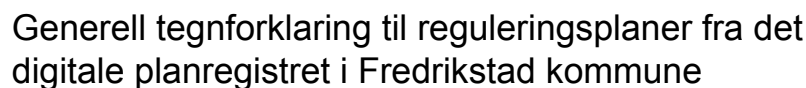
FLATER.

LÄDER		Folien	
Platten Dünnleiste	Stärke mm	Optische Eigenschaften	Verwendung
Acrylglas	2000		PMMA, Klarste Folie, unter 1,40 Brechungsindex, 0,3
Polycarbonat	1200		PMMA, Folienmaterial, Spezial-Verbreiterungsanwendung: hochtemperatur
Polycarbonat	2000		PMMA, Folienmaterial, unter 2,00 Brechungsindex, 0,35
Polycarbonat	2000		PMMA, Folienmaterial, Spezial-Verbreiterungsanwendung: hochtemperatur
Acrylglas	800		PMMA, Folienmaterial, unter 1,40 Brechungsindex, 0,35
Polycarbonat	2000		PMMA, Folienmaterial, unter 2,00 Brechungsindex, hochtemperatur
Polycarbonat	2000		PMMA, Folienmaterial, unter 2,00 Brechungsindex, hochtemperatur
Polycarbonat	2000		PMMA, Folienmaterial, unter 2,00 Brechungsindex, hochtemperatur
Polycarbonat	2000		PMMA, Folienmaterial, unter 2,00 Brechungsindex, hochtemperatur
Polycarbonat	2000		PMMA, Folienmaterial, unter 2,00 Brechungsindex, hochtemperatur
Polycarbonat	2000		PMMA, Folienmaterial, unter 2,00 Brechungsindex, hochtemperatur
Polycarbonat	2000		PMMA, Folienmaterial, unter 2,00 Brechungsindex, hochtemperatur
Polycarbonat	2000		PMMA, Folienmaterial, unter 2,00 Brechungsindex, hochtemperatur
Polycarbonat	2000		PMMA, Folienmaterial, unter 2,00 Brechungsindex, hochtemperatur
Polycarbonat	2000		PMMA, Folienmaterial, unter 2,00 Brechungsindex, hochtemperatur
Polycarbonat	2000		PMMA, Folienmaterial, unter 2,00 Brechungsindex, hochtemperatur

 Planeringsplaner under arbete

ANDRE JURIDISKE FLATER, LINJER OG PUNKTER I REGULERINGSPLAN

[illegible][illegible]

165



FREDRIKSTAD KOMMUNE Byutvikling

Megleropplysninger fra virksomhet Miljø og landbruk 07.08.2025, ordrenr 8672928

Eiendomsopplysninger

Gnr.: **300** Bnr.: **1312** Fnr.: **0** Snr.: **20**

Gate-/veinavn Nr Bokstav: **Tordenskiolds gate 9D**

WI01061610 Forurensset grunn:

**Tjenesten dekker de pålegg som er gitt av Miljø og landbruk i Fredrikstad kommune.
I tillegg gis det informasjon om store eiketrær hvis slike er registrert på eiendommen.**

Det er registrert forurensset grunn på eiendommen, se faktaark om Tordenskiolds gate 9-13. Forurensningen er ikke akseptabel med dagens arealbruk. Miljødirektoratets database Grunnforurensing er ikke oppdatert for dette spesifikke området fra tiltakshavers (Tordenskiold brygge AS) side da sluttrapport ikke er sendt inn i henhold til godkjent tiltaksplan og forurensningsforskriften §2-9.

Dersom det skal gjøres terrenginngrep, må tiltakshaver gjøre nødvendige undersøkelser ihht forurensningsforskriften kap. 2.

Adresse: Tordenskiolds gate 9D, 1606 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 300/1312/0/20



Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-08-07



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



Grunnkart

Adresse: Tordenskiolds gate 9D, 1606 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 300/1312/0/20



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Målestokk: 1:500
Leveransedato: 2025-08-07



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



: Tordenskiolds gate 9-13 (300)

Lokalitet

Lokalitet ID: 300
Lokalitetsnavn: Tordenskiolds gate 9-13
Saksnummer:
Lokalitettype: Forurensset grunn

Prosesstatus: Uavklart
Status: Godkjent / Nye data under registrering
Myndighetsnivå: Kommune

Myndighet: Kommune
Høyeste tilstandsklasse: -
Totalt areal: 5876 m2

Fylke:

