



aktiv.

Kirkebygga 4, 1607 FREDRIKSTAD

**Stilren og innflyttingsklar leilighet
i toppetasjen | Oppusset i 24/25 |
Vestvendt med utsikt over
Vesterelven | Heis | Garasjeplass**



Eiendomsmegler

Eirik Rotegård Rønning

Mobil 907 13 404

E-post eirik.rotegard.ronning@aktiv.no

Aktiv Fredrikstad og Hvaler

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 400 000,-
Fellesgjeld: Kr 264 327,-
Omkostn.: Kr 142 950,-
Total ink omk.: Kr 5 807 277,-
Felleskostn.: Kr 3 823,-
Selger: Svend Oluf Arntzen

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1994
BRA-i/BRA Total 71/76 kvm
Tomtstr.: 2677 m²
Soverom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 300, bnr. 865
Snr. 7
Oppdragsnr.: 1111250024

Stilren og innflyttingsklar leilighet i toppetasjen | Oppusset i 24/25 | Vestvendt med utsikt over

Her får du en omfattende oppusset toppleilighet med vestvendt beliggenhet og utsikt over Vesterelven. Leiligheten har gjennomgående høy standard med nytt kjøkken, bad, gulv og overflater fra 2024/25.

Kjøkkenet har slette fronter, nye hvitevarer og en delvis åpen løsning mot stuen. Herfra går du rett ut på en romslig balkong, perfekt for å nyte utsikten og ettermiddagssolen. Store vindusflater gir rikelig med lys, og fargevalgene skaper en lun og harmonisk atmosfære. Badet er moderne med store, grå naturfliser og stilrene detaljer.

Boligen har to gode soverom, hvor hovedsoverommet har en praktisk walk-in garderobe.

Bygget har heis, og bilen parkeres trygt i garasjekjeller (for tiden under rehabilitering).

Mulighet for rask overtakelse.



FOTO

Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Budskjema	164

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 71 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 76 m²

TBA: 9 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 5 m² Bod

4. etasje

BRA-i: 71 m² Entré/gang, to soverom, bad/vaskerom, stue/kjøkken og omklæringsrom.

TBA fordelt på etasje

4. etasje

9 m² Balkong

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2677 m²

Beliggenhet

Kirkebygga 4 ligger midt i hjertet av Fredrikstad, med en fantastisk beliggenhet langs bryggepromenaden. Her bor du med umiddelbar nærhet til byens beste fasiliteter, enten du ønsker å nyte en kaffe langs elva, ta en treningsøkt på SATS, eller handle dagligvarer i gangavstand.

Det er gangavstand til byfergen som tar deg gratis til både Gamlebyen, Isegran og Gressvik – perfekt for både hverdagspendling og søndagsturer. Gamlebyen, en av Nordens best bevarte festningsbyer, byr på sjarmerende brosteinsgater, spennende butikker og koselige kaféer.

For pendlere er det kort vei til togstasjonen, med hyppige avganger til Oslo og omegn. I tillegg er det enkel adkomst til bussforbindelser, noe som gjør det lett å komme seg rundt uten bil.

Den populære bryggepromenaden inviterer til hyggelige spaserturer langs elva, enten du vil ta en rolig tur eller nyte bylivet med restauranter, uteserveringer og kulturopplevelser.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bygningssakkyndig

Erik Pedersen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Grunnmur, bærende elementer og skillende dekker av betong og stålkonstruksjoner.

Utvendige fasader med teglstein og trekledning.

Tilnærmet flat tak tekket med papp/membran og skråtakskonstruksjon tekket med båndteking (plater av metall).

Vinduer og balkongdør i tre med isolerglass. Ytterdør i tre.

Se vedlagt tilstandsrapport for ytterligere informasjon.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

- Ja. Det var en lekkasje på bad i ca. 2020 som ble reparert av faglært rørlegger. Det ble lagt nye vannrør fra kjøkkenet og fram til badet. Dette var en forsikringssak (Husforsikring).

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

- Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Oppussing av bad i 2024 er utført med egeninnsats på faglært vis. Dokumentasjon med bilder ligger på Boligmappa og er vedlagt.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

-Ja. Ny membran og nytt sluk (ikke den del som er støpt fast i etasjeskiller) ble lagt før nye fliser ble lagt i 2024.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

- Nei.

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

- Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Det var en lekkasje på bad i ca. 2020 som ble reparert av faglært rørlegger. Det ble lagt nye vannrør fra kjøkkenet og fram til badet. Dette var en forsikringssak (Husforsikring). Arbeid utført gjennom Gjensidige Forsikring.

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

- Ja, kun av faglært. Rettet stikkontakt, jord på bad, byttet taklampe på bad i 2023 etter tilsyn. 2024 og 2025: Bygd om sikringsskap, Ny kurs komfyr, komfyrvakt, nytt el-materiell i stue og på kjøkken, stikk i skap på bad, lys over vask. Arbeid utført av Elektrosmia Installasjon AS.

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

- Ja.

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

- Ja. Ny kjøkkeninnredning er installert i 2024, inkl. ny varmvannsbeholder Nytt tregulv i alle rom er lagt Alle vegger og tak er malt.

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

- Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Nye lemmer på terrasse

Se vedlagt egenerklæringsskjema for ytterligere informasjon.

Innhold

Stue/kjøkken, Bad/vaskerom, Soverom 1, Soverom 2, Omklæringsrom og Entré/gang.
Bod i fellesarealer.

Standard

Her får du en omfattende oppusset toppleilighet med vestvendt beliggenhet og utsikt over Vesterelven. Leiligheten har gjennomgående høy standard med nytt kjøkken, bad, gulv og overflater.

Kjøkkenet har slette fronter, nye hvitevarer og en delvis åpen løsning mot stuen. Herfra går du rett ut på en romslig balkong, perfekt for å nyte utsikten og ettermiddagssolen. Store vindusflater gir rikelig med lys, og fargevalgene skaper en lun og harmonisk atmosfære. Badet er moderne med store, grå naturfliser og stilrene detaljer.

Boligen har to gode soverom, hvor hovedsoverommet har en praktisk walk-in garderobe.

Bygget har heis, og bilen parkeres trygt i garasjekjeller (for tiden under rehabilitering).

En stilren og innflyttingsklar leilighet i toppetasjen – velkommen til visning!

Opplysninger hentet fra tilstandsrapporten:

3-roms selveierleilighet opprinnelig oppført i 1997. God og innholdsrik planløsning, beliggende i 4. etasje i boligblokk. Standarden er god og leiligheten er vesentlig oppgradert i nyere tid.

Seksjonen disponerer egen bod i fellesarealer på antatt 5 kvm. Seksjonen disponerer en parkeringsplass.

INNVENDIG

På gulv er det overflater av fliser og herdet tregulv i eik.
Veggoverflater av slettmalte flater, fliser og malt miljøstrie.
I tak er det slettmalte flater.

VÅTROM

Bad/vaskerom fra 2024.
Rommet har innredning med nedfelt servant, gulvfestet toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning fra 2024.
Kjøkkenet har slette fronter og laminat benkeplate. Integrert komfyr, platetopp, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannrør av kobber, plastbelagt kobber og flexislange. Blanding av nyere og eldre vannrør.
Avløpsrør av plast. Blanding av nyere og eldre avløpsrør.
Varmtvannsbereder på 120 liter fra 2024.
Sikringsskap med automatsikringer. Oppgradert el-anlegg fra 2024.

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 samt ikke undersøkt.

Forhold som har fått TG2:

- Sluk, membran og tettesjikt på bad: Plastsluk (eldre, ikke skiftet ifm renovering).
Fuktmåler viser normale verdier. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

- Overflater vegger og himling på bad: Flis på vegger og slettmalt tak. Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

- Ventilasjon: Boligen ventileres naturlig. Tilluft via spalteventiler i vinduer på begge soverom. Det er påvist begrenset ventilerings/luftgjennomstrømning. Tilluft mangler i stue/kjøkken.

- Avløpsrør: Avløpsrør av plast. Blanding av nyere og eldre avløpsrør. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Gjelder kun de eldste rør.

- Vannledninger: Vannrør av kobber, plastbelagt kobber og flexislange. Blanding av nyere og eldre vannrør. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Gjelder kun de eldste rør.

- Utvendig dører: Ytterdør i tre fra byggeår. Balkongdør i tre med stort glassfelt med isolerglass fra byggeår. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Falmet dørbord på ytterdør. Oppsprukket trevirke på balkongdør.

Forhold som ikke er undersøkt:

- Tilliggende konstruksjoner våtrom: Det er ikke krav om hulltaking da rommet er under 5 år og det foreligger dokumentasjon.

Se vedlagt tilstandsrapport for ytterligere informasjon.

Hvitevarer

Oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn medfølger.

Modernisert/Påkostet år

2024

Parkering

Seksjonen disponerer en garasje plass.

Midlertidig parkering er utendørs på nabotomt. Kr 1.500,-/mnd.

P-huset er under rehabilitering. Fremdriftsplan viser ferdigstilling av øvre plan i slutten av oktober 2025, og ferdigstilling av hele prosjektet i starten av februar 2026. Se vedlagt dokument fra Consolvo

Forsikringsselskap

Gjensidige Forsikring ASA

Polisenummer

82246182

Radonmåling

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

Diverse

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

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Energi

Oppvarming

Varmekabler på bad/vaskerom.

For øvrig elektrisk oppvarming.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 5 400 000

Kommunale avgifter

Kr 19 091

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Eiendomsskatt, vann, avløp og renovasjon.

Eiendomsskatt

Kr 11 597

Eiendomsskatt år

2025

Formuesverdi primær

Kr 799 163

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 196 650

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og oppgradering av kanalpakker og linjehastighet av internett utover det som dekkes av grunnpakke for tv og internett.

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

68/9633

Felleskostnader inkluderer

Øvrige felleskostnader dekker kabel-TV og internett, renhold, strøm i fellesarealer, felles forsikring, vaktmester tjenester, styrehonorar, vedlikehold heis.

Totale felleskostnader pr mnd: 1.228,- (kr 3.683 pr kvartal)

Lånekostnad pr mnd ca 2.595,- (kr 7.785 pr kvartal)

Totalt pr mnd kr 3.823,- (kr 11.468 pr kvartal)

Felleskostnadene faktureres kvartalsvis.

Lånet er pr d.d. ikke effektuert og opplyst lånekostnad kan avvike.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 823

Andel Fellesgjeld

Kr 264 327

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

19.03.2025

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Kirkebrygga 2-4

Organisasjonsnummer

886298552

Lånebetingelser fellesgjeld

Andel fellesgjeld kr 264.327,-.

Lånets betingelser er rente på 7,5% med nedbetaling på 15 år, med kvartalsvis tilbakebetalinger til Handelsbanken.

Lånekostnad pr mnd blir ca 2.595,-

Lånet er pr d.d. ikke effektuert og opplyst lånekostnad kan avvike.

Det mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjelden (IN-lån).

Mulige datoer for nedbetaling av fellesgjeld er ikke oppgitt p.t., men det gjøres oppmerksom på at avtale om nedbetaling må være gjort i god tid (senest én måned) før selve nedbetalingen skjer. Dersom kjøper ønsker å nedbetale sin andel fellesgjeld (eventuelt deler av gjelden), kontakt borettslaget/forretningsfører for nærmere opplysninger.

Forkjøpsrett

Det er ikke vedtektsbestemt forkjøpsrett.

Regnskap/budsjett

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

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Sameiet har ingen regler om dyrehold.

Forretningsfører

Forretningsfører

Solibo Fredrikstad AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 300, bruksnummer 865, seksjonsnummer 7 i Fredrikstad kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3107/300/865/7:

04.05.1994 - Dokumentnr: 4678 - Bestemmelse iflg. skjøte

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Overført fra: Knr:3107 Gnr:300 Bnr:865

Gjelder denne registerenheten med flere

Utdrag "Kjøper må tåle at det uten vederlag legges og vedlikeholdes anlegg for offentlig vann, spillvann, overvann og sluk i den utstrekning det finnes nødvendig. Eventuell skade som måtte påføres eiendommen vil bli å erstatte i samsvar med vanlig erstatningsregler.

20.06.1994 - Dokumentnr: 6572 - Erklæring/avtale

Panterett til sameiet for kr 10.000,- som sikkerhet for fellesutgifter

Gjelder denne registerenheten med flere

Utdrag "Sameiet Kirkebryggen har panterett med kr 10 000,- i den enkelte seksjonen til dekning av fellesutgifter. Boligseksjonene har eksklusiv bruksrett til boder på fellesareal jfr. situasjonsplan.

21.09.1994 - Dokumentnr: 10369 - Erklæring/avtale

Stedsevarig rett til bygging av nettstasjon

Bestemmelse om adkomstrett

Rettighetshaver: FREDRIKSTAD ENERGIVERK BA

Gjelder denne registerenheten med flere

Utdrag "Avtale om rettigheter og plikter ved bygging, drift og vedlikehold av nettstasjon i bygg mellom eier og hjemmelshaver av gnr 300 bnr 865 Fredrikstad kommune.

Grunneieren gir everket: stedsevarig rett til rom for bygging av nettstasjon i ovennevnte bygning. Rommet utføres i ht everkets krav. Rett til drift og vedlikehold av

nettstasjonen. Rett til å legge og vedlikeholde kabler frem til nettstasjonen. Rett til nødvendig fremkomst over eiendommen for utførelse av ovenfor nevnte rettigheter.

Rett til å forby bygningsmessige endringer som vanskeliggjør fremkomst eller

ventilasjon. Everket kan levere strøm til andre kunder fra nettstasjonen. Everket er ansvarlig for fremtidige innvendige reparasjoner og vedlikehold av rommet.

Grunneieren er etter alminnelige erstatningsregler ansvarlig for skader han påfører

nettstasjonen eller kabler. Everket må kontaktes når arbeid som kan skade

nettstasjonen ønskes utført. Kostnader everket har for å bistå grunneier med

sikkerhetstiltaket bæres av everket. Dersom grunneieren ønsker nettstasjonen flyttet,

må han bære omkostningene. Faller behovet for nettstasjonen bort, kan eieren

vederlagsfritt kreve rommet tilbake i ryddet stand.

For klausulering av og inngrep i grunnen, for ulemper og tap av ethvert slag, samt avståelse av rettigheter ifht denne avtalen betaler everket en engangserstatning.

Skader og ulemper som everket måtte forårsake under anlegget eller senere og som

det ikke er tatt hensyn til i erstagningsbeløpet foran, utbedres uten unødig opphold,

eller godtgjøres etter særskilt avtale eller skjønn.

20.06.1994 - Dokumentnr: 6572 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 7

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 68/9633

03.05.1995 - Dokumentnr: 3977 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel

Endret seksjon:

Snr: 7

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 68/9004

Utdrag "Sameiet Kirkebryggen har panterett med kr 10 000,- i den enkelte seksjon til dekning av fellesutgifter. Boligseksjonene har eksklusiv bruksrett til boder på fellesareal jfr. situasjonsplan."

04.05.1995 - Dokumentnr: 4034 - Best om garasje/parkering

Rettighet hefter i: Knr:3107 Gnr:300 Bnr:865 Snr:26

Rettighet hefter i: Knr:3107 Gnr:300 Bnr:865 Snr:46

Gjelder denne registerenheten med flere

Utdrag "Denne seksjonen gis eksklusiv bruksrett til garasjeplass nr.30 snr. 26 (garasjeseksjon).

Ferdigattest/brukstillatelse

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

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for nybygg/tilbygg og gjelder leiligheter i 3. og 4. etasje. Det er i den midlertidige brukstillatelser anmerket følgende forhold: 4. Merknader fra brannforebyggende avdeling i brev av 30/9-94 og evt merknader fra etterbefaring . (kfr. avtale m. byggeleder) må etterkommes. 5. Åpninger i trappeløp ved rekkverk får være max 0,1m åpning som ligger slik til at småbarn kan presse kroppen gjennom bør begrenses til 0,5m (allment for åpn. med tilgang ovenfra). 6. Adgang til byggetrinn 3 via svalganger må forhindres med fysisk sperring inntil pågående arbeider er fullført og gangareal ved byggetrinn 3 er sikret forskr.messig med rekkverk. 7. Utvendige balkonger skal ha rekkverk min 0,9m høye og max åpninger 0,1m, jfr BF.kap 44:31. Balkonger/rekkverk bør utformes slik at de ikke innbyr til klatring for småbarn. 8. "Renne" for bortledning av regnvann i pos. tak over balkonger synes noe snau for sin påtenkte funksjon, og bør føres lenger ut på taket. Dette for å unngå unødig vann langs panel ned på balkonger ved nedbør og vind. 9. Snefangere monteres, jfr. Bf. kap. 43:12. 10. Noe mindre innvendig arbeid gjenstår.

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

Ferdigattest/brukstillatelse datert

04.10.1994.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning og avløpsnett via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen omfattes av:

Kommuneplan Fredrikstad 2023-2035

Formål/Hensynssone: 310-Ras- og skredfare H310, 570-Hensyn kulturmiljø H570

Nasjo, 1130-Sentrumsformål, 2001-Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer).

Godkjent/Vedtatt: 15/6-23

Reguleringsplan, navn: 318 Kirkebrygga

Formål/Hensynssone: 661-Bevaring av bygninger, 322-Gangvei, 920-Forretning/Kontor, 990-Annet kombinert formål.

Godkjent/Vedtatt: 13/12-90

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

Områdeanalyse

Analyseområde for flomsoner: Nei.

Aktsomhetsområde for flom: Ja.

Gjentaksintervall flom: Nesten aldri.

Aktsomhetsområde for kvikkleire: Ja.

Risiko for skred på eiendommen: Ingen.

Konsekvens ved skred: Ingen.

Usikker aktsomhetsgrad for radon på eiendommen.

Gul støysone fra vei.

Adgang til utleie

Utleie er tillatt. Se vedlagte vedtekter § 14.

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Ta

kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

5 400 000 (Prisantydning)

264 327 (Andel av fellesgjeld)

5 664 327 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

141 600 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

142 950 (Omkostninger totalt)

153 850 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

156 650 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 807 277 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 818 177 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 820 977 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 142 950

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 dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en 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. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,90% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 2 750 Garantipremie/inneståelse
- 5 500 Kommunale opplysninger
- 24 950 Markedspakke
- 5 950 Oppgjørshonorar
- 2 950 Opplysninger fra forretningsfører
- 1 500 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 10 950 Tilretteleggingsgebyr
- 0 Visninger/overtakelse per stk. (kostnadsfritt. Ordinært 2.800,-)
- 8 750 Tilstandsrapport (faktureres selger direkte)
- 500 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
- 19 900 Utlegg styling fra profesjonell stylist
- 240 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 107 650

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et

rimelig vederlag stort kr Mangler data for utført arbeid.

Oppdragsansvarlig

Eirik Rotegård Rønning

Eiendomsmegler

eirik.rotegard.ronning@aktiv.no

Tlf: 907 13 404

Ansvarlig megler

Eirik Rotegård Rønning

Eiendomsmegler

eirik.rotegard.ronning@aktiv.no

Tlf: 907 13 404

JAL Eiendomsmegling AS, Nygaardsgata 49

1607 FREDRIKSTAD

Tlf: 693 66 940

Salgsoppgavedato

09.04.2025





















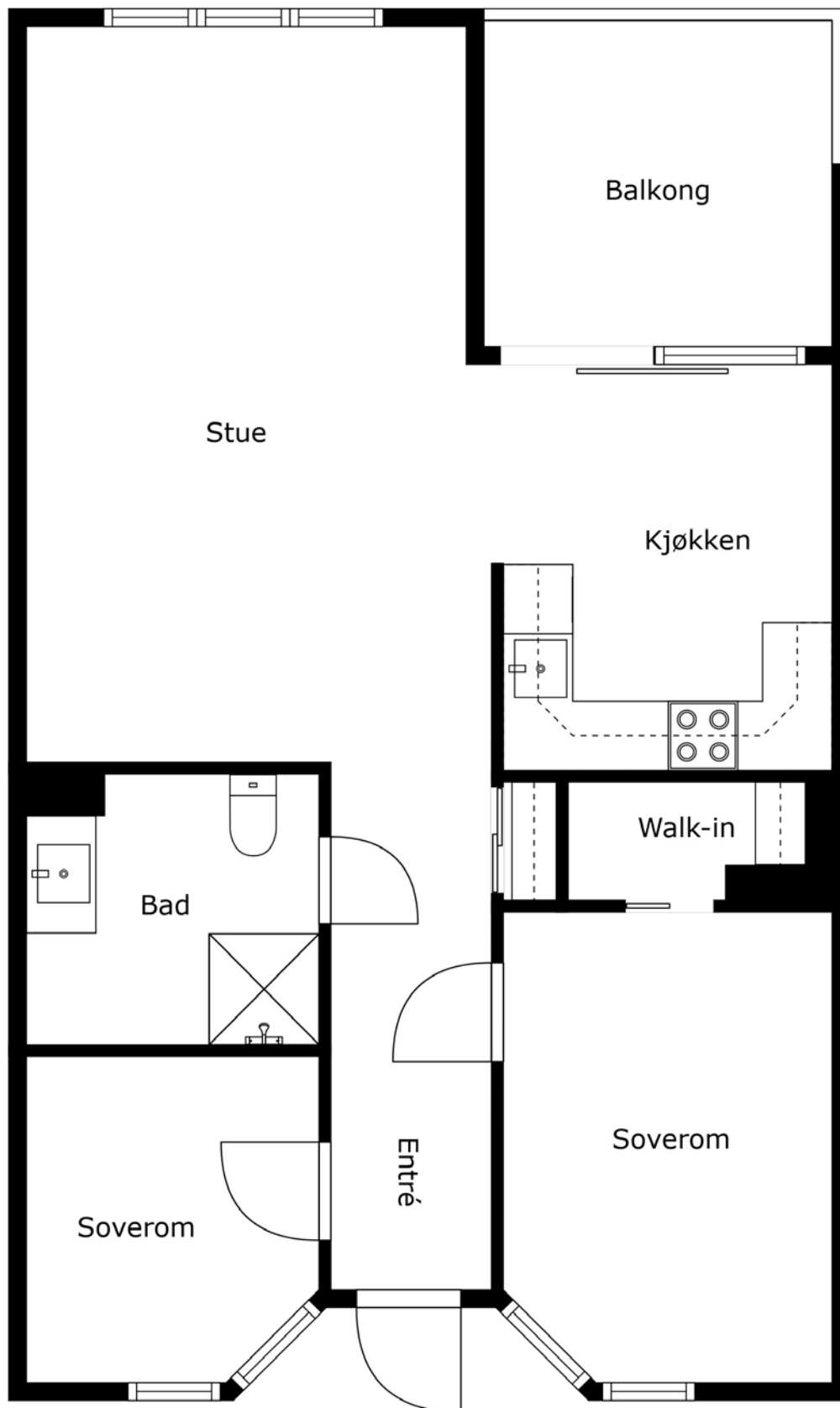












Tegningen Lages Med Cubicasa-teknologi. Ikke Målbar Tegning, Avvik Kan Forekomme.

Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Fredrikstad/Hvaler	
Oppdragsnr.	
1111250024	
Selger 1 navn	
Svend Oluf Arntzen	
Gateadresse	
Kirkebygga 4	
Poststed	Postnr
FREDRIKSTAD	1607
Er det dødsbo?	
☐ Nei ☒ Ja	
Avdødes navn	Ellen Marie Antzen
Er det salg ved fullmakt?	
☐ Nei ☒ Ja	
Hjemmelshavers navn	Ellen Marie Arntzen
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	1994
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	Gjensidige
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1111250024

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

Beskrivelse

Det var en lekkasje på bad i ca. 2020 som ble reparert av faglært rørlegger. Det ble lagt nye vannrør fra kjøkkenet og fram til badet. Dette var en forsikringssak (Husforsikring)

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Oppussing av bad i 2024 er utført med egeninnsats på faglært vis. Dokumentasjon med bilder ligger på Boligmappa og er vedlagt.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ny membran og nytt sluk (ikke den del som er støpt fast i etasjeskiller) ble lagt før nye fliser ble lagt i 2024.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Det var en lekkasje på bad i ca. 2020 som ble reparert av faglært rørlegger. Det ble lagt nye vannrør fra kjøkkenet og fram til badet. Dette var en forsikringssak (Husforsikring)

Arbeid utført av

Gjensidige Forsikring

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Rettet stikkontakt, jord på bad, byttet taklampe på bad i 2023 etter tilsyn. 2024 og 2025: Bygd om sikringsskap, Ny kurs komfyr, komfyrvakt, nytt el-materiell i stue og på kjøkken, stikk i skap på bad, lys over vask.

Arbeid utført av

Elektrosma Installasjon AS

Filer

[Samsvarserklæring 2023.pdf](#)

[Samsvarserklæring 2025.pdf](#)

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Tilsyn utført i 2023, se ovenfor for dokumentasjon på retting.

- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ny kjøkkeninnredning er installert i 2024, inkl. ny varmvannsbeholder Nytt tregulv i alle rom er lagt Alle vegger og tak er malt

- 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 ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Nye lemmer på terrasse

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total 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: 1111250024

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Svend Arntzen	eeccd8a8a19a481442320ed 84f0220dfb0c50730	09.04.2025 09:08:49 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1111250024

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

Tilstandsrapport



Selveierleilighet



Kirkebygga 4, 1607 FREDRIKSTAD



FREDRIKSTAD kommune



gnr. 300, bnr. 865, snr. 7

Sum areal alle bygg: BRA: 76 m² BRA-i: 71 m²



Befaringsdato: 02.04.2025

Rapportdato: 03.04.2025

Oppdragsnr.: 13784-3691

Referansenummer: FD1733

Autorisert foretak: Norsk Boligtakst AS

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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



Rapportansvarlig

Erik Pedersen

Uavhengig Takstingeniør

erik@norskboligtakst.no

976 57 931



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som 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
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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 1994.
God og innholdsrik planløsning, beliggende i 4. etasje i boligblokk.

Seksjonen disponerer egen bod i fellesarealer på antatt 5 kvm.
Seksjonen disponerer en parkeringsplass.

Standarden er god og leiligheten er vesentlig oppgradert i nyere tid.

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

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

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

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

Boligen anses som et godt panteobjekt.

Selveierleilighet - Byggeår: 1994

INNENDIG

[Gå til side](#)

På gulv er det overflater av fliser og herdet tregulv i eik.
Veggoverflater av slettmalte flater, fliser og malt miljøstriem.
I tak er det slettmalte flater.

VARMEKILDER

Varmekabler på bad/vaskerom.
Forøvrig elektrisk oppvarming.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom fra 2024. Rommet har innredning med nedfelt servant, gulvfestet toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra 2024. Kjøkkenet har slette fronter og laminat benkeplate. Integrert komfyr, platetopp, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør av kobber, plastbelagt kobber og flexislange. Blanding av nyere og eldre vannrør.
Avløpsrør av plast. Blanding av nyere og eldre avløpsrør.

Varmtvannsbereder på 120 liter fra 2024.

Sikringskap med automatsikringer. Oppgradert el-anlegg fra 2024.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

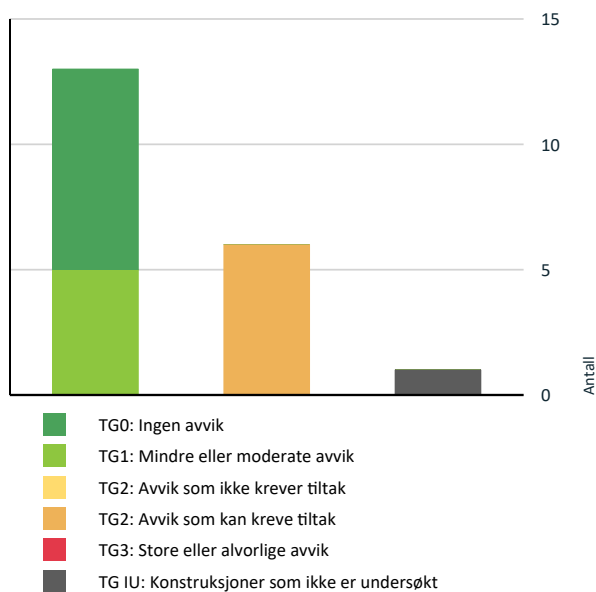
Selveierleilighet

• 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



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.



Våtrom > 4. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > 4. etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)



Våtrom > 4. etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET

Byggeår
1994

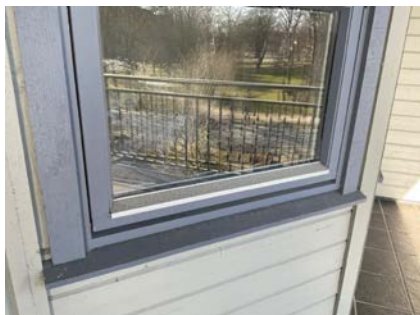
Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Tatt i bruk.

UTVENDIG

! TG 1 Vinduer

Vinduer med rammer og karmen i tre med isolerglass fra byggeår og 2012.



! TG 2 Dører

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

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Falmet dørblad på ytterdør.
- Oppsprukket trevirke på balkongdør.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.



! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Fra stue/kjøkken er det adgang til balkong på 9 kvm. Rekkverkshøyde er målt til ca. 1 meter og er innenfor dagens krav.



INNENDIG

! TG 0 Overflater

På gulv er det overflater av fliser og herdet tregulv i eik.
Veggoverflater av slettmalte flater, fliser og malt miljøstrie.
I tak er det slettmalte flater.

! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av betong.

Lokale avvik, dog innenfor referanseverdier.

! TG 0 Radon

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

VÅTROM

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

Generell

Bad/vaskerom fra 2024.

Utført av fagfolk, dokumentasjon foreligger.

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Overflater vegger og himling

Flis på vegger og slettmalt tak.

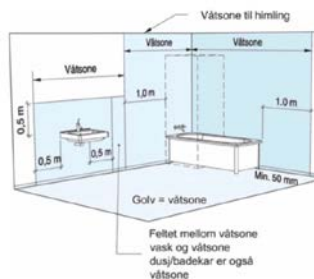
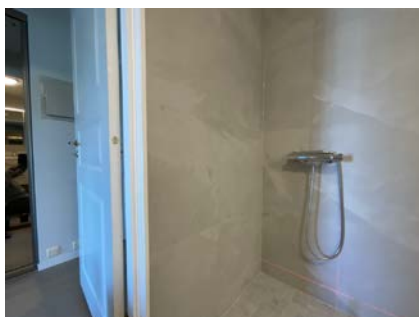
Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Dusjvegg bør monteres for å beskytte døren mot vannbelastning.



4. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 0 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fallforhold til sluk er målt til ca. 25 mm fra topp membran til topp av slukrist.



4. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk (eldre, ikke skiftet ifm renovering).

Fuktmåler viser normale verdier.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.



4. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 0 Sanitærutstyr og innredning

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

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 0 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk via sentralavtrekk.

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

KJØKKEN

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 0 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra 2024.

Kjøkkenet har slette fronter og laminat benkeplate. Integrert komfyr, platetopp, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin.



4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 0 Avtrekk

Mekanisk avtrekk via sentralavtrekk (Flexit).



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør av kobber, plastbelagt kobber og flexislange.

Blanding av nyere og eldre vannrør.

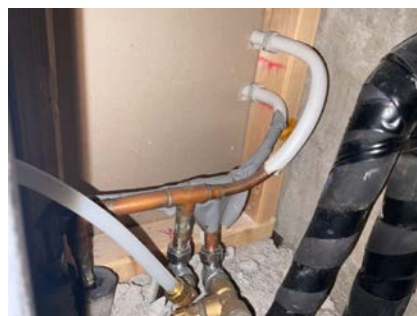
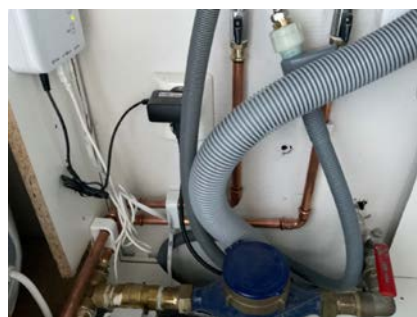
Vurdering av avvik:

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

Gjelder kun de eldste rør.

Konsekvens/tiltak

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



TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

Blanding av nyere og eldre avløpsrør.

Vurdering av avvik:

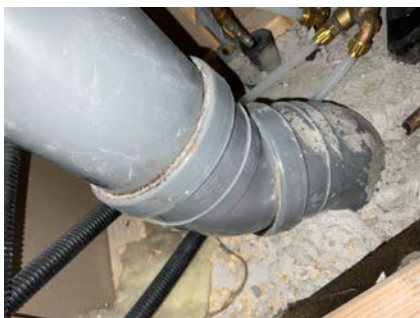
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Gjelder kun de eldste rør.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



! TG 2 Ventilasjon

Boligen ventileres naturlig.
Tilluft via spalteventiler i vinduer på begge soverom.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.
Tilluft mangler i stue/kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.

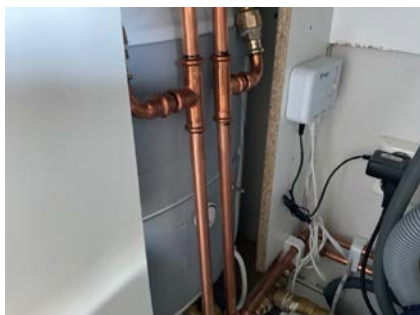
Det bør monteres ventiler i yttervegger eller spalteventiler i vinduer.



! TG 0 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 120 liter fra 2024.
Montert i benkeskap på kjøkken.

Waterguard er korrekt montert og bereder er tilkoblet egen koblingsboks iht. forskrifter.



! TG 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 bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Sikringsskap med automatsikringer. 9 fordelerkurser på hhv. 16 og 20 ampere. Hovedkurs på 63 ampere.

Det elektriske anlegget er oppgradert av fagfolk ifm renovering i 2024. Dokumentasjon foreligger.

Det observeres ingen ufagmessige tilkoblinger m.m.
Tilstanden vurderes normal.

Generell kommentar

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

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



! TG 1 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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

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

Brannslukningsapparat og røykvarslere er montert iht. forskrifter.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Selveierleilighet

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
4. etasje	71			71	9
Bod fellesarealer		5		5	
SUM	71	5			9
SUM BRA	76				

Romfordeling

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

Kommentar

Bodareal er hentet fra tilsvarende leilighet i sameiet, avvik kan forekomme.

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?

Kommentar: Diverse arbeider av fagfolk ifm renovering i 2024.

☒ 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	71	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.4.2025	Erik Pedersen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3107 FREDRIKSTAD	300	865		7	2677 m ²	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Ikke relevant

Adresse

Kirkebygga 4

Hjemmelshaver

Ellen Marie Arntzen (død), Ragnar Arntzen (død)

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten med beliggenheten midt i hjertet av Fredrikstad sentrum. I gangavstand finner du alt sentrum har å by på av restauranter, kaféer, butikker og forretninger, Torvbyen kjøpesenter, busstasjon, nærbutikk, Høgskolen i Østfold, m.m. Få minutters gange til togstasjon. Videre ligger Storgata, Bryggepromenaden, gågata og gratis byferge ligger bare noen kvartaler unna.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Tomten består hovedsakelig av bebyggelse.

Byggemåte

Grunnmur, bærende elementer og skillende dekker av betong og stålkonstruksjoner. Utvendige fasader med teglstein og trekledning. Tilnærmet flat tak tekket med papp/membran og skråtakskonstruksjon tekket med båndteking (plater av metall). Vinduer og balkongdør i tre med isolerglass. Ytterdør i tre.

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	03.04.2025	
2	03.04.2025	
3	03.04.2025	

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 elektroaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av 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/FD1733>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 300/865/0/7

Eierrepresentant: Arntzen Ellen Marie Etterlatte

Regningsmottaker: Arntzen Ellen Marie Etterlatte

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Seksjon	Bruksnavn		Grunnforurensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	300	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	865	Oppgitt areal	0 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	0 m2		
Seksjonsnr	7				

BYGNINGER

(Antall: 2)

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
24227057	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	Tatt i bruk	Finansierings- og forsikringsvirksomhet		0
13413266	Annen kontorbygning	Tatt i bruk	Bolig	Tilbygg	0

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 2)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
ARNTZEN ELLEN MARIE			1/2	Hjemmelshaver
ARNTZEN RAGNAR	KIRKEBRYGGA 4	1607 FREDRIKSTAD	1/2	Hjemmelshaver

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
270 VANN FASTGEB. BOLIG	1,00 Boehn.	kr 1 279,00	01.04.2025	1/1	0	kr 1 599,00
370 AVLØP FASTGEB. BOLIG	1,00 Boehn.	kr 2 082,00	01.04.2025	1/1	0	kr 2 603,00
1103 RENOVASJON - 360 L	1,00 360 l	kr 5 654,00	01.04.2025	1/24	0	kr 294,00
1116 RENOVASJON - 240 L	2,00 240 l	kr 3 751,00	01.04.2025	1/24	0	kr 391,00
1130 RENOVASJON - 660 L	2,00 660 L	kr 10 329,00	01.04.2025	1/24	0	kr 1 076,00
60 ESkatt Bolig	3 624 200,00 0/00	kr 3,20	01.04.2025	1/1	0	kr 11 597,00
350 AKONTO AVLØP	25,00 M3	kr 32,18	01.04.2025	1/1	0	kr 1 006,00
250 AKONTO VANN	25,00 M3	kr 16,80	01.04.2025	1/1	0	kr 525,00
						kr 19 091,00

VANNMÅLERE

Målnummer	Prosent vann	Prosent avløp	Type avlesning	Avlesningsdato	Forbruksår	Forbruk	Målerstand
27001783	100	100	Årsavlesning - Ekstern kilde	17.10.2024	2024	26	794

**Aktiv Fredrikstad og Hvaler**

E-post: eirik.rotegard.ronning@aktiv.no

Solibo AS

Dronning Eufemias Gate 16

0191 Oslo

NO 920 800 572 MVA

meglerkontakt@solibo.no

Boligopplysninger for boligselskap:**Sameiet Kirkebrygga 2-4****Megleropplysninger**

03.03.2025

Vi viser til forespørsel av 27.02.25

Boligselskap: Sameiet Kirkebrygga 2-4
Organisasjonsnr: 886 298 552
Gnr./bnr: 300 / 865
Eier(e): Ragnar Arntzen / Ellen Marie Arntzen

Seksjons-/andelsnr: 7
Adresse: Kirkebrygga 4, 1607 Fredrikstad

Boligselskapets hjemmeside: home.solibo.no/hp/kirkebrygga2-4/
Kontakt skjema til styret: home.solibo.no/hp/kirkebrygga2-4/kontakt

Dokument som medfølger Meglerpakken:

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

Opplysninger om boligselskapet:

- **Styregodkjenning:** Nei
- **Særskilte begrensninger/ klausuler:** Se boligselskapets vedtekter.
- **Dyrehold:** Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- **Forsikringsselskap:** Gjensidige Forsikring ASA, avtalenr. 82246182
- **Opplysninger om ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse etc.:** Må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- **Påkostninger/utbedringer:** Se årsmeldingen.
- **Forkjøpsrett:** Ingen
- **Tomt:** Eiet
- **Parkering:** Seksjonen disponerer garasje plass.

Informasjon om lån: Ingen felles lån

Det ble vedtatt på ekstraordinært årsmøte i januar 2025 at sameiet vil søke om IN-lån på opptil kr 35.000.000,- til å dekke rehabilitering av garasjeanlegget.

Lånet er pr d.d. ikke effektivert, men det er fastsatt nedbetalingstid over 15 år, og forespeilet rente på 7,15 %. Låneopptaket vil medføre en fellesgjeld for seksjon 7 på kr 264.327,-.

Se vedlagt innkalling og protokoll.

Økonomiske opplysninger om leiligheten - kvartalsvise felleskostnader:

Totale felleskostnader pr. d.d: kr 3.264,- pr. kvartal

Ligningsposter pr. 31.12.2024:

Ikke mottatt av tidligere forr.fører.

Opplysning om restanser

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

Melding fra megler ved salg

Melding om ny eier sendes Solibo AS pr. e-post meglerkontakt@solibo.no

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

Priser og gebyrer p.t.:

Meglerpakke: 4990,- ink. mva.

Eierskiftegebyr: 6570,- ink mva.

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

Med vennlig hilsen,

Solibo AS

 BankID Signing
John Olav Aarum
2024-05-24

 BankID Signing
Tore Fredriksen
2024-05-24

 BankID Signing
Tor Øyvind Andersen
2024-05-24

 BankID Signing
Jan Åge Baltzersen
2024-05-24

 BankID Signing
Arne Erik Olsen
2024-05-24

Årsregnskap 2023

Sameiet Kirkebrygga 2-4

Org.nr.: 886 298 552

Styrets beretning 2023 for Sameiet Kirkebrygga 2-4

Virksomheten har bestått i drift av Sameiet Kirkebrygga 2-4 i Fredrikstad. Selskapets forretningskontor er i Fredrikstad kommune.

Styret ble valgt på Sameiermøte 8. juni 2023 og har bestått av følgende: Fra boligseksjonen: Åge Balterzen og Arne-Erik Olsen som styremedlemmer og Georg Lund som vararepresentant. Fra næringsseksjonene: Tore Fredriksen og Tor Øyvind Andersen som styremedlemmer, samt John Olav Aarum som leder.

Styret har gjennomført 8 styremøter siden forrige ordinære årsmøte, i tillegg kommer telefonmøter og befaringer. Styret har gjennom året behandlet løpende vedlikeholds saker, samt to saker av større karakter:

Fredriksborg Eiendom sin omdisponering av areal fra næring til bolig. Forslag vedtatt.

Utfordringer knyttet til tilstand ved parkeringskjeller. Det pågår en sak da parkeringshuset har skader som tilsier at ordinær bruk ikke er anbefalt. I arbeidet med denne saken har det vært nødvendig å hente inn ekstra midler fra seksjonseierne. Kostnadene her har gått til tekniske undersøkelser og advokathonorarer.

Styret mener det er riktig å legge forutsetninger for fortsatt drift av sameiet til grunn ved avleggelse av årsregnskapet.

Sameiets regnskap er gjort opp med et underskudd på 84 363 kroner som styret foreslår dekket av annen egenkapital.

Sameiet har ikke ansatte. Det er ikke gjennomført spesielle tiltak for likestilling mellom kjønnene. Sameiet forurensar ikke det ytre miljø og det har ikke vært forskning og utviklingsaktiviteter utover det å sette i stand/påkoste eiendommen.

Fredrikstad, 24.05.2024
Styret i Sameiet Kirkebrygga 2-4

John Olav Aarum
styreleder

Tor Øyvind Andersen
styremedlem

Jan Åge Baltzersen
styremedlem

Arne Erik Olsen
styremedlem

Tore Fredriksen
styremedlem

RESULTATREGNSKAP

SAMBET KIRKEBRYGGA 2-4

DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2023	2022
Salgsinntekt		1 370 423	1 598 341
Sum driftsinntekter		1 370 423	1 598 341
Varekostnad		165 076	148 330
Lønnskostnad	1	76 525	28 525
Annen driftskostnad		1 232 879	1 059 452
Sum driftskostnader		1 474 480	1 236 308
Driftsresultat		-104 057	362 033
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		1	0
Annen finansinntekt		19 693	18 716
Resultat av finansposter		19 694	18 716
Resultat før skattekostnad		-84 363	380 749
Årsresultat	2	-84 363	380 749
OVERFØRINGER			
Overført fra annen egenkapital		84 363	-380 749
Sum overføringer		-84 363	380 749

BALANSE

SAMBET KIRKEBRYGGA 2-4

EIENDELER	Note	2023	2022
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer		148 275	122 717
Andre kortsiktige fordringer		83 375	79 597
Sum fordringer		231 650	202 314
Bankinnskudd, kontanter o.l.		550 177	546 802
Sum omløpsmidler		781 827	749 116
Sum eiendeler		781 827	749 116

BALANSE

SAMEIET KIRKEBRYGGA 2-4

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2023	2022
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Vedlikeholdsfond		118 539	118 539
Sum innskutt egenkapital		118 539	118 539
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital		217 643	302 006
Sum opptjent egenkapital		217 643	302 006
Sum egenkapital	2	336 182	420 545
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		397 645	328 571
Annen kortsiktig gjeld		48 000	0
Sum kortsiktig gjeld		445 645	328 571
Sum gjeld		445 645	328 571
Sum egenkapital og gjeld		781 827	749 116

Fredrikstad, 24.05.2024
Styret i Sameiet Kirkebrygga 2-4

John Olav Aarum
styreleder

Tor Øyvind Andersen
styremedlem

Jan Åge Baltzersen
styremedlem

Arne Erik Olsen
styremedlem

Tore Fredriksen
styremedlem

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS8 - God regnskapsskikk for små foretak. Forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn for utarbeidelsen.

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

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

Note 1 Lønnskostnader og antall årsverk

Selskapet har i 2023 sysselsatt 0 årsverk.

Spesifikasjon av lønnskostnader	I år	I fjor
Lønn	73 000	25 000
Arbeidsgiveravgift	3 525	3 525
Totalt	76 525	28 525

Utbetalt/opptjent lønn gjelder styrehonorar.

Note 2 Egenkapital

	Vedlikeholdsfond selskapskapital	Overkurs	Annen egenkapital	Innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2022	118 539	0	0	0	302 006	420 545
Årets resultat					-84 363	-84 363
Pr 31.12.2023	118 539	0	0	0	217 643	336 182

PROTOKOLL FRA EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE I SAMEIET KIRKEBRYGGA 2 - 4

Møtedato: onsdag, 22. januar 2025
Møtetidspunkt: Klokken 18:00
Møtested: Hotel Fredrikstad, Nygaardsgata 9, Fredrikstad

Til stede i tillegg til styret og seksjonseiere:
Fredriksborg Eiendom AS: prosjektleder Torkil Andreassen
Advokatfirmaet Bjørge-Skaaraas & Co AS: advokat Bente Strømsæther
Solibo Fredrikstad AS: Kjersti B. Hauge (forvalter fra 1. mars 2025)

I. Konstituering

1.1. Valg av møteleder

Som møteleder ble **John Olav Aarum** foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne

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

Til å underskrive protokollen ble **Ragnar Pedersen og Ragnar Ruud** foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.3. Registrering av stemmeberettigede / avgitte stemmer

35 seksjonseiere

7 fullmakter

Totalt 42 stemmer

Vedtak: Godkjent

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

Det ble foreslått å godkjenne måten møtet var innkalt på og gjennomført.

Vedtak: Godkjent

2. REHABILITERING AV GARASJEANLEGGET

Orienteringssak ved styreleder og prosjektleder Torkil Andreassen

Forslagstiller:

Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:

Se innkallingen til møtet.

Styrets innstilling og forslag til vedtak:

Orienteringen tas til etterretning

Vedtak:

Enstemmig vedtatt.

3. FINANSIERING VED REHABILITERING AV GARASJEANLEGGET

Forslagstiller:

Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:

Se innkallingen til møtet.

Styrets innstilling og forslag til vedtak:

Årsmøte vedtar opptak av IN-lån, inntil størrelse kr. 35.000.000,- til å dekke rehabilitering av garasjeanlegget.

Lånet nedbetales over 15 år.

Vedtak:

Enstemmig vedtatt

4. JURIDISK VURDERING VEDRØRENDE SKADE PÅ PARKERINGSANLEGG

Forslagstiller:

Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:

Se innkallingen til møtet.

Styrets innstilling og forslag til vedtak:

Styrets anbefaling er at årsmøte vedtar at sameiet *ikke* vil gå til sak mot kommunen om skyldspørsmålet knyttet til skaden i parkeringsanlegget

Vedtak:

Godkjent med 40 stemmer for styrets innstilling og 2 stemmer mot.

Protokollen signeres elektronisk av undertegnede:

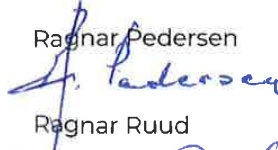
Møteleder:

John Olav Aarum



Protokollvitne:

Ragnar Pedersen



Ragnar Ruud



Sameiet Kirkebrygga 2-4

Styrets beretning 2023

Virksomheten har bestått i drift av Sameiet Kirkebrygga 2-4 i Fredrikstad. Selskapets forretningskontor er i Fredrikstad kommune.

Styret ble valgt på Sameiermøte 8. juni 2023 og har bestått av følgende:

Fra boligseksjonen: Åge Balterzen og Arne-Erik Olsen som styremedlemmer og Georg Lund som vararepresentant. Fra næringsseksjonene: Tore Fredriksen og Tor Øyvind Andersen som styremedlemmer, samt John Olav Aarum som leder.

Styret har gjennomført 8 styremøter siden forrige ordinære årsmøte, i tillegg kommer telefonmøter og befaringer. Styret har gjennom året behandlet løpende vedlikeholds saker, samt to saker av større karakter;

- *Fredriksborg Eiendom sin omdisponering av areal fra næring til bolig.*
Forslag vedtatt.
- *Utfordringer knyttet til tilstand ved parkeringskjeller.*
Det pågår en sak da parkeringshuset har skader som tilsier at ordinær bruk ikke er anbefalt. I arbeidet med denne saken har det vært nødvendig å hente inn ekstra midler fra seksjonseierne. Kostnadene her har gått til tekniske undersøkelser og advokathonorarer.

Styret mener det er riktig å legge forutsetninger for fortsatt drift av sameiet til grunn ved avleggelse av årsregnskapet.

Sameiets regnskap er gjort opp med et underskudd på 84 363 kroner som styret foreslår dekket av annen egenkapital.

Selskapet har ikke ansatte. Det er ikke gjennomført spesielle tiltak for likestilling mellom kjønnene. Selskapet forurenser ikke det ytre miljø og det har ikke vært forskning og utviklingsaktiviteter utover det å sette i stand/påkoste eiendommen.

Fredrikstad 24.05.2024

John Olav Aarum

Styrets leder

Tore Fredriksen

styremedlem

Åge Balterzen

styremedlem

Arne Erik Olsen

Styremedlem

Tor Øyvind Andersen

Styremedlem



SOLIBO

Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

Ekstraordinært årsmøte

Sameiet Kirkebygga 2-4
22. januar 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 Kirkebygga 2 - 4

INNKALLING TIL EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE

Årsmøtet gjennomføres som fysisk møte på Hotel Fredrikstad.

Dato for møte: 22.01.2025
Tidspunkt: 18.00
Sted: Hotel Fredrikstad, Nygaardsgata 9

Påmelding er ønskelig med tanke på bevertning. Påmelding gjøres til Åge Baltzersen, agebalt@online.no eller på telefon 907 13 100.

Ved oppmøte som stedfortreder må skriftlig fullmakt medtas. Skjema ligger bakerst i dette dokumentet .

Møteagenda:

1. KONSTITUERING
2. REHABILITERING AV GARASJEANLEGGET.
Orienteringssak ved Styreleder og prosjektleder Torkil Andreassen.
3. FINANSIERING VED REHABILITERING AV GARASJEANLEGG.
Vedtakssak
4. JURIDISK VURDERING VEDRØRENDE SKADE PÅ P-ANLEGG.
Vedtakssak



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. REHABILITERING AV GARASJEANLEGG

Saken legges frem ved styret og prosjektleder for rehabiliteringen.

Styrets saksfremstilling:

Styret og prosjektleder presenterer prosjektets gjennomføring med følgende punkter:

- Valg av entreprenør.
- Gjennomføringsplan.
- Hva skal gjøres i prosjektet?

Styrets innstilling og forslag til vedtak:

Orienteringen tas til etterretning.



3. FINANSIERING VED REHABILITERING AV GARASJEANLEGG

Saken fremmes av styret

Styrets saksfremstilling:

Rehabilitering av garasjeanlegg kan finansiere ved:

- Opptak av lån
- Ekstraordinær kapitalinnkreving fra seksjonseieren
- Kombinasjon av låneopptak og ekstraordinær kapitalinnkreving.

Styret ønsker i forkant av årsmøte å få en oversikt over seksjonseiere som ønsker å innbetale sin andel av prosjektkostnaden (dvs. ikke låneopptak)

Listen nedenfor viser hvor stort beløp hver enkelt seksjon må finansiere:

Fordeling av kostnader rehabilitering av p-kjeller				
Anslått kostnad totalt		35 000 000		
Anslått kostnad pr kvm		3 887		
Seksjon	Leil.nr.	Eier	Andel av kostnad	
1	401	Tommy Lippert Pedersen	kr	342 070
2	402	Ragnar Pedersen	kr	264 327
3	403	Ragnar Pedersen	kr	264 327
4	404	Björg Næss	kr	264 327
5	405	Kristoffer Nordbø/Sarah Becken	kr	264 327
6	406	Eldbjørg Våler Johannesen	kr	268 214
7	407	Ellen Arntzen	kr	264 327
8	408	Arne-Erik Olsen	kr	629 720
9	301	Per Olaf Sundby	kr	660 817
10	302	Åge Baltzersen	kr	338 183
11	303	Knut Grønli	kr	338 183
12	304	Arve Torleif Kjelsrud	kr	338 183
13	305	Finn Narten	kr	338 183
14	306	Petter Faye Lund	kr	338 183
15	307	Odd Ragnar Ruud	kr	338 183
16	308	Georg Lund	kr	338 183
17	309	Marit Saxegård	kr	660 817
18	201	Brit Wessmann	kr	353 732
19	202	Joel Steinar Pedersen	kr	353 732
20	203	Henning Andersen	kr	536 428
21	204	Berit Helene Pettersen	kr	303 199
22	101	Brit Wessmann	kr	353 732
23	102	Grete Christophersen	kr	353 732
24	103	Eva Hauge	kr	536 428
25	104	Gunvor Støhr	kr	303 199
26		Garasje Fredrikstad Kommune	kr	9 445 802
27		Estate Kirkebrygga Eiendom AS	kr	478 121
28		Estate Kirkebrygga Eiendom AS	kr	804 642
29-45		Fredriksborg Eiendom AS	kr	14 926 699
TOTALT			kr	35 000 000

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

Seksjonseiere som ønsker å innbetale sin andel av prosjektkostnadene uten lånefinansiering gjennom sameiet, bes gis beskjed om dette. Send mail til **tor.andersen@fredriksborg.no** innen 17. januar.

På denne måten vil få en oversikt over hva sameiet eventuelt må opplåne.

Har du allerede her gitt beskjed, kan du se bort fra denne.

Lånebetingelser:

- Låneopptak – Styret vil legge frem **lånets størrelse** på møte.
- Rente på lånet: 7,15%
- Nedbetalingstid: 15 år
- Etableringskostnad kr. 7.500,-
- Lånet etableres som et IN-lån (Individuell Nedbetaling) som betyr at seksjonseiere som på et seinere tidspunkt ønsker å innbetale sin andel av lånet kan gjøre det to ganger pr. år (30. mars og 30. september).

Lånekostnadene betjenes selvsagt kun av de seksjonseiere som ønsker å benytte seg av lånet. Forretningsfører vil en gang pr. år avregne faktisk lånekostnad opp mot hva som er innkrevet fra seksjonseierne.

For de seksjonseiere som vil betale sin andel direkte, vil det sendes ut en faktura med forfall medio mars.

Styrets innstilling og forslag til vedtak:

Årsmøte vedtar opptak av IN-lån, inntil størrelse kr. 35.000.000, - til å dekke rehabilitering av garasjeanlegget.

Lånet nedbetales over 15 år.

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

4. JURIDISK VURDERING VEDRØRENDE SKADE PÅ PARKERINGSANLEGG.

Saken fremmes av styret

Forslagsstillers saksfremstilling:

Styret legger frem en sammenstilling av de juridiske vurderingene som er gjort vedrørende skyldspørsmålet knyttet til skaden på parkeringsanlegget.

Den juridiske anbefalingen er at sameiet ikke går til sak mot kommunen vedrørende saken. Da de juridiske forholdene tilsier at sameiet ikke vil vinne frem, tvert i mot vil det trolig kun bli nok en kostnad i saken.

Styrets innstilling og forslag til vedtak:

Styrets anbefaling er at årsmøte vedtar at sameiet ikke vil gå til sak mot kommunen om skyldspørsmålet knyttet til skaden i parkeringsanlegget.

Vedlegg til innkallingen:

- **Notat til styret i Sameiet Kirkebygga 2-4:
Fra Advokatfirmaet Bjørge-Skaaraas & Co AS
v/advokat Bente Strømsæther**
- **Kostnad pr. seksjon:
Beregning av lånekostnader pr. seksjon; pr. måned og pr. kvartal.**

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

FULLMAKTSSKJEMA

ÅRSMØTE

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

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

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

*Fylles ut kun dersom aktuelt.

**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

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

NOTAT

Til: Styret i Sameiet Kirkebrygga 2-4. v/ styreleder John Olav Aarum

Fra: Advokatfirmaet Bjørge-Skaaraas & Co AS v/ Advokat Bente Strømsæther

VEDR. SPØRSMÅL OM ANSVAR FOR KOSTNADER - UTBEDRINGER AV PARKERINGSSEKSJON I KIRKEBRYGGA 2-4, SEKSJON NR. 26 TILHØRENDE FREDRIKSTAD KOMMUNE.

1. Innledning.

Vårt kontor er kontaktet av styret i Sameiet Kirkebrygga 2-4 i Fredrikstad for bistand i forbindelse med at det er avdekket skader i parkeringsseksjonen (seksjon nr. 26). Seksjonseier er Fredrikstad kommune. Kommunen har benyttet parkeringsarealet til utleie av parkeringsplasser gjennom flere år.

Det er avdekket skader i betongdekke, søyler og vegger i parkeringsseksjonen, som går over to plan. Skadene er størst på plan 2 av parkeringsseksjonen.

Skadene er nærmere beskrevet i analyse utarbeidet av Ødegaard og Lund i mars 2024 på oppdrag fra styret i sameiet. Analysen viser at skadene er store og at det er et omfattende behov for betongreparasjoner. Bl.a. må armeringen erstattes for å sikre dekkets bæreevne.

Innhentet kostnadsestimat for utbedringsarbeidene er i størrelsesorden kr. 35 mill. ink.mva.

Styret har overfor seksjonseier Fredrikstad kommune varslet et mulig ansvar etter eierseksjonslovens bestemmelser. Som grunnlag for et eventuelt ansvar er det vist til eierseksjonsloven § 32 og kommunens plikt til løpende vedlikehold av sin seksjon.

Et alternativt grunnlag for å pålegge kommunen et større ansvar for de skader som er påført bygget er eierseksjonsloven § 29 første ledd annet punktum. Bestemmelsen åpner unntak fra hovedregelen om at felleskostnader skal fordeles etter sameiebrøk ut i fra nyttebetraktninger og under henvisning til at det foreligger slike «særlige grunner» som gjør at unntaksbestemmelsen i § 29 første ledd annet punktum kommer til anvendelse.

Fredrikstad kommune har avvist ansvar på begge grunnlag. bestridt. Kommunen har vist til at det dreier seg om skader på fellesarealer, som sameiet etter hovedregelen er ansvarlig for å utbedre. Når det gjelder kostnadene, har

kommunen vist til at disse etter hovedregelen skal fordeles mellom seksjonseierne på grunnlag av eierbrøken..

2. Regler knyttet til ansvar for vedlikehold for den enkelte seksjonseier og for sameiet.

- a) Seksjonseiers og sameiets vedlikeholdsplikt etter eierseksjonsloven § 32 og 33.

I eierseksjonsloven § 32 er seksjonseiers ansvar for vedlikehold av bruksenheten bestemt. Av bestemmelsens første ledd følger:

«Hver sameier står for det indre vedlikehold av sin seksjon, og forpliktes til enhver tid å sørge for godt vedlikehold. Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.»

I eierseksjonsloven § 33 er sameiet plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer regulert. Av bestemmelsen følger:

«Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt etter § 32. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. ...»

Regelverket er utformet slik at det som ikke omfattes av den enkelte sameiers vedlikeholdsplikt – og dermed ikke av § 32 – faller inn under sameiets vedlikeholdsansvar etter § 33.

For å avklare omfanget av seksjonseiers ansvar i denne saken, er utgangspunktet bestemmelsen i eierseksjonsloven § 32. Her er det bestemt at den enkelte seksjonseier har en løpende vedlikeholdsplikt for «innvendig vedlikehold» av egen bruksenhet.

Dette gjenspeiles også i sameiets vedtekter punkt 16 første avsnitt, hvor det heter:

«Hver sameier står for et indre vedlikehold av sin seksjon, og forpliktes til enhver tid å sørge for tilstrekkelig vedlikehold.....»

I dette ligger at det kommunen, som er eier av seksjon nr. 26, har en eksklusiv rett til å råde over sin seksjon, har et korresponderende ansvar for å vedlikeholde seksjonen. Vedlikeholdet skal etter § 32 utføres på en slik måte at *«skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper.»*

Kommunen har etter forespørsel fra styret fremlagt en oversikt over gjennomført vedlikehold i parkeringsseksjonen. Oversikten viser følgende tiltak:

- Ukentlig maskinfeiling/vasking og manuell feiling gjennom avtale med Gaards-service AS
- Inspeksjon utført av kommunens avdeling for vakt og sikring tre ganger daglig
- Kontroll utført av trafikkbetjenter i tidsrommet 08-19
- Inspeksjon utført av vaktmester hyppig og periodevis daglig
- Vannoppsuging ved behov.

Det er fra kommunens side innhentet en rapport fra Multiconsult som underbygger deres syn om at de omfattende skadene ikke kan tilbakeføres til manglende vedlikehold. Kommunen mener, bl.a. på grunnlag av denne rapporten at den har oppfylt sin vedlikeholdsplikt. Styret er kjent med innholdet i denne rapporten.

Det er fra kommunens side ikke fremlagt en vedlikeholdsplan, men fremlagt fakturaer fra 2023 og 2024 som eksempler på utført vedlikehold. Det er videre anført at hyppige inspeksjoner gjorde at eventuelle vannansamlinger raskt ble fanget opp, slik at vannoppsuging kunne bestilles.

Det er begrenset med dokumentasjon som er fremlagt fra kommunens side hva gjelder vedlikeholdet av parkeringsseksjonen.

Det foreligger billedokumentasjon som er egnet til å stille spørsmål ved omfanget av kommunens vedlikehold. Bildene gir grunnlag for å reise spørsmål ved om kommunens vedlikehold har hatt et slikt omfang og hyppighet som må forutsettes i et anlegg i kontinuerlig drift med ekstern utleie.

- b) Nærmere om et mulig erstatningsansvar for seksjonseier etter eierseksjonsloven § 34. Vilåårene for erstatning.

Manglende oppfyllelse av vedlikeholdsforpliktelsene iht. eierseksjonsloven § 32 kan medføre et erstatningsansvar for seksjonseier, jf. eierseksjonsloven § 34. Skal seksjonseier holdes ansvarlig, må de alminnelige vilåårene for erstatning være

oppfylt. Det betyr at det må foreligge et ansvarsgrunnlag, et økonomisk tap og en adekvat årsakssammenheng mellom tapet og den skadevoldende handling.

Ansaret som påhviler den enkelte seksjonseier er strengt. Det er kun dersom det manglende vedlikeholdet skyldes hindringer utenfor seksjonseiers kontroll og det ikke er rimelig å forvente at seksjonseier skulle ha regnet med hindringen eller overvunnet denne – at seksjonseier er ansvarsfri. Eierseksjonsloven § 34 er en såkalt kontrollansvarsregel, og medfører et tilnærmet objektivt ansvar for seksjonseier.

At det foreligger et økonomisk tap er uomstridt.

Det springende punkt er kravet til årsakssammenheng. Det er et grunnvilkår for erstatning at det foreligger en relevant, erstatningsbetingende årsakssammenheng mellom skaden og den skadevoldende handling/unnlatelse, jf. bl.a. Rt. 2000 s. 620.

I norsk rett opereres det med en såkalt modifisert hovedårsaklære, hvor det gjennom rettspraksis er fastslått at selv om det er flere samvirkende årsaker til en skade, vil hver av dem kunne føre til et ansvar på selvstendig grunnlag dersom handlingen/unnlatelsen ikke fremstår som «uvesentlig» i forhold til andre årsaker, jf. bl.a. Rt. 2001 s. 337. Ved samvirkende årsaker er det også slik at den enkelte skadevolder i utgangspunktet pålegges det fulle og hele ansvaret for skaden.

I rettspraksis er det fastsatt et unntak fra dette dersom skadeårsaken ikke er så vidt vesentlig i skadebildet at det er naturlig å knytte et erstatningsansvar til den aktuelle årsak. Det er også slik at dersom en årsaks konkrete bidrag til skadeforløpet er av mindre betydning i forhold til de øvrige årsaksfaktorer, kan ansvar utelukkes på grunnlag av at det ikke vil være rimelig å knytte et ansvar til handlingen/unnlatelsen, jf. bl.a. Rt. 1998 s.1565.

Spørsmålet er om det i denne saken kan sannsynliggjøres at et eventuelt manglende vedlikehold fra seksjonseiers side er å anse som en nødvendig og ikke uvesentlig årsak til de skadene som er avdekket i garasjeanlegget. Med andre ord; er det sannsynlig at skadene kunne vært unngått eller begrenset gjennom et bedre vedlikehold fra seksjonseiers side?

I analysen utarbeidet av Ødegård og Lund AS, fremgår at skadene i betongen skyldes at *«svært høye konsentrasjoner av klorider fra veisalt har trengt ned i armringen og brutt ned det beskyttende oksidsjiktet.»*

Det følger videre av analysen på s. 6 at *«når vann med veisalt kommer i kontakt med betong som ikke har en vanntett overflatebeskyttelse, suges kloridholdig vann inn/opp i betongsporene»*

I tilstandsanalysen på s. 7 flg. angis følgende momenter som mulige årsaksfaktorer

«

- *Det er tydelig at gatenettet rundt garasjen blir rikelig saltet om vinteren.*
- *Betongen er mer åpen for kloridinntrengning enn forventet og dette har sammenheng med at betongen ikke er overflatebehandlet, og trolig kvaliteten av utstøpning av betongen.*
- *Et annet forhold som påvirker kloridinntrengningen er hvor ofte det kjører inn og ut biler i løpet av dagen. I plan to er det trolig mer inn- og utkjøring enn i nedre plan.*
- *Hjulplasseringen for bilene ligger like ved søylene.*
- *Det er en god del riss i betongen inn mot søylene og riss leder kloridholdig salt lettere ned i betongen.*
- *Garasjen er relativt lukket og vi antar at det er godt med plussgrader i garasjen selv i kalde perioder om vinteren. Naturen er slik at korrosjonsaktiviteten på armeringen øker betydelig ved høyere temperatur.»*

Når det her vises til manglende overflatebehandling siktes det til at garasjen mangler en beskyttende overflatebehandling ved etableringen i 1993. Det var ikke et krav og heller ikke vanlig på denne tiden. Det er heller ikke et krav etter dagens standarder.

Av analysen fremgår videre at korrosjonen har pågått over lengre tid. Ut ifra innhentede sakkyndigrapporter synes dette å være en prosess som det er vanskelig å stanse når den først er i gang.

Beskrivelsen av årsaksforholdet i analysen fra Ødegård og Lund AS trekker i retning av at et hovedelement i vurdering av skadeårsak er selve bruken av parkeringsanlegget sammenholdt med den byggetekniske løsninger med manglende beskyttende overflatebehandling og at det ikke er etablert hulkiler i overgang gulv og søyler/vegger i 1993 som er hovedårsaken til at skadene har oppstått.

Multiconsult avviser i sin rapport at et manglende vedlikehold er årsak til skadene som her oppstått i garasjeanlegget. Svakheten ved Multiconsult sin rapport er at det ikke gis noen form for redegjørelse av kommunens vedlikehold, men forutsettes forbeholdsløst at det er gjennomført et tilstrekkelig vedlikehold fra seksjonseiers side.

Det vil eventuelt også være av betydning å avklare og føre bevis for om skadene ville hatt det samme omfanget (merskadeprisnipp) og oppstått på samme

tidspunkt, forutsatt et mer intensivt og omfattende vedlikehold fra kommunens side.

Dette spørsmålet er ikke behandlet i de foreliggende rapporter og vil eventuelt måtte utredes nærmere.

3. Eierseksjonsloven § 29

Dersom kommunen ikke kan holdes ansvarlig etter bestemmelsene i § 32, jf. § 34 og vedlikehold og utbedringsansvaret oppstår spørsmålet om kommunen, i medhold av reglene i eierseksjonsloven § 29 kan holdes ansvarlig for kostnader ut over kommunens kostnadsandel basert på eierbrøk.

Bestemmelsen om fordeling av kostnader til utbedringer av fellesarealer gjelder ikke uten unntak. I eierseksjonsloven § 29 er det inntatt følgende bestemmelse:

«Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.»

Det betyr at selv om utbedringene omfattes av § 33, kan seksjonseieren som har størst nytte av at utbedringer foretas, være den som bærer hele eller størsteparten av kostnadene.

Bestemmelsen kommer kun til anvendelse dersom «særlige grunner» taler for det.

I forarbeidene til loven (Ot prp. 39 L (2016-2017)) uttaler bl.a. lovgiver følgende:

«Unntaksregelen skal kun benyttes når «særlige grunner» taler for det, og det derfor er klart at det vil være rimelig å fravike hovedregelen om fordeling etter sameiebrøk. Unntaksregelen kan brukes både på eksisterende og nye felleskostnader, men i praksis er det nok mest aktuelt å bruke den når nye tiltak medfører nye kostnader.»

I Wyllers lovkommentar til eierseksjonsloven, ajourført 1. januar 2022, uttales følgende om § 29 første ledd tredje punktum:

«Den er ment å være en unntaksregel som skal fange opp de tilfeller der hovedregelen vil virke urimelig, og det kreves derfor særlige grunner for å anvende den. Dette kravet må forstås slik at ikke enhver utgift som seksjonseierne har ulik nytte eller ulikt forbruk av, kan kreves fordelt på annen måte. Det må dreie seg om en betydelig utgift etter forholdene i sameiet som gjør det klart rimelig å fravike utgangspunktet om deling etter sameiebrøk.»

Spørsmål om anvendelse av bestemmelsen er bl.a. behandlet i Rt 2013-1508. I dommen, som gjaldt reparasjon av en heis, ble det av Høyesterett, etter å ha gått

gjennom lovens forarbeider og juridisk litteratur, lagt til grunn at unntaksbestemmelsen, skal tolkes snevert. Videre ble det understreket at departementet hadde vært særlig opptatt av at en fordeling av kostnadene etter nytte, ville kunne skape konflikter.

Høyesteretts avgjørelse viser at unntaksbestemmelsen først og fremst er aktuell ved utgifter til nye installasjoner og at den i mindre grad er aktuell for kostnader knyttet til vedlikehold og reparasjon eksisterende anlegg.

Vår vurdering, etter en gjennomgang av teori og rettspraksis, tilsier at selv om dette er en næringsseksjon, hvor kommunen gjennom flere år har mottatt leieinntekter, og selv om utbedringskostnadene vil medføre en vesentlig kostnadsøkning også for seksjonseiere uten garasjeplass, vil det være forbundet med betydelig risiko å bringe saken inn for domstolene. Terskelen for bruk av unntaksbestemmelsen er i rettspraksis lagt svært høyt og bestemmelsen er – slik det også understrekes i Høyesteretts avgjørelse fra 2013 mest aktuell i forbindelse med etablering av nye anlegg og installasjoner.

4. Avsluttende merknader.

Det er ovenfor foretatt en gjennomgang basert på den informasjon som er innhentet både fra sameiet og fra Fredrikstad kommune. Saken er kompleks og de sakkyndiges vurderinger vil naturlig nok tillegges stor vekt, også i en eventuell rettstvist.

Fredrikstad kommune har avvist å være ansvarlig for en større andel av utbedringskostnadene.

Det er opp til sameiets styre og sameierne å ta stilling til hvorvidt det skal fremmes et søksmål mot kommunen for å få en annen kostnadsfordeling. Skal det fremmes et søksmål bør dette gjøres forholdsvis raskt da frist for foreldelse utløper ett år etter mottatt tilstandsanalyse fra Ødegård og Lund AS, som er datert medio mars 2024. Foreldelsesfristen kan eventuelt avbrytes ved at det besluttes å tas ut en forliksklage.

Med utgangspunkt i analyse/rapporter fra henholdsvis Ødegaard og Lund AS og Multiconsult, er det vår oppfatning at det ut i fra sakens faktum og gjeldende teori og praksis må antas at det foreligger en ikke ubetydelig prosessrisiko for sameiets styre å gå til sak mot seksjonseier i herværende sak.

Et eventuelt søksmål kan begrunnes i at kommunens manglende vedlikehold er en ikke uvesentlig årsaksfaktor i det skadebildet sameiet står ovenfor og at det ikke er urimelig å holde kommunen helt eller delvis ansvarlig på dette grunnlag.

Alternativt kan det argumenteres for at unntaksbestemmelsen i eierseksjonsloven § 29 kommer til anvendelse, jf. ovenstående gjennomgang.

Sarpsborg den 15. januar 2025
Advokatfirmaet Bjørge-Skaaraas & Co AS

Bente Strømsæther
Advokat/partner.

Fordeling av kostnader rehabilitering av p-kjeller					
Anslått kostnad totalt		35 000 000			
Anslått kostnad pr kvm		3 887			
Sek.nr.	L. nr.	Eier	Areal	Lånekostnad, mnd	Lånekostnad pr kvartal
1	401	Tommy Lippert Pedersen	88	3 113	9 338,52
2	402	Ragnar Pedersen	68	2 405	7 216,13
3	403	Ragnar Pedersen	68	2 405	7 216,13
4	404	Björg Næss	68	2 405	7 216,13
5	405	Kristoffer Nordbø/Sarah Becken	68	2 405	7 216,13
6	406	Eldbjørg Våler Johannesen	69	2 441	7 322,25
7	407	Ellen Arntzen	68	2 405	7 216,13
8	408	Arne-Erik Olsen	162	5 730	17 191,36
9	301	Per Olaf Sundby	170	6 013	18 040,32
10	302	Åge Baltzersen	87	3 077	9 232,40
11	303	Knut Grønli	87	3 077	9 232,40
12	304	Arve Torleif Kjelsrud	87	3 077	9 232,40
13	305	Finn Narten	87	3 077	9 232,40
14	306	Petter Faye Lund	87	3 077	9 232,40
15	307	Odd Ragnar Ruud	87	3 077	9 232,40
16	308	Georg Lund	87	3 077	9 232,40
17	309	Marit Saxegård	170	6 013	18 040,32
18	201	Brit Wessmann	91	3 219	9 656,87
19	202	Joel Steinar Pedersen	91	3 219	9 656,87
20	203	Henning Andersen	138	4 881	14 644,49
21	204	Berit Helene Pettersen	78	2 759	8 277,32
22	101	Brit Wessmann	91	3 219	9 656,87
23	102	Grete Christophersen	91	3 219	9 656,87
24	103	Eva Hauge	138	4 881	14 644,49
25	104	Gunvor Støhr	78	2 759	8 277,32
		Sum Bolig	2 404		
26		Garasje Fredrikstad Kommune	2430		
27		Estate Kirkebrygga Eiendom AS	123		
28		Estate Kirkebrygga Eiendom AS	207		
29-45		Fredriksborg Eiendom AS	3840		
		Sum Næring	4 170		
		TOTALT	9 004		

VEDTEKTER FOR SAMEIET KIRKEBRYGGA 2-4

§ 1. FORMÅLET.

Eierseksjonssameiet Kirkebryggen Fredrikstad er stiftet av eierne av den sammenføyde eiendom gnr. 300 bnr. 865 i Fredrikstad Kommune.

Formålet er å administrere eiendommen og sikre sameierenes felles interesser i overensstemmelse med disse vedtekter.

§ 2. EIERFORHOLDET.

Eierseksjonssameiet Kirkebryggen består av de eierseksjoner som blir tinglyst på gnr. 300 bnr. 865 i Fredrikstad, og som eies av sameiet og den bygning og innretninger som er og blir oppført på denne eiendom. Bygningen blir delt i tre bruksformål, en boligdel, en næringsdel og en garasjedel. Bygningen vil bli seksjonert i et passende antall seksjoner. Innehaverne av de enkelte seksjoner har en ideell andel i hele eiendommen som svarer til den sameiebrøk som er angitt i tinglyst oppdelingsbegjæring for eiendommen. Til hver seksjon hører eksklusiv disposisjonsrett til leiligheten / lokalet, og til boder i henhold til fordelingsliste.

Tomtene og deler av bebyggelsen som ikke omfattes av eierseksjonene, er fellesareal.

§ 3. SAMEIERMØTER.

Eierseksjonssameiets øverste organ er sameiermøtet. Medlemmer av sameiermøtet er samtlige sameiere. Styret og forretningsfører plikter å være tilstede på sameiermøtet. På sameiermøtet kan den enkelte sameier møte med fullmektig, som må ha skriftlig fullmakt i de enkelte tilfeller.

§ 4.

Ordinært sameiermøte holdes hvert år i april måned. Styret innkaller skriftlig til årsmøtet, med varsel på minst 8 og høyst 20 dager. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet samt dagsordenen, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også følge styrets årsrapport med revidert regnskap. Saker som en sameier ønsker behandlet på årsmøtet skal sendes inn skriftlig til styret innen 21 dager før sameiermøte holdes. Vedtak kan ikke treffes om saker som ikke er nevnt i innkallelsen.

§ 5.

Ekstraordinært sameiermøte avholdes når styret finner det nødvendig eller når minst 1/10 av sameierene eller 1 av næringsseksjonene skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet. Innkallingen til det ekstraordinære sameiermøtet finner sted skriftlig minst 8 og høyst 20 dager i forveien. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, og de saker som vil bli behandlet.

§ 6.

På sameiermøtet har hver seksjon en stemme.

Det ordinære sameiermøtet skal behandle årsrapport fra styret, behandle og godkjenne årsregnskap, behandle andre saker som er nevnt i innkallingen og foreta valg av styre og revisor. Sameiermøtet ledes av styrets leder. Hvis lederen ikke er tilstede, velger sameiermøtet styreleder blant de tilstedeværende sameiere. Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes på sameiermøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møteleder og minst en av de tilstedeværende sameiere valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne. Styret besørger referat tilsendt alle sameiere.

§ 7.

Som hovedregel treffes alle vedtak med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer. Det kreves 9/10 flertall til vedtak om nyanskaffelser samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må anses som vesentlige. Dersom kostnaden kun berører en av seksjonsgruppene bolig eller næring, er det tilstrekkelig med 2/3 flertall innen seksjonsgruppen, hvis kostnaden bæres av denne gruppen, jfr. § 12. Det kreves 9/10 flertall for endring av vedtektene.

Sameiets vedtekter kan ikke endres for så vidt angår forholdet mellom garasjeseksjonen, næringsseksjonene og boligseksjonene, eller for så vidt angår de rettigheter og forpliktelser som tilligger / påligger eierne av garasjeseksjonen og næringsseksjonene, med mindre eierne av disse seksjonene er enige i dette. Som slik endring regnes spesielt endring av fordelingen av drifts- og vedlikeholdsutgiftene mellom disse bruksdelene.

Enstemmighet blant alle andelseierne kreves til vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av tomten. Alle sameiere er dog forpliktet til å akseptere en videre utbygging av eiendommen innenfor rammen av godkjent reguleringsplan, og en reseksjonering av eiendommen når hele eiendommen er utbygget. Dette må også panthavere godkjenne ved pantsettelse av den enkelte seksjon. Utbyggingsretten tilhører A/S Veidekke.

§ 8. STYRET

Eierseksjonssameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av 5 medlemmer hvorav 3 velges fra næringsdelen. Lederen velges annet hvert år fra henholdsvis bolig- og næringsdelen, slik at begge parter har anledning til å inneha formannsvervet. Første gang velges formannen fra næringsdelen. Styremedlemmer velges for ett år ad gangen. Det kan velges varamedlemmer.

§ 9.

Styremøte holdes så ofte som styrelederen mener det er behov for det eller når minst to styremedlemmer forlanger det. Styremøtet ledes av styrelederen. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Den skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer. Sameierne underrettes om styrets vedtak.

§ 10.

Styret står for forvaltningen av sameiernes fellesanliggende i samsvar med lov og vedtekter og vedtak av sameiermøte. Det hører til styret å ansette, si opp og avskjedige forretningsføreren og andre funksjonærer, og gi instruksjon samt fastsette deres lønn og føre tilsyn med at de oppfølger sine forpliktelser. Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. Vedtak kan treffes med alminnelig flertall. Utad tegnes sameiet av tre styremedlemmer i fellesskap.

§ 11. REVISJON.

Styret sørger for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap skal revideres av revisor som velges av sameiermøtet.

§ 12. DRIFTSUTGIFTER M.V.

Det skal tilstrebes at driftsutgiftene for næringsseksjonene, garasjeseksjonen og boligseksjonene i størst mulig grad skal utlignes separat. Utgifter som berører mer enn en bruksdel, skal fordeles etter sameiebrøken, jfr. § 13.

Eierne av næringsseksjonene har rett å utnytte sine seksjoner slik de selv ønsker, herunder endre bruksmåte, foreta reseksjonering, bygningsmessige endringer og utplassere reklamemedier og markedsføringsutstyr.

Endringer som får virkning utover den enkelte seksjon skal godkjennes av styret før iverksettelse.

§ 13. FELLESUTGIFTER.

Fellesutgifter, så som utgifter til vedlikehold av fellesanlegg, kommunale avgifter, forsikring, felles lys, vaktmester o.l. fordeles etter sameierbrøken. Overfor tredjemand er seksjonseierne proratarisk ansvarlige.

§ 14. RÅDIGHET.

Den enkelte sameier har full rettslig rådighet over sin seksjon, dog må melding om eierovergang gis til styret.

Hver eier har full disposisjonsrett over sin seksjon, derunder rett til salg, bortleie og pantsettelse så langt slike transaksjoner ikke kommer i strid med disse vedtekter eller gjeldene lover.

Utleie er tillatt. Eieren forblir fullt ansvarlig for leierens handlinger eller unnlater forholdt til det øvrige sameiet.

Ved utleie skal eieren gi melding til styret v/forretningsfører om leietakers navn og antall husstandsmedlemmer. Eieren må samtidig gi melding om sin nye faste bopeladresse hvis eieren leier ut seksjonen etter selv å ha fraflyttet den.

§ 15. HUSORDEN.

Husordensregler fastsettes av første ordinære sameiermøte. For felles ordensregler for hele eiendommen har alle seksjonene stemmerett.

§ 16. VEDLIKEHOLD.

Hver sameier står for det indre vedlikehold av sin seksjon, og forpliktes til enhver tid å sørge for tilstrekkelig vedlikehold. Dersom et alminnelig godt vedlikehold unnlates, kan de øvrige sameiere etter vedtak på sameiermøtet sørge for vedlikeholdet for vedkommendes regning.

Unnlater en seksjonseier å foreta vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens totale verdi, kan sameiet sørge for vedlikehold for vedkommendes regning 2 uker etter seksjonseieren har fått varsel i rekommandert brev.

Utearealet skal ikke disponeres slik at det er til hinder til adkomsten for noen av seksjonene. Styret skal ha adgang til de enkelte seksjoner for å foreta ettersyn, installasjoner og reparasjoner når dette er nødvendig av hensyn til de øvrige sameiere. Sameiet tegner nødvendig gårdeierforsikring. Det påhviler den enkelte sameier å tegne egen innbo / næringsforsikring.

§ 17. FELLESAREALER.

Næringsseksjonen har rett til å utnytte fasaden for skilting, samt fortau for utesalg utenfor egne lokaler.

Til øvrige fellesarealer har sameierne lik disposisjonsrett. Disse må ikke brukes slik at andre sameiere unødig eller urimelig hindres i sin bruk av dem. Det pålegges sameierene til enhver tid å opprettholde høy standard på fellesarealene.

§ 18. MISLIGHOLD.

Hvis en sameier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige sameiere, kan vedkommende, med minst 3 måneders skriftlig varsel, pålegges å flytte og selge seksjonen. Styret fatter beslutninger i disse tilfeller. Styrets beslutning kan innankes for sameiermøtet.

§ 19. PANTERETT – SIKKERHET FOR SAMEIETS FORPLIKTELSER.

Sameiet har 1. prioritets pant i hver seksjon for kr 10.000,-.

Panteretten er en sikkerhet for alle økonomiske forpliktelser den enkelte sameier har overfor sameiet.

Panteretten tinglyses i hver enkelt seksjon.

Disse vedtektene tiltres fortløpende av hver ny sameier ved inngåelse av kjøpekontrakt.

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET KIRKEBRYGGA 2-4

Med hjemmel i vedtektenes § 15 er det utarbeidet husordensregler. Husordensreglene har den målsetting at reglene som er fastsatt skal sikre ro og orden, samt forsvarlig behandling av eiendommen og utearealene.

Husordensreglene er et supplement til vedtektene, og må derfor sees i sammenheng med disse.

1. Den enkelte seksjonseier må ikke benytte seksjonen på en slik måte at det oppstår ubehageligheter for øvrige seksjonseiere eller leietagere i bygget.
2. Avfall som kastes i søppelcontainere må være forsvarlig innpakket.
3. Det er forbudt å røyke i heisen og i fellesarealene innendørs.
4. Oppsatte askebeger ved hovedinngangene skal benyttes.
5. Sykler, leker og andre gjenstander må ikke henges i inngangsparti, trappehus, eller svalganger.
6. Uten skriftlig samtykke fra Styret er det ikke tillatt å anbringe skilt, plakater, oppslag etc. på eiendommen. Ved anbringelse av skilt som trenger kommunal godkjenning skal slik godkjenning innhentes i tillegg.
7. Seksjonene må ikke benyttes slik at eiendommens omdømme nedsettes.
8. Utgangsdører og dører til garasjekjeller skal, bortsett fra ved inn- og utflytting, alltid holdes låst.
9. Fra kl. 2300 til kl. 0700 må beboerne ikke foreta seg noe som forstyrrer andre beboeres nattesøvn. Ved bruk av instrumenter, TV, radio, platespiller eller lignende og ved selskaplighet i dette tidsrom skal det tas særlige hensyn til naboer. Støyende aktivitet i forbindelse med oppussing skal ikke skje i samme tidsrom.
10. Ved tvist grunnet overtredelse av husordensreglene må klagen fremmes skriftlig for styret. Ved forstyrrelse av ro og orden skal de(n) beboer(e) som forstyrres også umiddelbart melde forholdet til politiet. Klagen til styret skal være skriftlig med utfyllende opplysninger om hva som har skjedd, tidspunkt, hvem som er forstyrret og når politiet ble varslet.
11. Boligseksjonseiere har ansvar for at sluk og avløp på balkong er åpne.

Den enkelte seksjonseier plikter å følge husordensreglene og å vise tilbørlig hensyn til andre beboere. Seksjonseieren er ansvarlig for at husordensreglene overholdes av beboer(e), besøkende og andre som han/hun er gitt adgang til leiligheten eller eiendommen for øvrig.

Vedtatt på årsmøtet 27.04.2005

Matrikkelrapport for Seksjon 3107-300/865/0/7

Bruksnavn		Beregnet areal	0.0
Etablert dato	03.05.1995	Historisk oppgitt areal	0.0
Oppdatert dato	01.01.2024	Historisk arealkilde	0 - Ikke oppgitt
Skyld	0	Antall teiger	0
Kommunennummer	3107	Kommunenavn	FREDRIKSTAD

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

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
RAGNAR ARNTZEN		H - Hjemmelshaver	D - Død	V/ELLEN M ARNTZEN	1/2
ELLEN MARIE ARNTZEN		H - Hjemmelshaver	D - Død		1/2

Forretninger

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

Grunnforurensing registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer

Krav om jordskifte

Jordskiftreferanse	Ført dato

Grunnerverv

Grunnervervreferanse	Ført dato

Klage

Klagereferanse	Gjelder	Ført dato

Teiger

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

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
24227057	0	142 - Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	TB - Tatt i bruk

Bygning 24227057: 142 - Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	25	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	6	BRA Totalt	0.0
Avløp		Har heis	☒
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	30.11.1992	01.10.2007
IG - Igangsettingstillatelse	02.01.1993	01.10.2007
TB - Tatt i bruk	30.07.1997	01.10.2007
EB - Endre bygningsdata	10.11.2020	10.11.2020
EB - Endre bygningsdata	07.11.2022	07.11.2022
EB - Endre bygningsdata	25.10.2023	25.10.2023

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
------	---------------	-----	-----	-----	---------

B - Bolig	H0404	0.0	0	0	1 - Kjøkken
-----------	-------	-----	---	---	-------------

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H04	8	0.0	0.0	0.0	0.0
H02	4	0.0	0.0	0.0	0.0
H01	4	0.0	0.0	0.0	0.0
U02	0	0.0	0.0	0.0	0.0
U01	0	0.0	0.0	0.0	0.0
H03	9	0.0	0.0	0.0	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Kirkebygga	4		1607 FREDRIKSTAD

Oversiktskart

Adresse: Kirkebygga 4, 1607 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 300/865/0/7

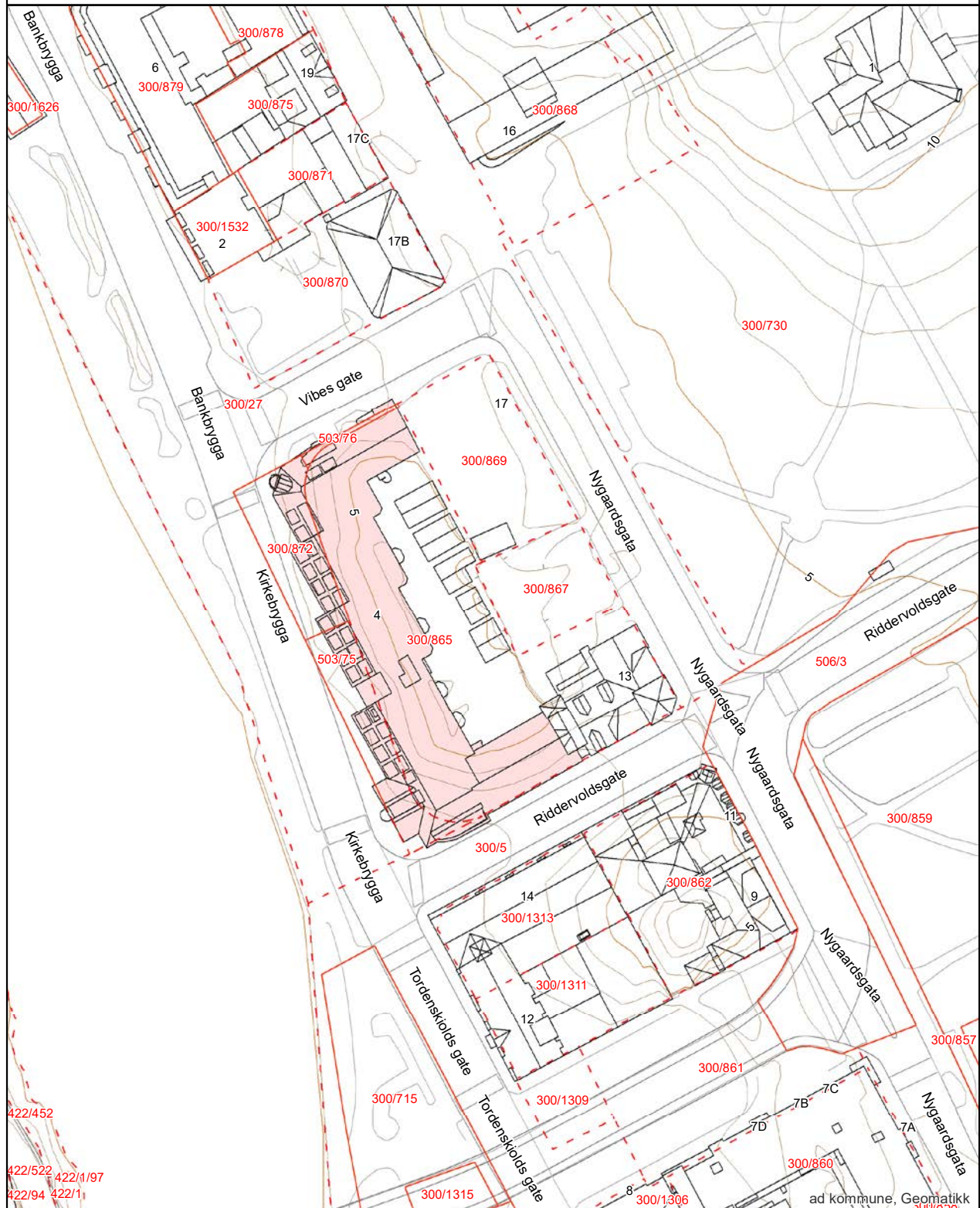


FREDRIKSTAD KOMMUNE

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-02-27



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



Matrikkelkart



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Kirkebygga 4, 1607 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 300/865/0/7

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-02-27



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

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

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

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

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



Areal og koordinater:

Beregnet areal (kvkm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
2677.2		EUREF89 UTM Sone 32

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6564938.70999	610772.856522	Ikke spesifisert	16.8	Umerket		Totalstasjon	14	9.819
2	6564943.84829	610758.955312	Ikke spesifisert	35.04	Umerket		Terrengmålt	51	0
3	6564976.82345	610747.148628	Ikke spesifisert	23.61	Umerket		Totalstasjon	14	0
4	6564999.02594	610739.184142	Ikke spesifisert	7.67	Umerket		Totalstasjon	14	10.005
5	6565006.51133	610739.06067	Ikke spesifisert	7.38	Umerket		Totalstasjon	14	10.008
6	6565011.69938	610744.061901	Ikke spesifisert	14.65	Umerket		Totalstasjon	14	0
7	6565018.70009	610756.917957	Ikke spesifisert	34.37	Umerket		Totalstasjon	14	0
8	6564988.36162	610773.032832	Ikke spesifisert	1.56	Umerket		Annet	200	0
9	6564987.74092	610771.603582	Ikke spesifisert	19.69	Umerket		Annet	200	0
10	6564969.85732	610779.830673	Ikke spesifisert	22.93	Umerket		Annet	200	0
11	6564980.0879	610800.343436	Ikke spesifisert	23.2	Umerket		Annet	200	0
12	6564960.00948	610811.9398	Ikke spesifisert	31.82	Umerket		Annet	200	0
13	6564944.9373	610783.925797	Ikke spesifisert	12.71	Umerket		Terrengmålt	51	0

Grunnkart

Adresse: Kirkebygga 4, 1607 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 300/865/0/7



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-02-27



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



Kommuneplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Kirkebygga 4, 1607 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 300/865/0/7

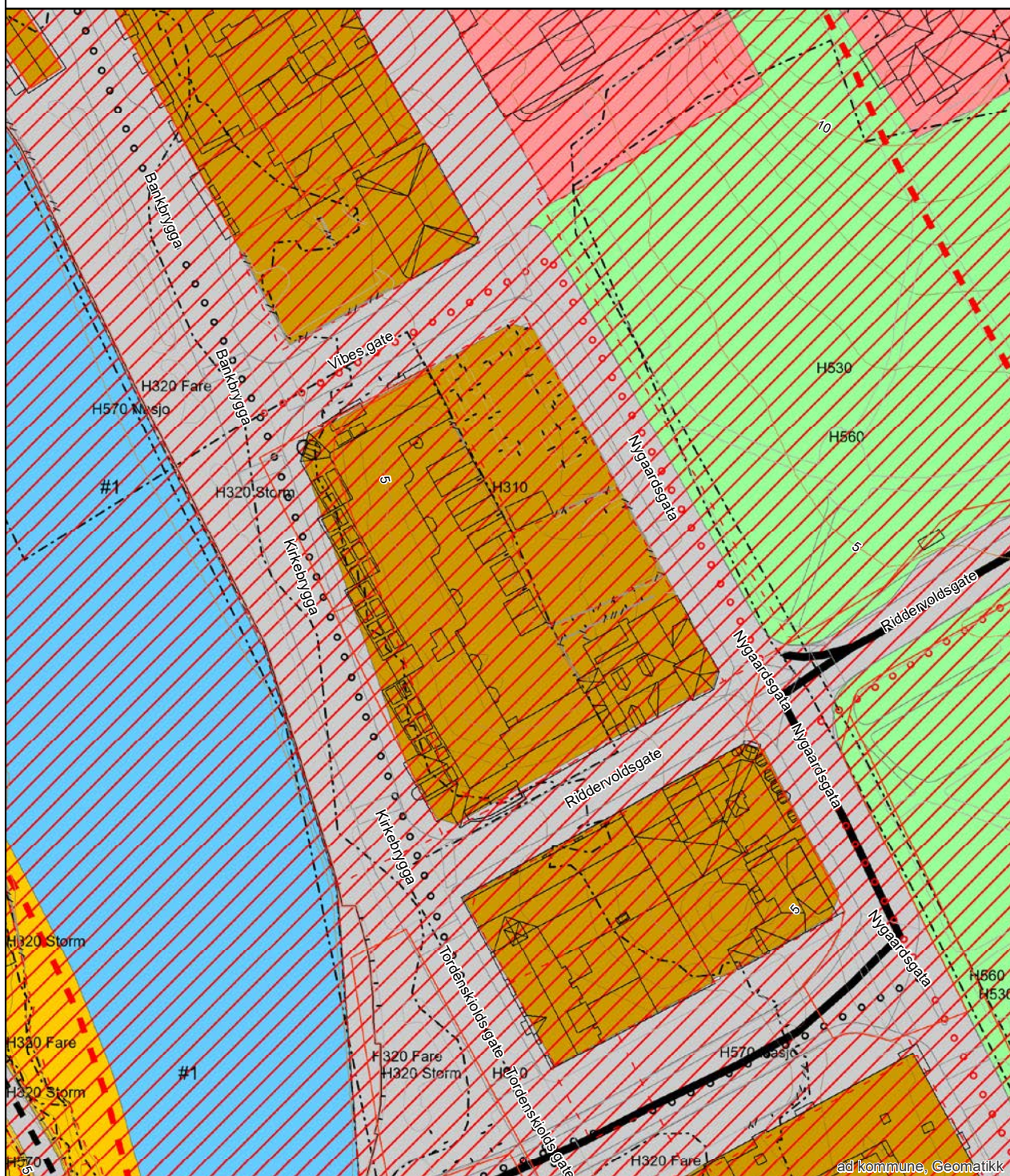
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-02-27



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

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

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



ad kommune, Geomatikk

Reguleringsplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Kirkebygga 4, 1607 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 300/865/0/7

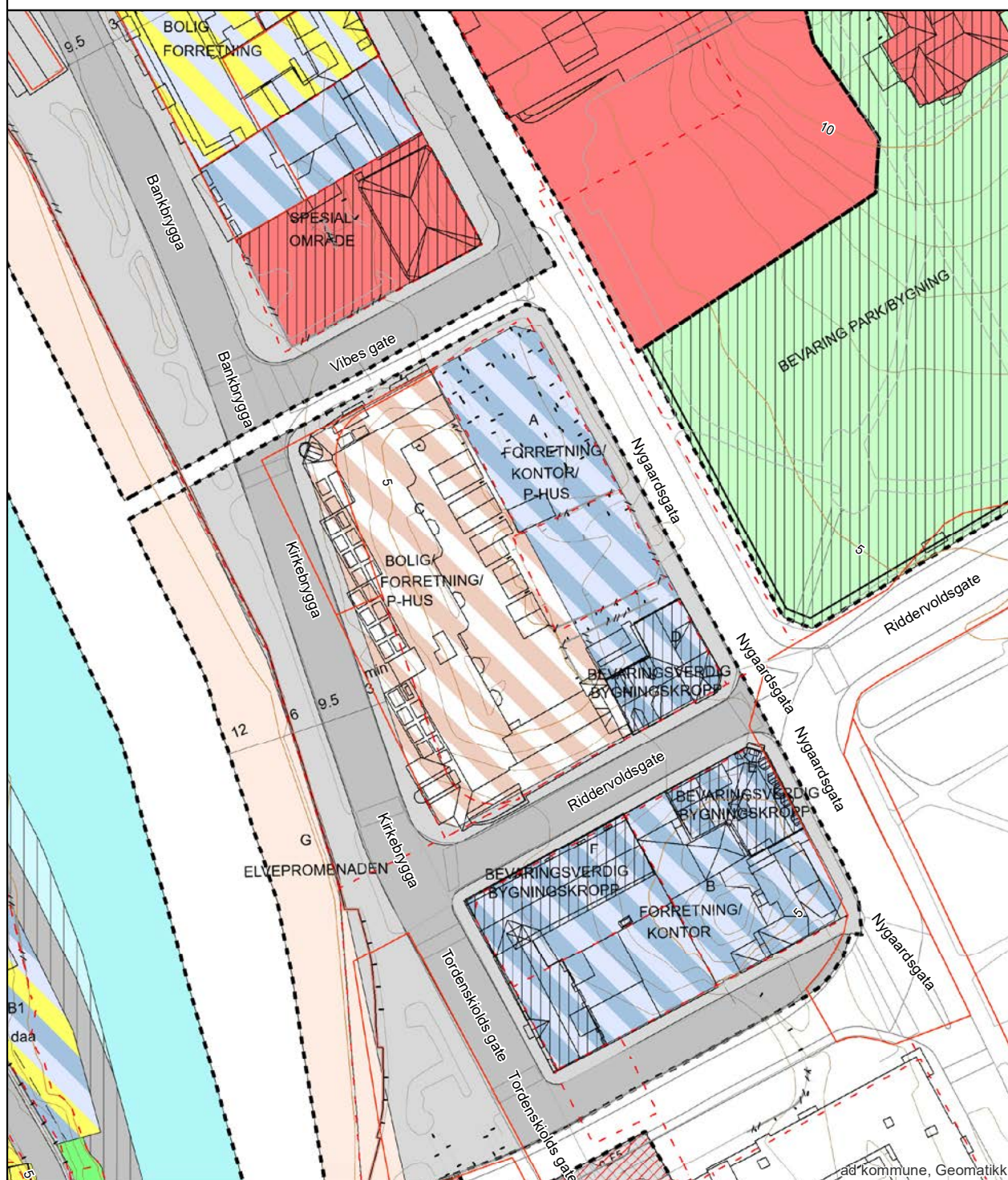
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-02-27



Planident: 318
Ikrafttredelsesdato: 13.12.1990
Plannavn: Kirkebygga

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.



Arealplaner under arbeid



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Kirkebygga 4, 1607 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 300/865/0/7

Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2025-02-27



Planident:
Plannavn:

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

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



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



Kommuneplanens arealdel Fredrikstad kommune 2020 - 2032

Nasjonal plan-ID: 3004 909

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

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

TEGNFORKLARING

PBL § 11 Kommuneplanens arealdel

Nåværende Framtidig

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

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

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

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

GRØNNSTRUKTUR (pbl §11-7, nr 3)

	SG	Blågrønn struktur
		Naturområde
		Turdrag
		Friområde
		Park
		Kombinerte grønnsstrukturformål

FORSVARET (pbl §11-7, nr 4)

Forsvaret

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

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

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

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

HENSYNSSONER (pbl §11-8)

a) Sikrings-, støy- og faresoner

	H15	Hensynssone ras- og sliedfare
	H20	Hensynssone formfare
	H25	Hensynssone høyspenningsanlegg
	H30	Hensynssone militært område

b) Infrastruktursone

	H10	Krav vedrørende infrastruktur
--	-----	-------------------------------

c) Soner med angitt særlige hensyn

	H15	Hensynssone landbruk
	H20	Hensynssone friluftsliv
	H25	Hensynssone landskap
	H30	Hensynssone naturmiljø
	H35	Hensynssone kulturmiljø

d) Båndleggingsone

	H15	Båndlegging for regulering etter plan- og bygningsloven
	H20	Båndlegging etter lov om naturvern
	H25	Båndlegging etter lov om kulturminner

e) Gjennomføringsone

	H10	Krav om felles planlegging
--	-----	----------------------------

SAMFERDSEL

	Nåværende	Framtidig
	Tunnel	Tunnel
Fjernveg		
Hovetveg		
Samleveg		
Gang- og sykkelveg		
Sykkelveg		
Turveg/turdrag		
Kollektivtrasé		
Jernbane		
Farled		
Småbåthavn		
Kollektivnutepunkt		

JURIDISK LINJE

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

AREA FORMULA

BEBYGGELSE OG ANLEGG

BETRIEBSZEIT UND ANLAGEN		Rechenzeitpunkt	Rechenart	Rechenweg	Rechenweg	Rechenweg	Rechenweg
1	Rechenweg	1	1	1	1	1	1
2	Rechenweg	2	2	2	2	2	2
3	Rechenweg	3	3	3	3	3	3
4	Rechenweg	4	4	4	4	4	4
5	Rechenweg	5	5	5	5	5	5
6	Rechenweg	6	6	6	6	6	6
7	Rechenweg	7	7	7	7	7	7
8	Rechenweg	8	8	8	8	8	8
9	Rechenweg	9	9	9	9	9	9
10	Rechenweg	10	10	10	10	10	10
11	Rechenweg	11	11	11	11	11	11
12	Rechenweg	12	12	12	12	12	12
13	Rechenweg	13	13	13	13	13	13
14	Rechenweg	14	14	14	14	14	14
15	Rechenweg	15	15	15	15	15	15
16	Rechenweg	16	16	16	16	16	16
17	Rechenweg	17	17	17	17	17	17
18	Rechenweg	18	18	18	18	18	18
19	Rechenweg	19	19	19	19	19	19
20	Rechenweg	20	20	20	20	20	20
21	Rechenweg	21	21	21	21	21	21
22	Rechenweg	22	22	22	22	22	22
23	Rechenweg	23	23	23	23	23	23
24	Rechenweg	24	24	24	24	24	24
25	Rechenweg	25	25	25	25	25	25
26	Rechenweg	26	26	26	26	26	26
27	Rechenweg	27	27	27	27	27	27
28	Rechenweg	28	28	28	28	28	28
29	Rechenweg	29	29	29	29	29	29
30	Rechenweg	30	30	30	30	30	30
31	Rechenweg	31	31	31	31	31	31
32	Rechenweg	32	32	32	32	32	32
33	Rechenweg	33	33	33	33	33	33
34	Rechenweg	34	34	34	34	34	34
35	Rechenweg	35	35	35	35	35	35
36	Rechenweg	36	36	36	36	36	36
37	Rechenweg	37	37	37	37	37	37
38	Rechenweg	38	38	38	38	38	38
39	Rechenweg	39	39	39	39	39	39
40	Rechenweg	40	40	40	40	40	40
41	Rechenweg	41	41	41	41	41	41
42	Rechenweg	42	42	42	42	42	42
43	Rechenweg	43	43	43	43	43	43
44	Rechenweg	44	44	44	44	44	44
45	Rechenweg	45	45	45	45	45	45
46	Rechenweg	46	46	46	46	46	46
47	Rechenweg	47	47	47	47	47	47
48	Rechenweg	48	48	48	48	48	48
49	Rechenweg	49	49	49	49	49	49
50	Rechenweg	50	50	50	50	50	50
51	Rechenweg	51	51	51	51	51	51
52	Rechenweg	52	52	52	52	52	52
53	Rechenweg	53	53	53	53	53	53
54	Rechenweg	54	54	54	54	54	54
55	Rechenweg	55	55	55	55	55	55
56	Rechenweg	56	56	56	56	56	56
57	Rechenweg	57					

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

[illegible]

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE

[illegible]

HFNSYNCSGMEF

FLAYER...

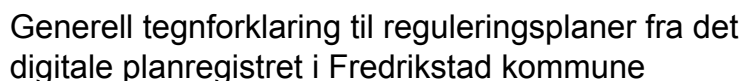
[illegible]

 Planenriss für regulierinspianer under arbeit



ANDRE JURIDISKE FLATER, LINJER OG PUNKTER I REGULERINGSPLAN

[illegible][illegible]

109



WI30040100 Eiendomsstatus

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 300	Bnr: 865	Fnr: 0	Snr: 7 ▼
Adresse:	Kirkebrygga 4 ▼		
Areal:	2677 m² *	Gjelder hele eiendommen.	
Antall boenheter:	1		

OBS !

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

Planopplysninger:

Kommuneplan, navn: Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035 Plankart med hensynssoner - komprimert utgave.pdf Plankart uten hensynssoner - komprimert utgave.pdf Plankart uten hensynssoner.pdf Planbeskrivelse med bestemmelser og retningslinjer.pdf Plankart med hensynssoner.pdf	Formål/Hensynssone: 310 - Ras- og skredfare, H310 570 - Hensyn kulturmiljø, H570 Nasjo 1130 - Sentrumsformål 2001 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)	Godkjent/vedtatt: juni 15, 2023
Reguleringsplan, navn: 318 Kirkebrygga	Formål/Hensynssone: 661 - Bevaring av bygninger 322 - Gangvei 920 - Forretning/Kontor 990 - Annet kombinert formål	Godkjent/vedtatt: desember 13, 1990
Reguleringsbestemmelser: Regbest318_130.pdf		

*For matrikkelenhet:

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelrapporten

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

Usikre grenser.

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

Virksomhet Geomatikk, Fredrikstad kommune 09.03.2025

Reguleringsbestemmelser for

KIRKEBRYGGA-KVARTALENE

Reguleringsplankart tegn.nr.01 datert 05.09.90 sist revidert Snitt, tegn.nr. 02 datert 05.09.90 sist revidert
Reguleringsbestemmelser datert 05.09.90 sist revidert 26.10.1990.

§ 1 GENERELT

1. DET REGULERTE OMRÅDET
er på planen vist med reguleringsgrense.
2. PLANOMRÅDET
er inndelt i reguleringsområder med følgende formål:
 - 2.1 Byggeområder
 - Foretning/kontor/p-hus
 - Foretning/kontor
 - Blandet formål - bolig/foretning/P-hus
 - 2.2 Spesialområder
 - Bevaringsverdig bygningskropp
 - 2.3 Trafikkområder (offentlige)
 - Kjørevei
 - Fortau
 - Elvepromenade

§ 2 FELLESBESTEMMELSER

1. PLANKRAV
 - 1.1 I forbindelse med byggemelding skal det fremlegges utenomhusplan etter gjeldende retningslinjer fra Fredrikstad bygningsråd.
 - 1.2 Kvartalene skal bygges som en sammenhengende karrebebyggelse. Bebyggelsen skal gis en utforming som gir preg av et kvartal sammensatt av flere mindre bygninger. Bebyggelsen skal plasseres i reguleringsgrense mot fortau. Deler av bygningskroppen kan aksepteres tilbaketrukket.
 - 1.3 Bebyggelsen skal ha et gjennomarbeidet og tiltalende uttrykk både mot gater og gårdsrom.
 - 1.4 Parkering og adkomst
 - Antallet parkeringsplasser som må anlegges innenfor reguleringsområdet beregnes etter følgende normer.
Boliger 1, 25 plass pr. bolig
Forretn. 30 plasser pr.1000 m2
Kontor 15 plasser pr.1000 m2
 - I nordre kvartal skal parkeringsanlegget være offentlig tilgjengelig.
 - Kjøreadkomst til kvartalene er angitt på planen. Nøyaktig plassering fastsettes ved byggemelding.

§ 3

OMRÅDE FOR FORRETNING/KONTOR OG P-HUS, A.

1. Fordeling av funksjoner, samt bygningsvolumenes maksimale og minimale størrelse fremgår av medfølgende snitt, tegn.nr.02 datert 05.09.90. Byggevolum mot Vibesgt. og Riddervoldsgt. skal være begrenset av samme prinsipielle snitt som mot Kirkebrygga tilpasset bebyggelsen mot Nygaardsgt.
2. Funksjoner eller innretninger som kan være til sjenanse for boliger må ikke legges inn mot gården.

§ 4

OMRÅDE FOR FORRETNING OG KONTOR, B

1. I området skal det oppføres bygårder med forretninger eller tilsv. i .etg. og kontorer eller tilsv. i øvrige etasjer.
2. Bygningenes høyde, volum og uttrykk skal harmonere med denbevaringsverdige bebyggelsen i kvartalet (E,F)

§ 5

OMRÅDE FOR BLANDET FORMÅL BOLIG FORRETNING, P-HUS, C.

1. Fordeling av funksjoner, samt bygningsvolumenes maksimale og minimale størrelse fremgår av snitt. Byggevolum mot Vibesgt. og Riddervoldsgt. skal være begrenset av samme prinsipielle snitt som mot Kirkebrygga tilpasset bebyggelsen mot Nygaardsgt.
2. Boligens leke- og felles uteområde skal være i gården som må opparbeides i henhold til utomhusplan så snart det er mulig av hensyn til øvrige anleggsarbeider.

§ 6

SPECIALOMRÅDER, BEVARING, D, E, F,

1. Bygningene som områdene omfatter ansees som såpass viktige i bybilde til at de i hovedtrekk skal bevares for fremtiden.
2. Bygningene tillates ikke påbygget. Ved endringer skal det benyttes materialer som bevarer opprinnelig utseende. Ny inngrep i fasader skal utformes i tråd med bygningenes opprinnelige karakter. Endringer som er foretatt kan kreves tilbakeført.
3. Disse bygningene skal likeledes tas hensyn til ved utforming av nye bygninger i området

§ 7

UNNTAK

1. Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av Bygningsrådet innenfor rammen av Plan- og bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for Fredrikstad kommune.

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3107-300/865/0/7, Kirkebygga 4, 1607 FREDRIKSTAD



Risiko

Navn	Sist oppdatert	Status



Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Flomfaresoner	17.02.2025	Vær oppmerksom
Kvikkleire	17.02.2025	Vær oppmerksom
Radonutsatt område	17.02.2025	Vær oppmerksom
Støysoner	17.02.2025	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.

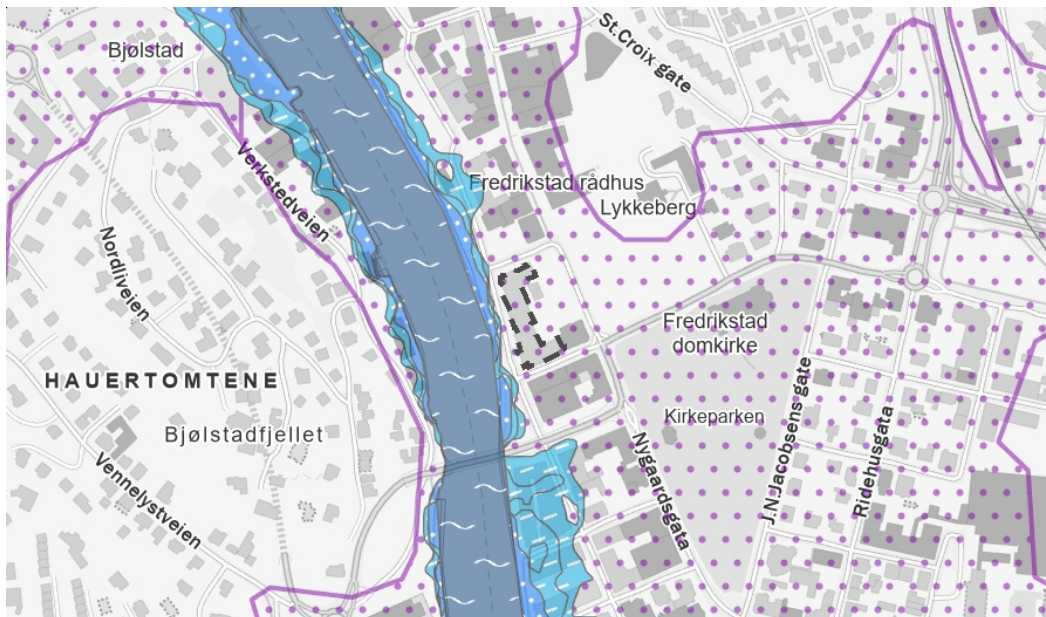
Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	11.03.2024	Ikke funnet	3.3 km
Aktsomhetsområder for snøskred	17.02.2025	Ikke funnet	1.1 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	11.03.2024	Ikke funnet	4.6 km
Forurenset grunn	21.02.2025	Ikke funnet	0.07 km
Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner	17.02.2025	Ikke funnet	0.11 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	17.02.2025	Ikke funnet	0.01 km
Skredfaresoner	17.02.2025	Ikke funnet	103.8 km
Stormflo	29.01.2025	Ikke funnet	0 km

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

Flomfaresoner

Sist sjekket: 17.02.2025

Analyseområde for flomsoner	Nei	Ja		
Aktsomhetsområde for flom	Nei	Ja		
Gjentaksintervall flom	Nesten aldri	500-1000 år	50-200 år	10-20 år



Tegnforklaring

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

Beskrivelse

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

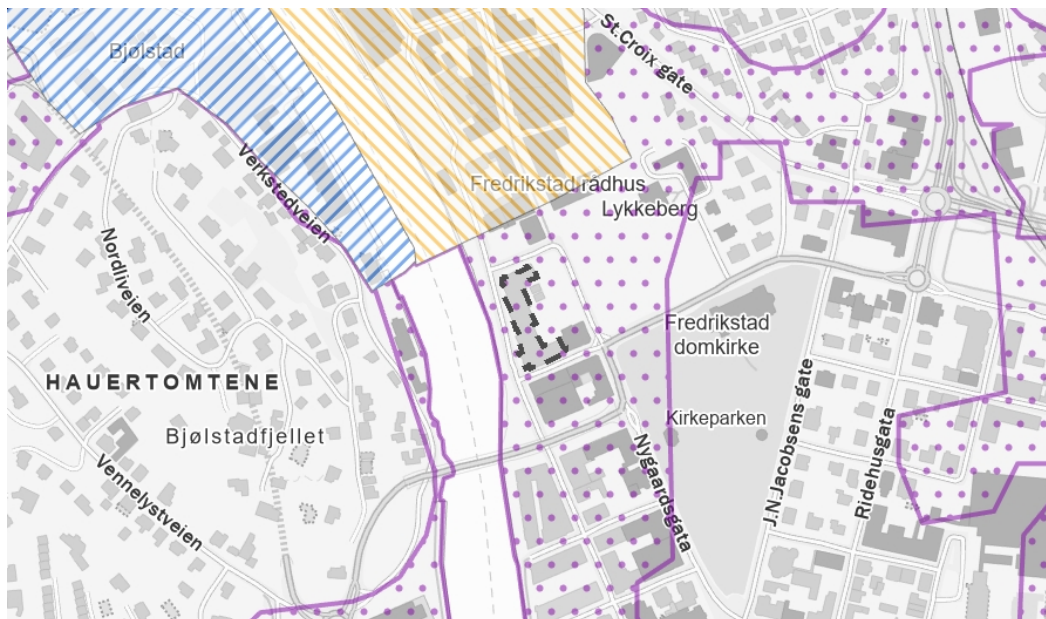
Flomaktsomhetsområder er et landsdekkende datasett som gir en grov oversikt over områder som potensielt kan være flomutsatt. Datasettet sier ingenting om sannsynlighet for flom og kan derfor ikke alene brukes i reguleringsplanarbeid eller for å vurdere utbygging etter sikkerhetskravene i byggt teknisk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

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

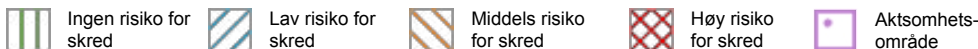
Kvikkleire

Sist sjekket: 17.02.2025

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



Tegnforklaring



Beskrivelse

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

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

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Radonutsatt område

Sist sjekket:

17.02.2025

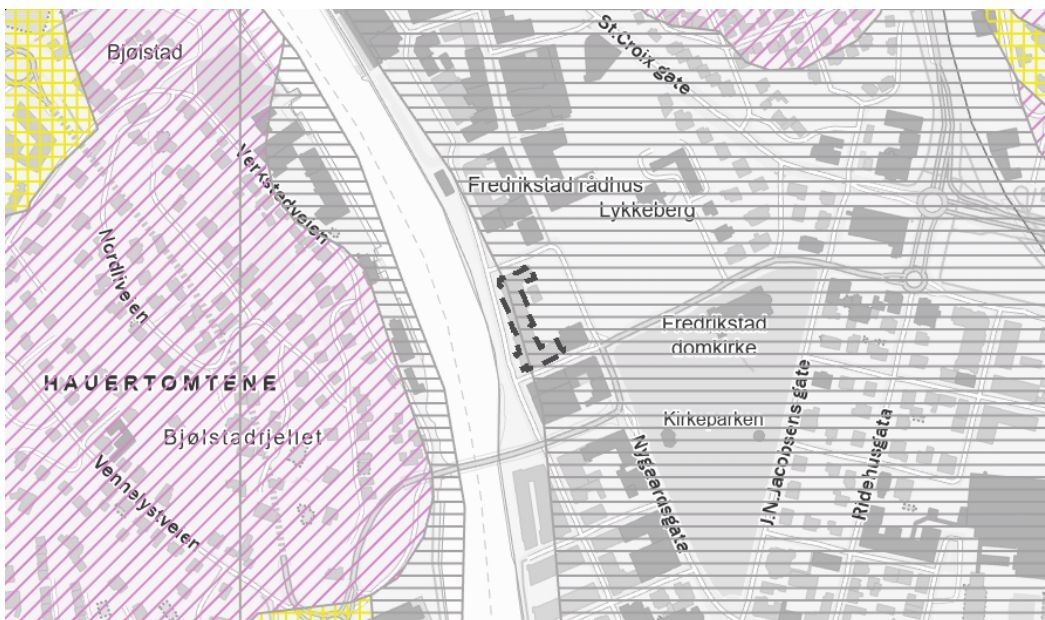
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet

Beskrivelse

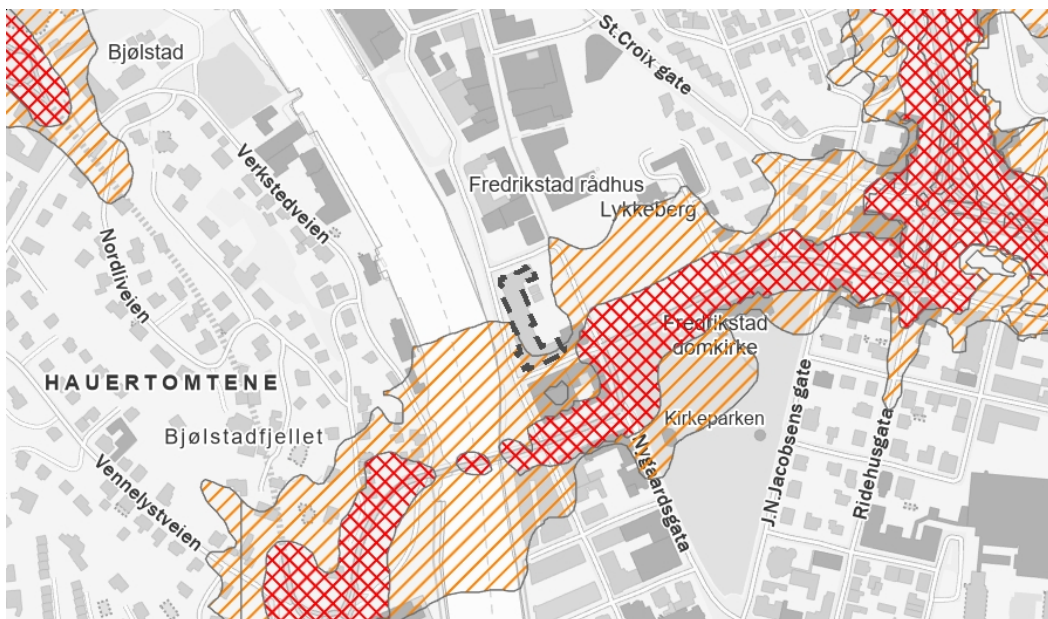
Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftmålinger av radon. Inneluftmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine 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 kjenne tegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyd radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftmålinger til områder uten inneluftmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

Støysoner

Sist sjekket: 17.02.2025

Støy fra veg	Ingen	Gul støyzone	Rød støyzone
Støy fra jernbane	Ingen	Gul støyzone	Rød støyzone
Støy fra lufthavn	Ingen	Gul støyzone	Rød støyzone
Støy fra skytefelt	Ingen	Gul støyzone	Rød støyzone



Tegnforklaring



Beskrivelse

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

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

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

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

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

Kilde: Avinor, Bane NOR, Statens Vegvesen, Forsvarsbygg



A/S VEIDEKKE
POSTBOKS 68
1720 GREÅKER

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

etter plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 § 99 nr. 2 og 3

ANMELDER		BYGGHERRE		
A/S GEAS Postboks 553 1612 Fredrikstad		A/S Veidekke Postboks 68 1720 Greåker		
EIENDOM/BYGGESTED Kirkebrygga		GNR. 300	BNR. 865,872, 873,994	FESTENR. 0
SØKNADSDATO 26.06.93	ARBEIDETS ART Nybygg/tilbygg	BYGGETS ART Bolig-, kontor-, og forretningsformål		
BEHANDLING/VEDTAK Bygningsrådet		VEDTAK DATO 17.08.94	SAKSNR. 327/93	

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold til pbl. § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for:

FØLGENDE DEL AV BYGGET: Byggetrinn 2.

MERKNADER:

Etter befaring 02.08.94 vedr. kontorer og sosiale rom.

1. Dører merkes som avtalt med byggeleder Halvorsen.
2. Merknader fra brannforebyggende avdeling i brev av 02.08.94 må etterkommes.
3. Forutsetninger i brev av 05.08.94 fra Miljøavdelingen må etterkommes.

Etter befaring 29.09.94: vedr. leiligheter i 3. og 4.etg.

4. Merknader fra brannforebyggende avdeling i brev av 30.09.94 og evt. merknader fra etterbefaring. (kfr. avtale m. byggeleder) må etterkommes.
5. Åpninger i trappeløp ved rekkverk får være max. 0,1m. Åpn. som ligger slik til at småbarn kan presse kroppen gjennom bør begrenses til 0,05m. (allment for åpn. med tilgang ovenfra)
6. Adgang til byggetrinn 3 via svalganger må forhindres med fysisk sperring inntil pågående arbeider er fullført og gangareale ved byggetrinn 3 er sikret forskr. messig med rekkverk.



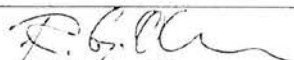
7. Utvendige balkonger skal ha rekkverk min. 0,9m høye og max. åpninger 0,1m, jfr Bf.kap. 44:31. Balkonger/rekkverk bør utformes slik at de ikke innbyr til klatring for småbarn.
8. "Renne" for bortledning av regnvann i pos. tak over balkonger synes noe snau for sin påtenkte funksjon, og bør føres lenger ut på taket. Dette for å unngå unødig vann langs panel ned på balkonger ved nedbør og vind.
9. Snefangere monteres, jfr. Bf. kap. 43:12.
10. Noe mindre innvendig arbeid gjenstår.

Brukstillatelsen omfatter heisanlegg: NHK-nr.: 60103 00984, som tidligere anmeldt.

Arbeidene må være fullført innen innflytting, som avtalt med byggeleder for pkt.2,4,5,6 og 7. Øvrige: Innen 04.12.94

Sted: Fredrikstad

Dato: 04.10.94


Rolf G. Olsen
Saksbehandler

VEDLEGG: Kopi av brev fra Brannforebyggende avd.
: Miljøavdelingen
: Sivilforsvaret av 02.08 og 10.08.94
: Norsk heiskontroll av 22.08.94

Kopi sendt: A/S GEAS.
: TD v/vann- og avløpsavd.
: Norsk heiskontroll, Flåtestadvn.3, 1415 Oppegård.
: Arbeidstilsynet 1. distrikt, Pb.401, Sarpsborg

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00013404	20.03.2025	1111250024

Om dokumentet

Ident
1994/4678/86

Har du mottatt feil dokument?

Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Ved spørsmål eller andre henvendelser om bestillingen, kontakt oss på
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post	Telefon	Besøksadresse	Postadresse
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no	32 11 80 00	Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss	Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss

Dok. avg. kr. 10.000,-

SKJØTE

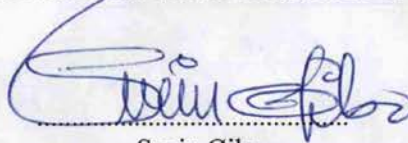
Fredrikstad kommune skjøter og overdrar herved sine eiendom gnr.300 bnr1552 til A/S Veidekke, foretaksnr. 917103801, vederlagsfritt som del av makeskifte.

Verdien av eiendommen settes til kr. 400.000,-.

Eiendommen er ubebygd, skal benyttes som bolig/forretningseiendom og har ikke vært utlyst til salgs på det frie marked.

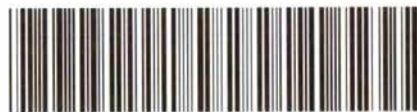
Kjøper må tåle at det uten vederlag legges og vedlikeholdes anlegg for offentlig vann, spillvann, overvann og sluk i den utstrekning dette finnes nødvendig. Eventuell skade som måtte påføres eiendommen vil bli å erstatte i samsvar med vanlig erstatningsregler.

Fredrikstad kommune den, 23.03.94.

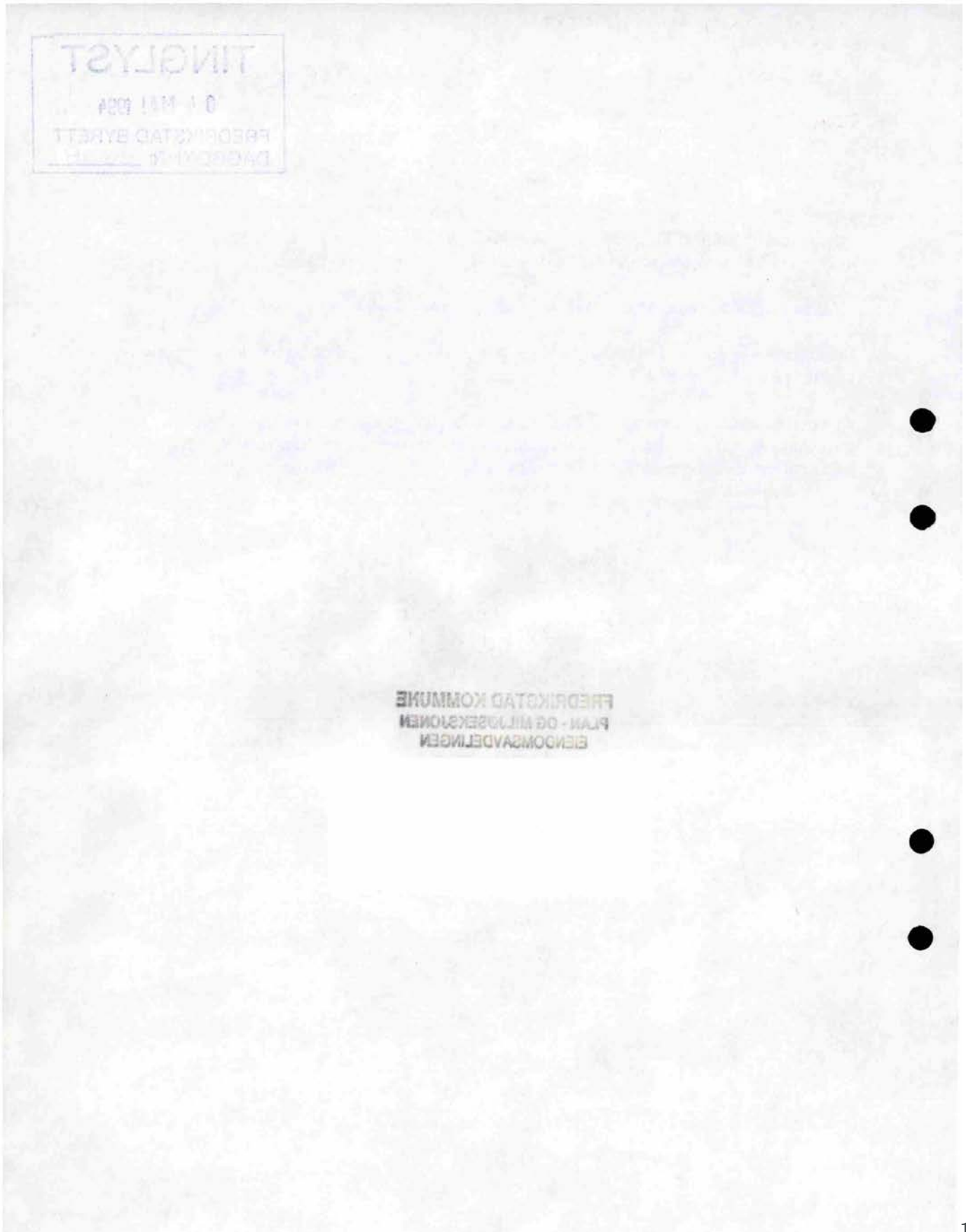


Svein Øibo

FREDRIKSTAD KOMMUNE
PLAN - OG EIENDOMSDIVISJONEN
EIENDOMSAVDELINGEN



Doknr. 4678 Tinglyst: 04.05.1994 Emb. 086
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00013405	20.03.2025	1111250024

Om dokumentet

Ident

1994/6572/86

Har du mottatt feil dokument?

Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Ved spørsmål eller andre henvendelser om bestillingen, kontakt oss på
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post	Telefon	Besøksadresse	Postadresse
Dokumentbestilling- Eiendom@kartverket.no	32 11 80 00	Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss	Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss

Returneres til:

Begjæring¹⁾ om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

20 JUNI 1994 *KJH*

FREDRIKSTAD BYRETT
DAGBOKNR: 6572

Opplysningene i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)

Kommunent.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festent.
0106	Fredrikstad	300	865	

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) ²⁾	Navn	Ideell andel ³⁾
91 7 1 0 38 0 1	A/S Veidekke	



Doknr: 6572 Tinglyst: 20.06.1994 Emb. 086

STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste

S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾
1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3
1	B	115	11	B	87	21	B	78	31	N	33	41	N	42	51		
2	B	68	12	B	87	22	B	91	32	N	365	42	N	313	52		
3	B	68	13	B	87	23	B	91	33	N	324	43	N	135	53		
4	B	68	14	B	87	24	B	138	34	N	544	44	N	40	54		
5	B	68	15	B	87	25	B	78	35	N	184	45	N	276	55		
6	B	69	16	B	87	26	G	2430	36	N	42	46			56		
7	B	68	17	B	170	27	N	123	37	N	379	47			57		
8	B	162	18	B	91	28	N	207	38	N	324	48			58		
9	B	195	19	B	91	29	N	470	39	N	554	49			59		
10	B	87	20	B	138	30	N	209	40	N	183	50			60		
Sum tellere:						9.633		= nevner:		9.633							

4. Supplerende tekst⁶⁾

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Sameiet Kirkebryggen har panterrett med kr. 10.000,- i den enkelte seksjon til dekning av fellesutgifter.

Boligseksjonene har eksklusiv bruksrett til boder på fellesareal jfr. situasjonsplan.

Noter:

- 1) Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes tinglysingskontoret i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
- 2) Det er foretaksregisterets foretaksnummer som skal nyttes.

5. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i. f.). Godkjent av Kommunaldepartementet.

Undertegnede erklærer at

- a) ☒ seksjoneringen gjelder et prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt.
 eller
☐ seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen skjer i samsvar med tidligere arealsutnyttelse.
 eller
☐ seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen innebærer endring(er) av tidligere arealsutnyttelse, og hvor alle nødvendige tillatelser for endringene er gitt.
- b) ☒ eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha (§ 5 nr. 2 og 3).
- c) ☒ hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 3).
 eller
☐ ikke alle boligseksjonene har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten, men oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før 22.4.1983. (§ 5 nr. 3, annet ledd).
- d) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på: (§ 5 nr. 4, første ledd)
☒ bruksenhetenes areal.
 eller
☐ bruksenhetenes innbyrdes verdi.

Fylles bare ut dersom seksjoneringen gjelder bestående bygg:

- e) ⁷⁾ ☐ kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om utbedringsprogram, byfornyelse eller regulering til fornyelsesområde etter plan- og bygningsloven eller byfornyelsesloven (§ 5 nr. 4, tredje ledd).
 eller
☐ kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.
 eller
☐ kommunen har meddelt at § 5 nr. 4, tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen.
- f) ⁸⁾ ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til bygging av nye bruksenheter eller annen ominnredning (plan- og bygningsloven § 93).
- g) ⁸⁾ ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til sammen slåing av eksisterende boliger eller oppdeling av eksisterende boliger til hybler (plan- og bygningsloven § 93 jfr. § 91 a).
- h) ⁸⁾ ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til bruksendring (plan- og bygningsloven § 91 a).

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

6. Tegninger m.v.

Vedlegg:

- a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
 b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
 c) Kopi av varsel til kommunen eller kommunens vedtak eller meddelelse om at seksjonering kan gjennomføres (pkt. 5e)
 d) Byggetillatelsen (pkt. 5f)
 e) Tillatelsen til sammen slåing av boliger eller oppdeling av bolig til hybler (pkt. 5g)
 f) Bruksendringstillatelsen (pkt. 5h)

7. Underskrifter

Sted, dato

9. juni 1994.

Hjemmelshaver(ne)s underskrift(er)

A/S Veidekke

Pål P. Syse



KIRKEBRYGGA

SEKJONERINGSBEGJÆRING

GARASE

FELLESAREAL

NÆRING

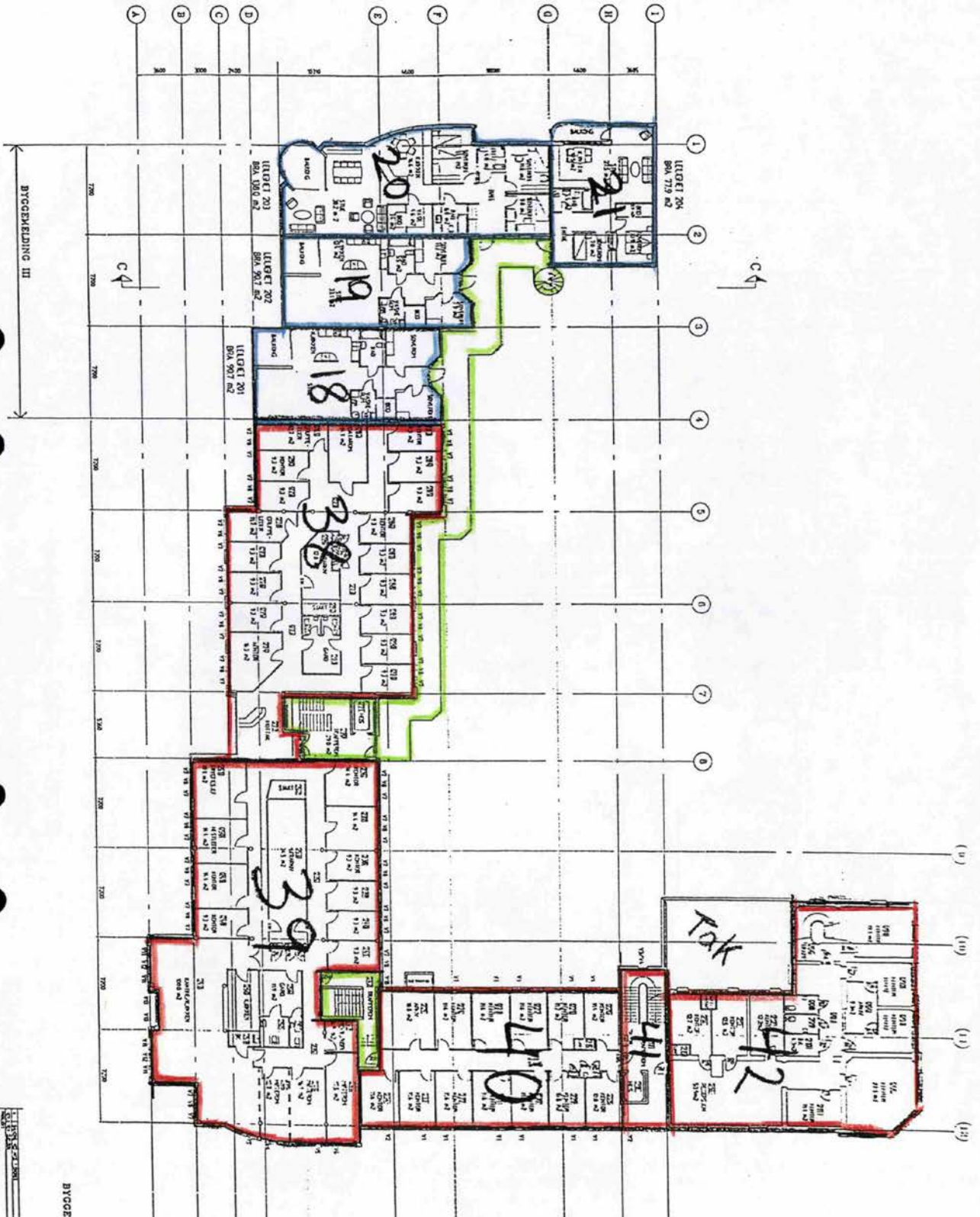
BOLIG

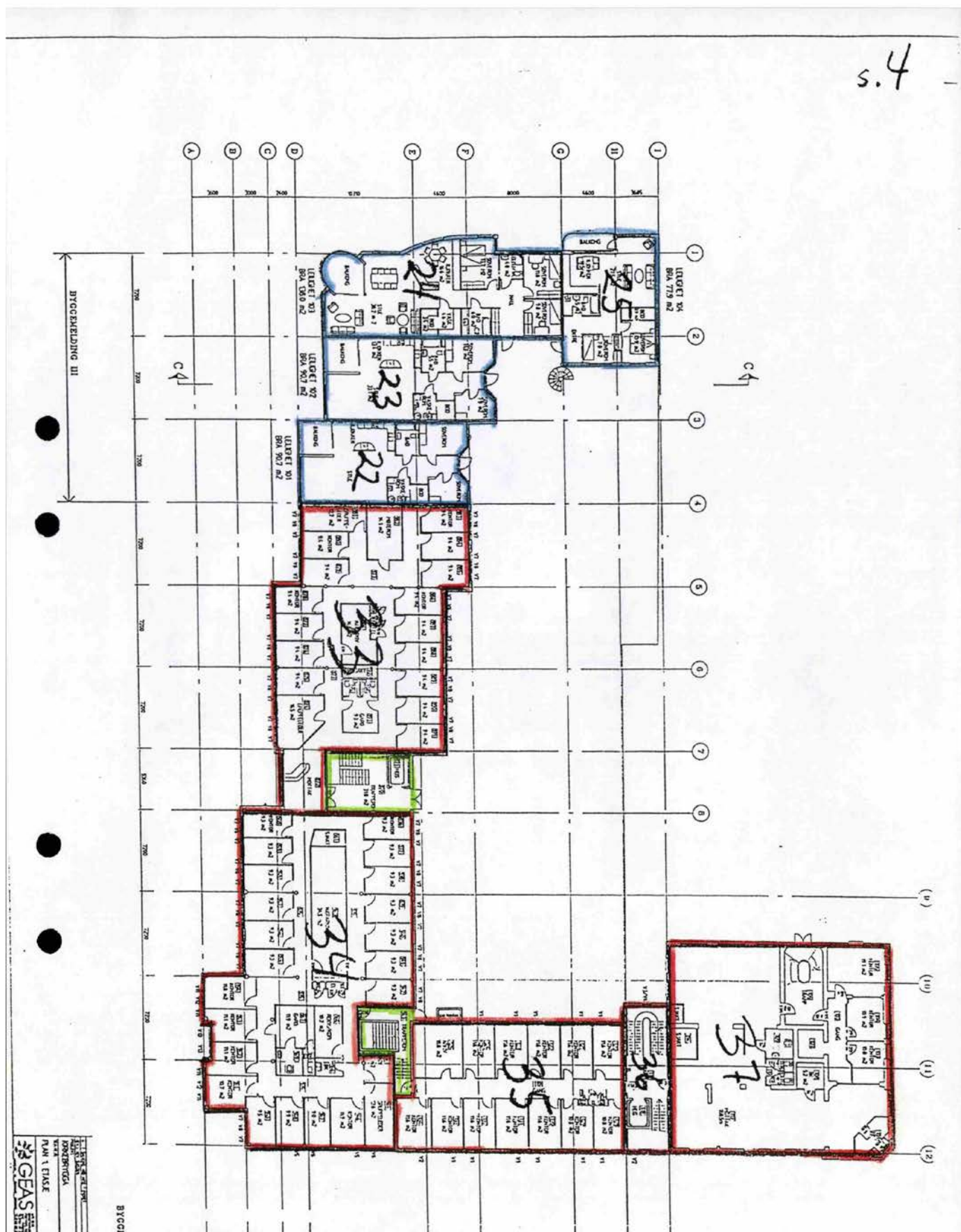


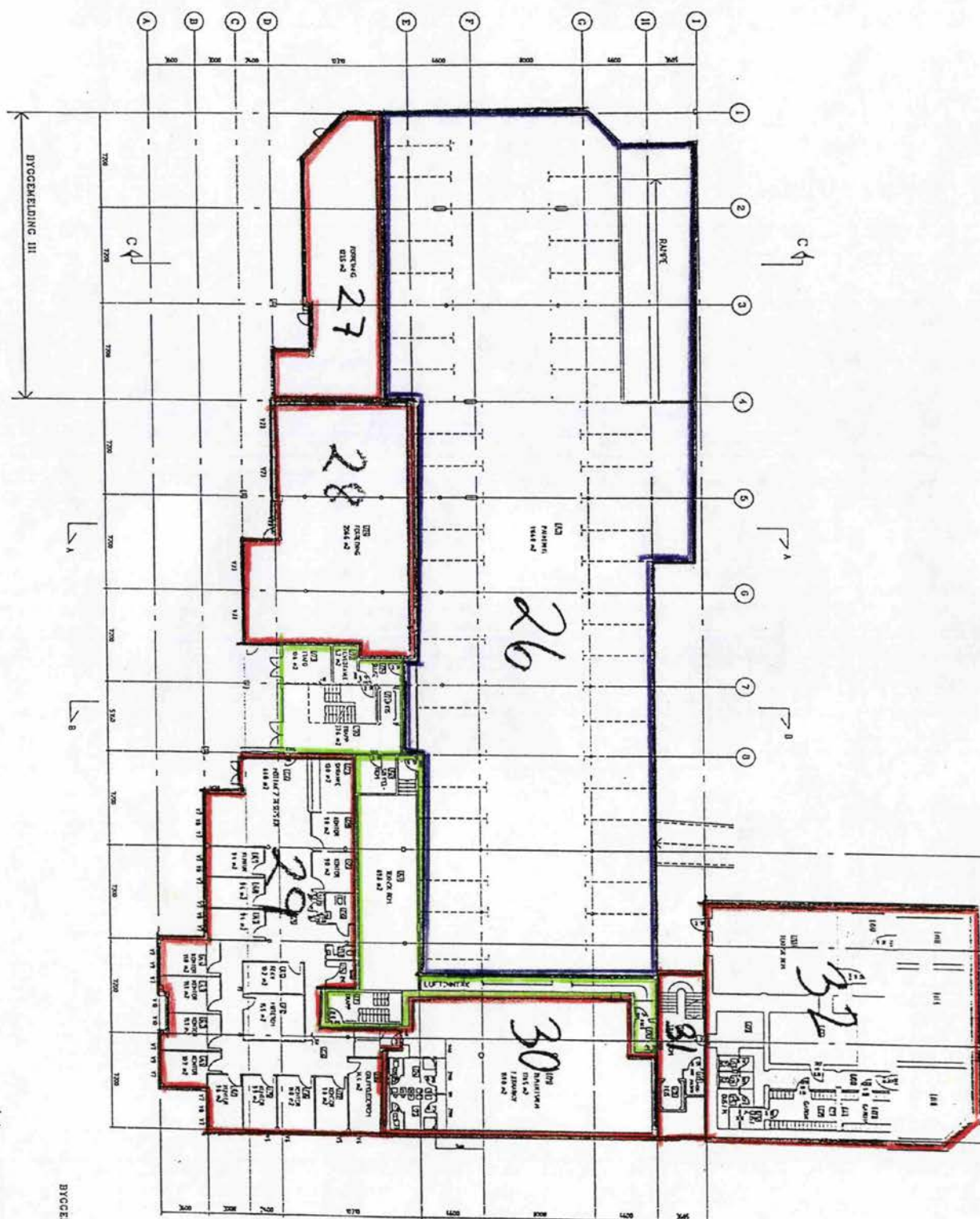
s 2

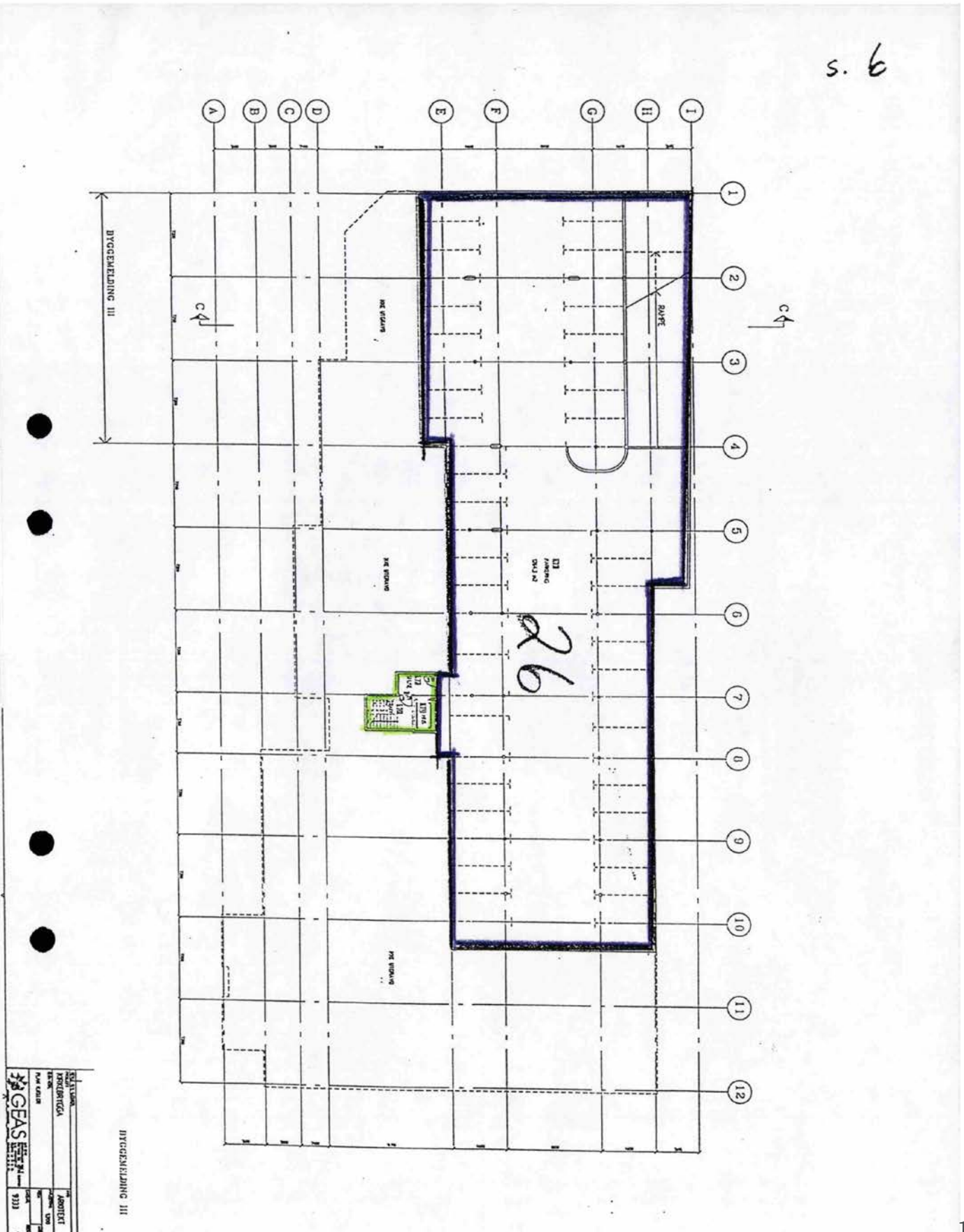


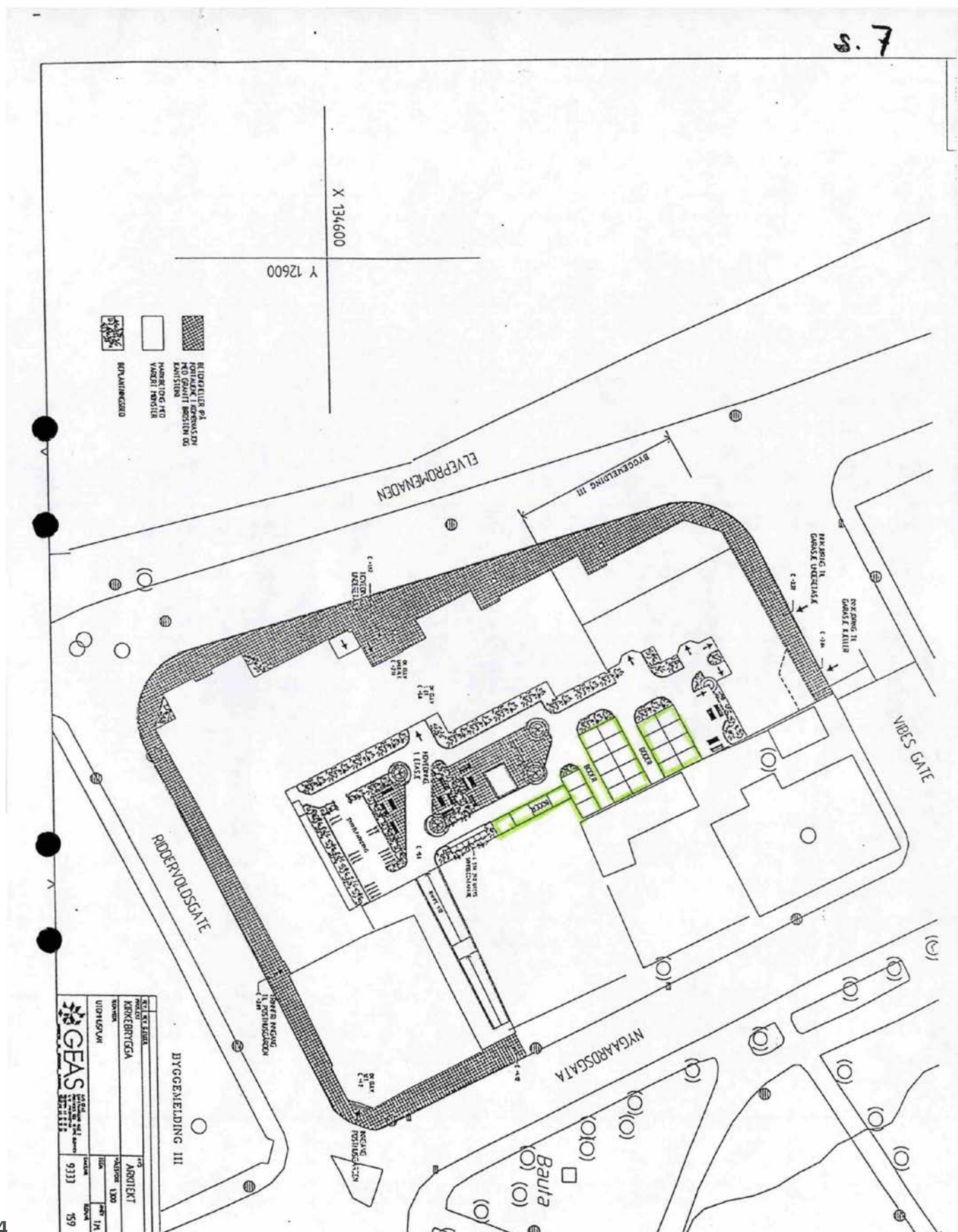
s. 3

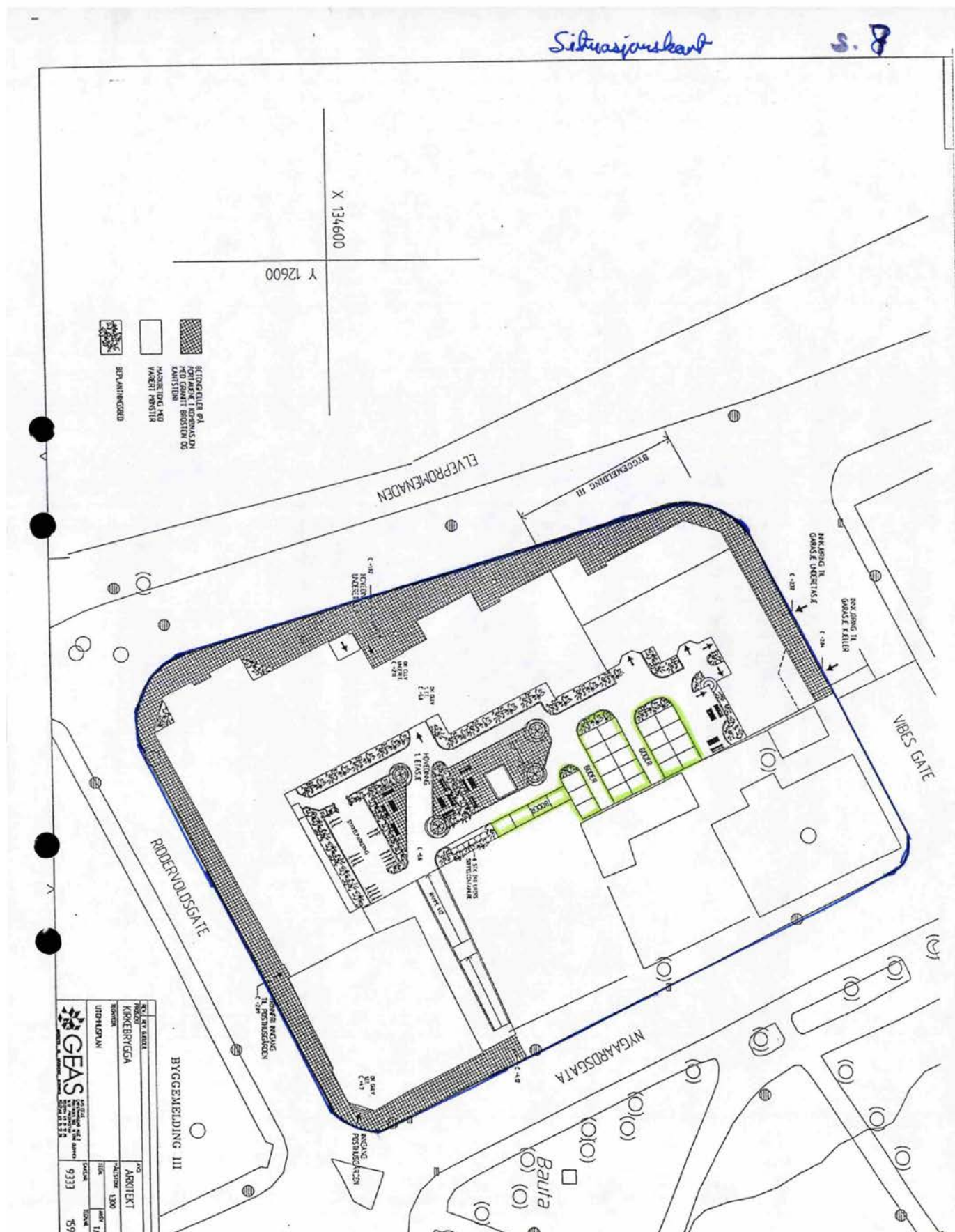












Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00013406	20.03.2025	1111250024

Om dokumentet

Ident
1994/10369/86

Har du mottatt feil dokument?

Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Ved spørsmål eller andre henvendelser om bestillingen, kontakt oss på
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post	Telefon	Besøksadresse	Postadresse
Dokumentbestilling- Eiendom@kartverket.no	32 11 80 00	Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss	Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss



Nettstasjon i bygg
Nr. 437F Adr. **KIRKEBRYGGA 2**

AVTALE

om rettigheter og plikter ved bygging, drift og vedlikehold av nettstasjon i bygg mellom eier og hjemmelshaver av gnr. 300, bnr. 865, ~~873 og 994~~ Fredrikstad kommune, sm. 1-45 **VEIDEKKE, Postboks 70, 1580 RYGGE** (grunneieren) og **FREDRIKSTAD ENERGIVERK BA** (everket).

Nettstasjonens plassering er vist på vedlagte tegning nr. 404 datert 07.09.1993.

Pkt. 1

Grunneieren gir everket:

- stedsevarig rett til rom for bygging av nettstasjon i ovennevnte bygning. Rommet utføres i henhold til everkets krav
- rett til drift og vedlikehold av nettstasjonen
- rett til å legge og vedlikeholde kabler frem til nettstasjonen
- rett til nødvendig fremkomst over eiendommen for utførelse av ovenfor nevnte rettigheter
- rett til å forby bygningsmessige endringer som vanskeliggjør fremkomst eller ventilasjon.

Everket kan levere strøm til andre kunder fra nettstasjonen. Everket er ansvarlig for fremtidige innvendige reparasjoner og vedlikehold av rommet.

Pkt. 2

Grunneieren er etter alminnelige erstatningsregler ansvarlig for skader han påfører nettstasjonen eller kabler. Everket må kontaktes når arbeid som kan skade nettstasjonen ønskes utført. Kostnader everket har for å bistå grunneier med sikkerhetstiltak bæres av everket. Dersom grunneieren ønsker nettstasjonen flyttet, må han bære omkostningene. Faller behovet for nettstasjonen bort, kan eieren vederlagsfritt kreve rommet tilbake i ryddet stand.



Pkt. 3

For klausulering av og inngrep i grunnen, for ulemper og tap av ethvert slag, samt avståelse av rettigheter i henhold til denne avtalen betaler everket en engangserstatning på

kr. 47.400,00 - kroner førtisvttudenfirehundre 00/100

Avtalen sendes til tinglysing umiddelbart etter avtaleinngåelsen.

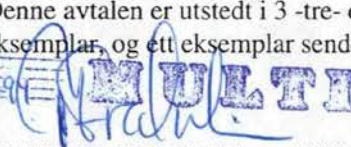
Beløpet forfaller til betaling 1 -en- uke etter at tinglyst avtale er mottatt fra byretten. Dersom anlegget er avhengig av anleggskonsesjon forfaller beløpet til betaling 3 uker etter at anleggskonsesjon er gitt og i erstatningsutmålingen inngår da eventuelt også avsavns-rente. Etter forfall beregnes lovens morarente.

Skader og ulemper som everket måtte forårsake under anlegget eller senere og som det ikke er tatt hensyn til i erstatningsbeløpet foran, utbedres uten unødige opphold, eller godtgjøres etter særskilt avtale eller skjønn.

Pkt. 4

Grunneieren samtykker i at denne avtalen kan tinglyses som heftelse på eiendommen, for everkets kostnad. Dersom anleggene blir fjernet fra eiendommen, skal de tinglyste rettigheter slettes av everket.

Denne avtalen er utstedt i 3 -tre- eksemplarer, hvorav hver av partene beholder ett eksemplar, og ett eksemplar sendes til tinglysing.

128-91

VEIDEKKE

Grunneier

(personnr./foretaksnr.)

Fredrikstad, 5. januar 1994

Fredrikstad Energiverk BA

FREDRIKSTAD ENERGIVERK BA

Per Kristian Olsen

Adm. dir.



Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00013407	20.03.2025	1111250024

Om dokumentet

Ident
1995/3977/86

Har du mottatt feil dokument?

Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Ved spørsmål eller andre henvendelser om bestillingen, kontakt oss på
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post	Telefon	Besøksadresse	Postadresse
Dokumentbestilling- Eiendom@kartverket.no	32 11 80 00	Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss	Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss

Retureres til:

Begjæring¹⁾ om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

03 MAI 1995

FREDRIKSTAD BYRETT
DAGBOKNR: 3977

RESEKSJONERING

Opplysningene i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)

Kommunenr. Kommunenavn

0106

Fredrikstad

Gnr.

300

Bnr.

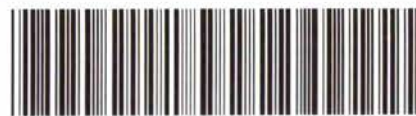
865

Festenr.

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer)²⁾

Navn

Ideell andel³⁾

Doknr: 3977 Tinglyst: 03.05.1995 Emb. 086
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste

S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾
1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3
1	B	88	11	B	87	21	B	78	31	N	33	41	N	42	51		
2	B	68	12	B	87	22	B	91	32	N	294	42	N	246	52		
3	B	68	13	B	87	23	B	91	33	N	330	43	N	144	53		
4	B	68	14	B	87	24	B	138	34	N	422	44	N	36	54		
5	B	68	15	B	87	25	B	78	35	N	195	45	N	248	55		
6	B	69	16	B	87	26	G	2430	36	N	42	46			56		
7	B	68	17	B	170	27	N	123	37	N	315	47			57		
8	B	162	18	B	91	28	N	207	38	N	333	48			58		
9	B	170	19	B	91	29	N	354	39	N	434	49			59		
10	B	87	20	B	138	30	N	177	40	N	195	50			60		
Sum tellere:						9004		= nevner:		9004							

4. Supplerende tekst⁶⁾

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Sameiet Kirkebryggen har panterrett med kr. 10.000,- i den enkelte skesjon til dekning av fellesutgifter.

Boligseksjonene har eksklusiv bruksrett til boder på fellesareal jfr. situasjonsplan.

Noter:

- Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes tinglysingskontoret i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
- Det er foretaksregisterets foretaksnummer som skal nyttes.

5. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i. f.). Godkjent av Kommunaldepartementet.

Undertegnede erklærer at

- a) ☒ seksjoneringen gjelder et prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt.
 eller
☐ seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen skjer i samsvar med tidligere arealsutnyttelse.
 eller
☐ seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen innebærer endring(er) av tidligere arealsutnyttelse, og hvor alle nødvendige tillatelser for endringene er gitt.
- b) ☒ eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha (§ 5 nr. 2 og 3).
- c) ☒ hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 3).
 eller
☐ ikke alle boligseksjonene har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten, men oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før 22.4.1983. (§ 5 nr. 3, annet ledd).
- d) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på: (§ 5 nr. 4, første ledd)
☒ bruksenhetenes areal.
 eller
☐ bruksenhetenes innbyrdes verdi.

Fylles bare ut dersom seksjoneringen gjelder bestående bygg:

- e) ⁷⁾ ☐ kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om utbedringsprogram, byfornyelse eller regulering til fornyelsesområde etter plan- og bygningsloven eller byfornylesloven (§ 5 nr. 4, tredje ledd).
 eller
☐ kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.
 eller
☐ kommunen har meddelt at § 5 nr. 4, tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen.
- f) ⁸⁾ ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til bygging av nye bruksenheter eller annen ominnredning (plan- og bygningsloven § 93).
- g) ⁸⁾ ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til sammenslåing av eksisterende boliger eller oppdeling av eksisterende boliger til hybler (plan- og bygningsloven § 93 jfr. § 91 a).
- h) ⁸⁾ ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til bruksendring (plan- og bygningsloven § 91 a).

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

6. Tegninger m.v.

Vedlegg:

- a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
 b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
 c) Kopi av varsel til kommunen eller kommunens vedtak eller meddelelse om at seksjonering kan gjennomføres (pkt. 5e)
 d) Byggetillatelsen (pkt. 5f)
 e) Tillatelsen til sammenslåing av boliger eller oppdeling av bolig til hybler (pkt. 5g)
 f) Bruksendringstillatelsen (pkt. 5h)

7. Underskrifter

Sted, dato

Fredrikstad
21.03.95

Hjemmelshaver(ne)s underskrift(er)

HJEMMELSERKLÆRING

side 1 av 2

Undertegnede hjemmelshavere til samtlige seksjoner i gnr. 300 bnr. 865 i Fredrikstad samtykker i at samtlige sameiebrøker blir endret slik det fremkommer av vedlagte begjæring om reseksjonering og at begjæringen blir tinglyst. Verdien av de forskjellige seksjonene blir uforandret etter reseksjoneringen.

Fredrikstad _____
Hjemmelshavere til snr. 1

Knut Amundsen
Knut Amundsen 120538

Fredrikstad 18.03.95
Hjemmelshaver til snr 2 og 3

Asbjørn Arvesen
Asbjørn Arvesen 040334

Ingrid Amundsen
Ingrid Amundsen 020140

Fredrikstad 28/3-95
Hjemmelshaver til snr. 5

Jeanette Johansen
Jeanette Johansen 060974

Fredrikstad _____
Hjemmelshaver til snr. 4

Rolf Paulsen
Rolf Paulsen 220236

Fredrikstad _____
Hjemmelshaver til snr. 6

Willy Ellefsen
Willy Ellefsen 241220

Fredrikstad _____
Hjemmelshaver til snr. 9

Sun Chris AS
Norsk Skoindustri
Sun Chris AS
Foretaksnr. 914794560

Fredrikstad _____
Hjemmelshaver til snr. 10

Bjørnar Aas
Bjørnar Aas 13116

Anette Furst Johansen
Anette Furst Johansen
020660

Fredrikstad _____
Hjemmelshaver til snr. 11

Sverre Grønlie
Sverre Grønlie 150816

Anne-Lise Grønlie
Anne-Lise Grønlie 100719

Fredrikstad _____
Hjemmelshaver til snr. 12

Hans Fagerberg
Hans Fagerberg 281019

Fredrikstad _____
Hjemmelshaver til snr. 13

Finn Andersen
Finn Andersen 110460

side 2 av 2

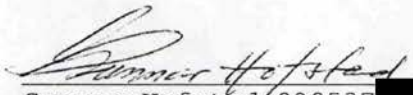
~~Fredrikstad
Hjemmelshavere til snr. 14~~~~Gunnar Hofstad 090537 [redacted]~~~~Gunn Hofstad 03104334606~~Fredrikstad 30-3-95
Hjemmelshaver til snr. 22Sverre Bergstrøm
Sverre Bergstrøm Eiendom AS ✓
foretaksnr. 960779967Fredrikstad
Hjemmelshaver snr. 17, 8, 15, 16,
17, 18, 19, 20, 21, 23, 24, 25, 26, 27, 28**Veidekke**AS Veidekke
foretaksnr. 917103801Fredrikstad 16.03.95
hjemmelshaver snr. 29-45[Signature]
Multi AS foretaksnr. 919939389

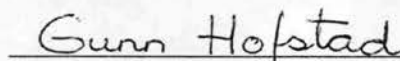
21 Mars 1995

HJEMMELSERKLÆRING

Undertegnede hjemmelshavere til gnr. 300 bnr. 865 snr. 14 i Fredrikstad samtykker i at samtlige sameiebrøker blir endret slik det fremkommer av vedlagte begjæring om reseksjonering og at begjæringen blir tinglyst. Verdien av de forskjellige seksjonene blir uforandret etter reseksjoneringen.

Oslo 20.03.95


Gunnar Hofstad 090537 [redacted] ✓


Gunn Hofstad 03104334606 ✓

HJEMMELSERKLÆRING

Undertegnede medhjemmelshaver til gnr. 300 bnr. 865 snr. 11 i Fredrikstad samtykker i at samtlige sameiebrøker blir endret slik det fremkommer av vedlagte begjæring om reseksjonering og at begjæringen blir tinglyst. Verdien av de forskjellige seksjonene blir uforandert etter reseksjoneringen.

Sted: Fredrikstad Dato: 23/3-95
Hjemmelshaver til snr. 11

Olav Grønlie
Olav Grønlie 010646 [REDACTED]

KIRKEBRYGGA

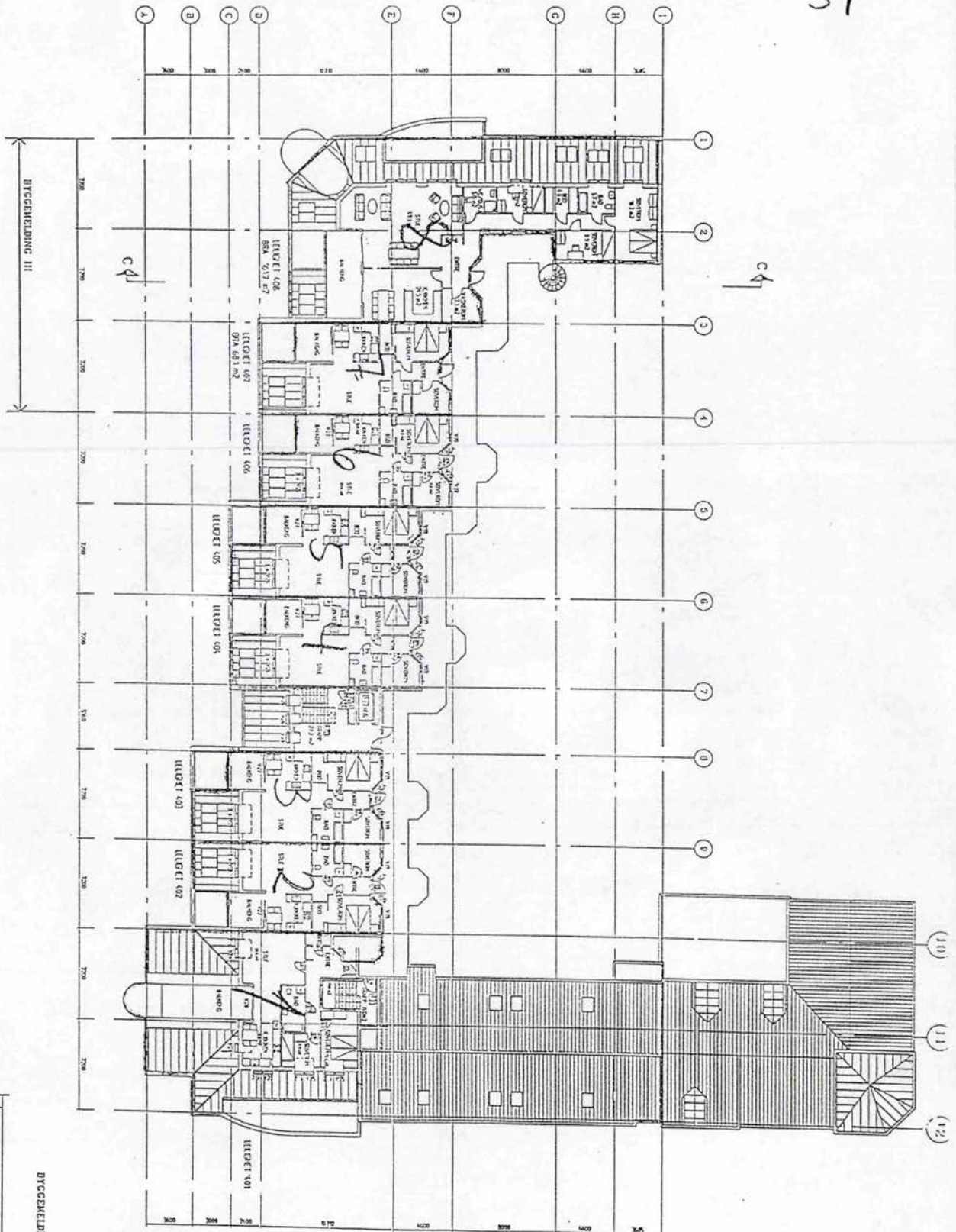
SEKJONERINGSBEGJÆRING

GARASE

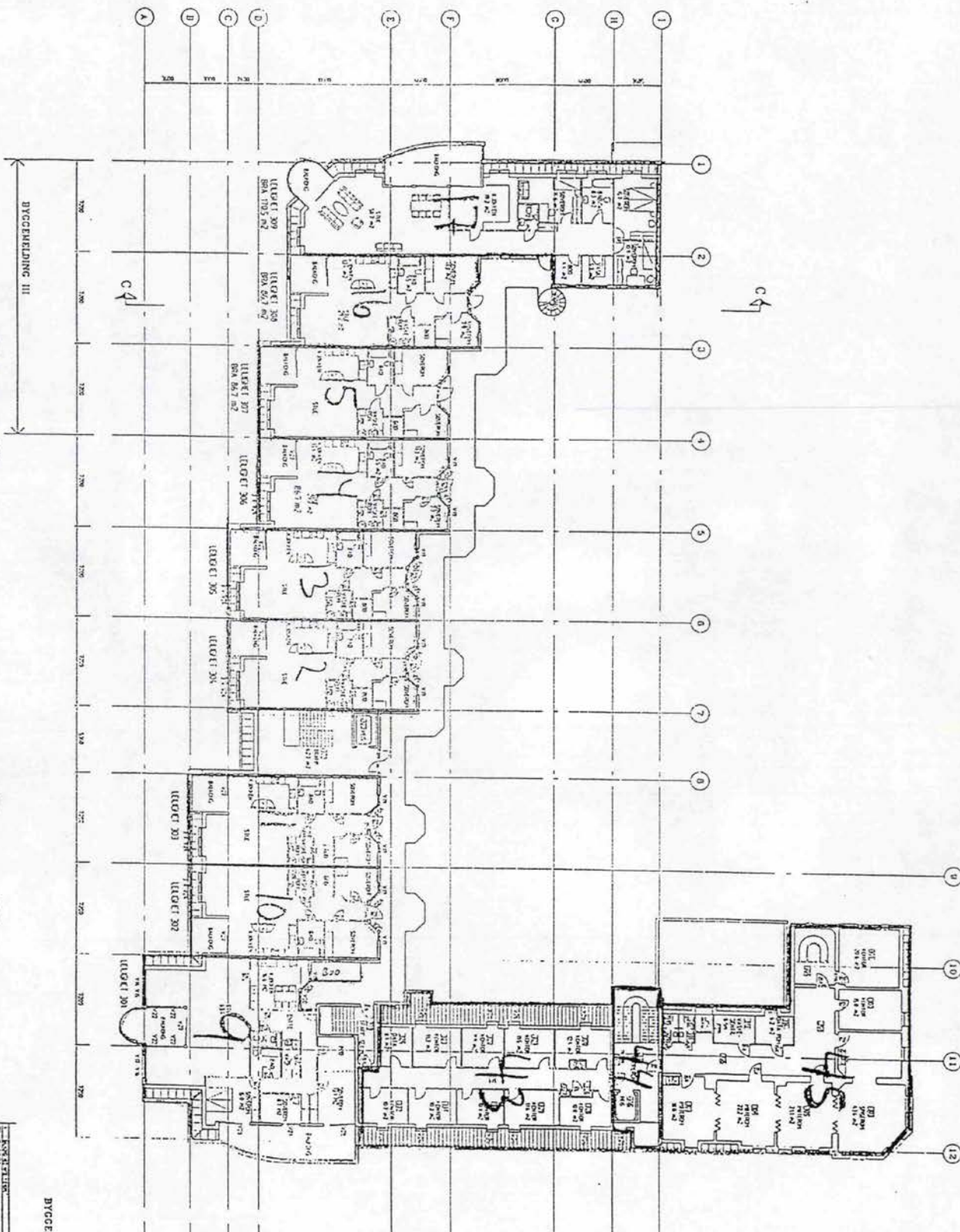
NÆRING

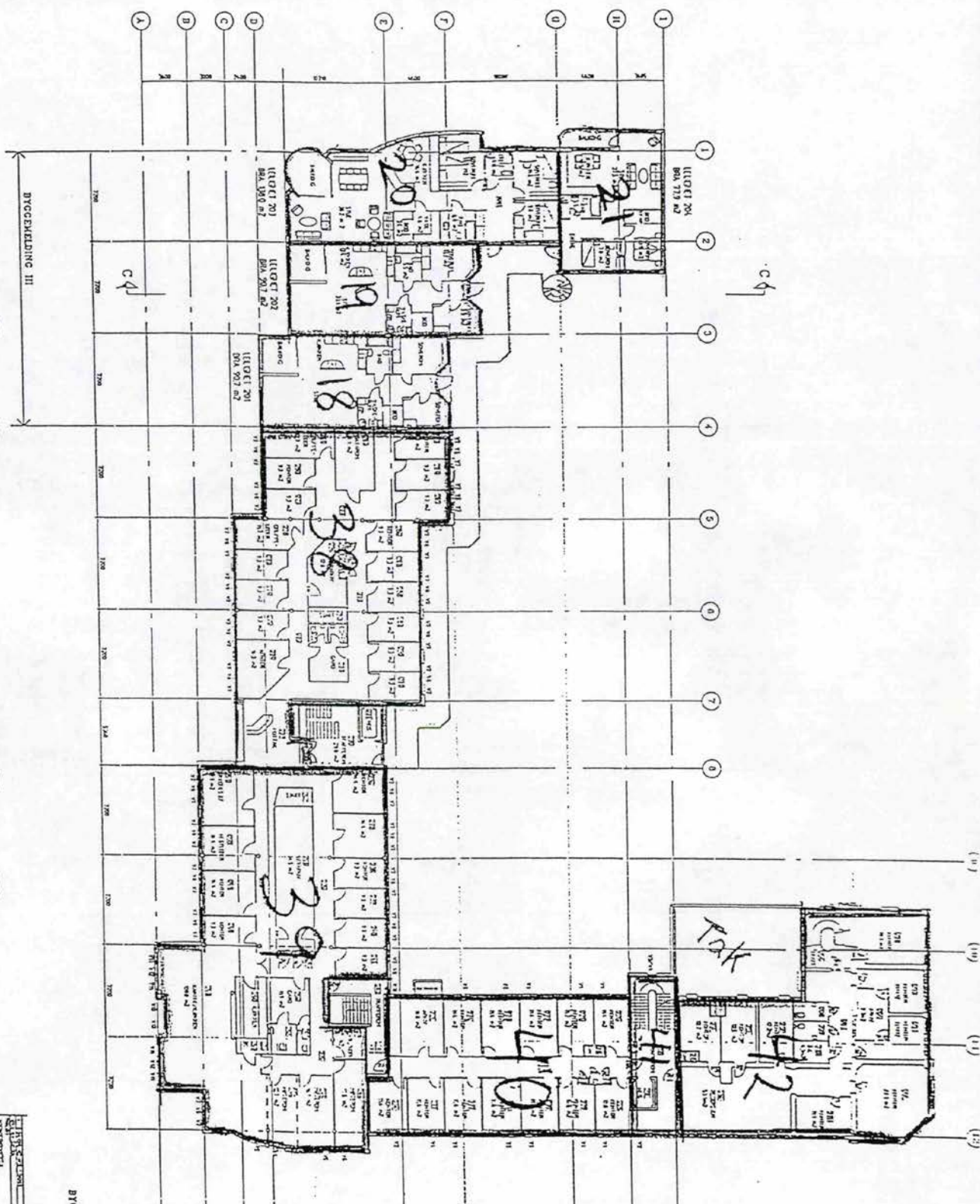
BOLIG

51

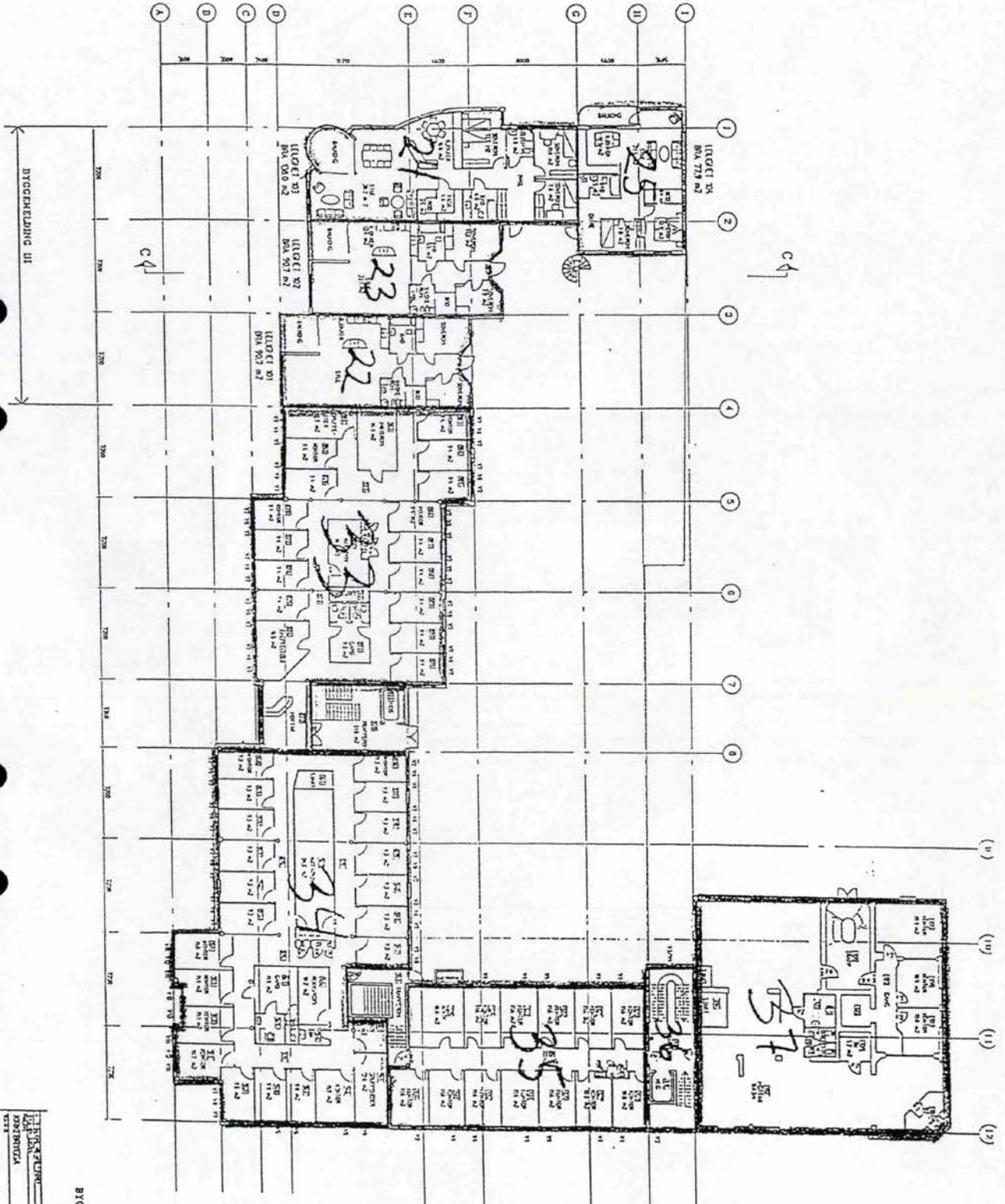


s 2

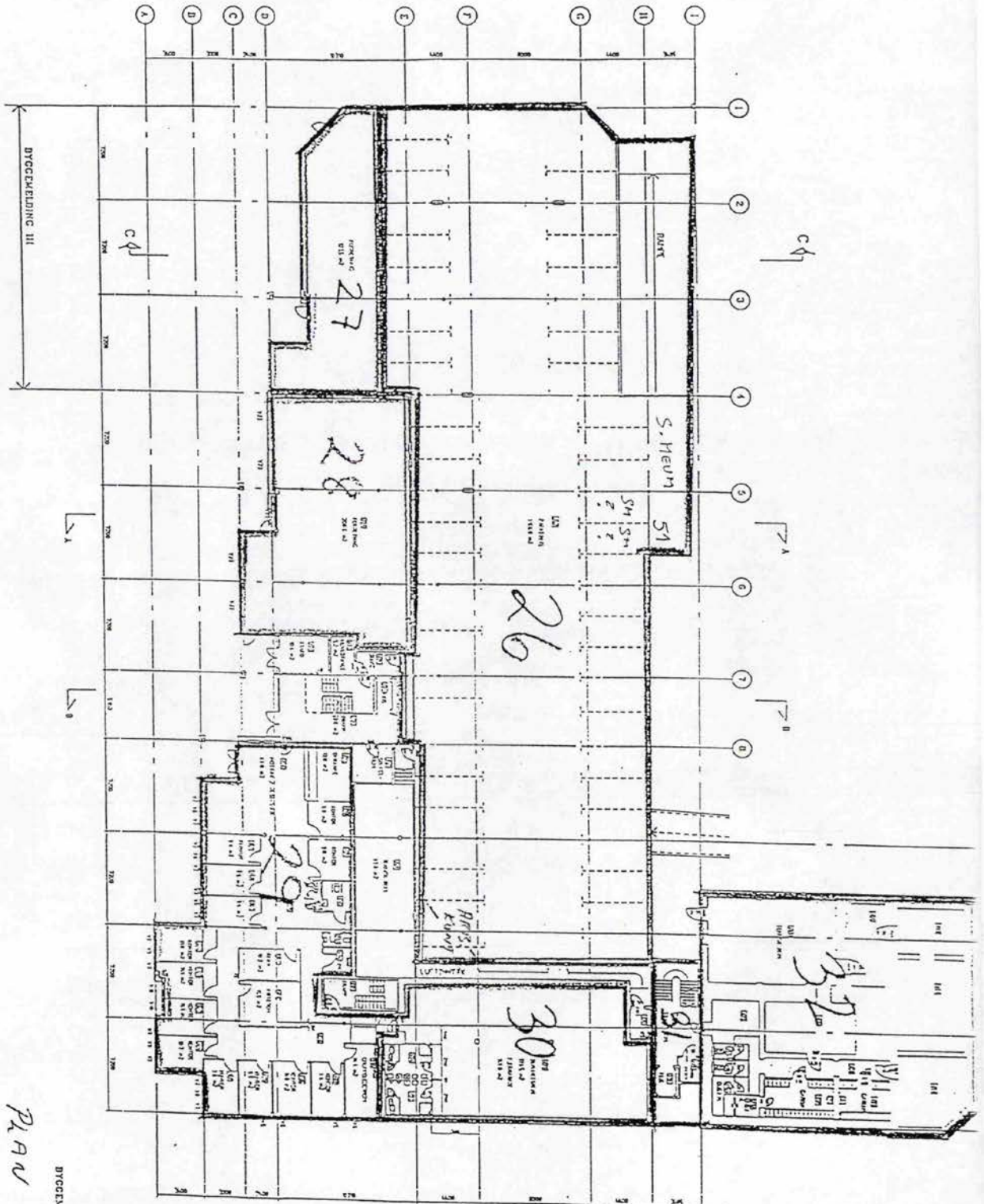




s.4