Østfold

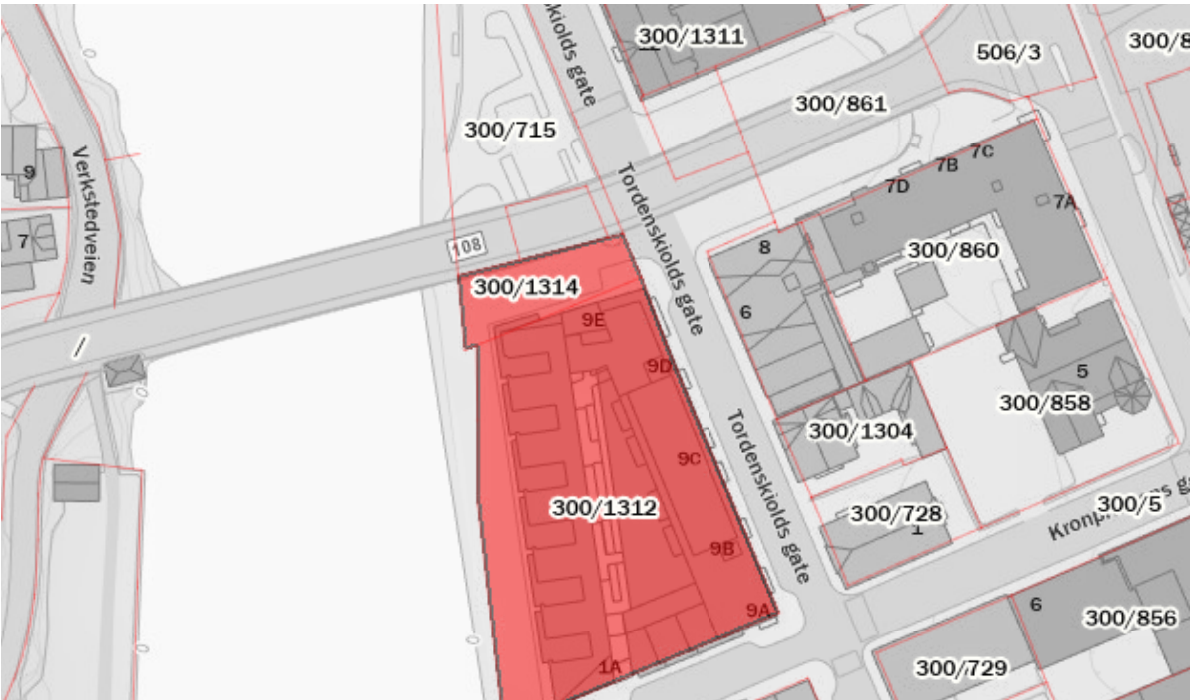
Kommune:

Fredrikstad

Forurensset område ▲

1 forurensede område(er) er registrert

ID	Arealbruk	Areal (m2)	Påvirkningsgrad	Høyeste tilstands- klasse
+ 300-A	Boligbebyggelse	2927	▲ 3 - Ikke akseptabel tilstand og behov for tiltak	Ikke satt



13.12.2024, 08:45

Grunnforurensning

Benzo[a]pyren (BAP) !	Påvist forurensning
Kobolt (Co) !	Påvist forurensning
Nikkel (Ni) !	Påvist forurensning
PAH-16 (USEPA) (PAH-16EPA) !	Påvist forurensning
Bly (Pb) !	Påvist forurensning
Sink (Zn) !	Påvist forurensning

13.12.2024, 08:45

Grunnforurensning

Rapporter ▼

2 rapport(er) er registrert

Tittel/Utgiver 📄	Rapporttype	Dato	Saksnummer	Rapport
Tordenskiolds gate 9-13, Tiltaksplan forurensset gr	Tiltaksplan	10. sep. 2015	2015/15652-1	Tordenskioldsgate 9-13 - Tiltaksplan - forurensset grunn.pdf
Notat om tilnærming og gjennomføring av tiltak ved	Tiltaksplan	5. jan. 2016	2015/15652-2	Tordenskioldsgate 9-13 - Tilbakemelding på tiltaksplan forurensset grunn.pdf

Vedtak ▼

1 vedtak er registrert

Vedtakstype 📄	Lovverk	Fattet dato	Frist dato	Pålegg gitt til	Fil
Godkjent etter § 2-8 i bygge- og gravekapitlet	Forurensningsloven	4. mars 2016	31. des. 2020	TORDENSKIOLD BRYGGE AS	Eiendommene 3001308, 3001312 og 3001314, Tordenskioldsgate

Virksomhet

Ikke registrert

Bransje

Ikke registrert

Tiltak

Ikke registrert

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 300/1312/0/19

Eierrepresentant: Tordenskiold Brygge As

Regningsmottaker: Tordenskiold Brygge As

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Seksjon	Bruksnavn		Grunnforensing	Ja
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	300	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	1312	Oppgitt areal	0 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	0 m2		
Seksjonsnr	19				

BYGNINGER

(Antall: 1)

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

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 1)

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

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
60 ESkatt Bolig	2 398 500,00 0/00	kr 3,20	01.01.2026	1/1	0	kr 7 675,00
						kr 7 675,00



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- 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

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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. PLUSdekningen 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 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Tordenskiolds gate 9D
1606 FREDRIKSTAD

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Jens August Larsen

Telefon: 997 17 879
E-post: jens.august.larsen@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre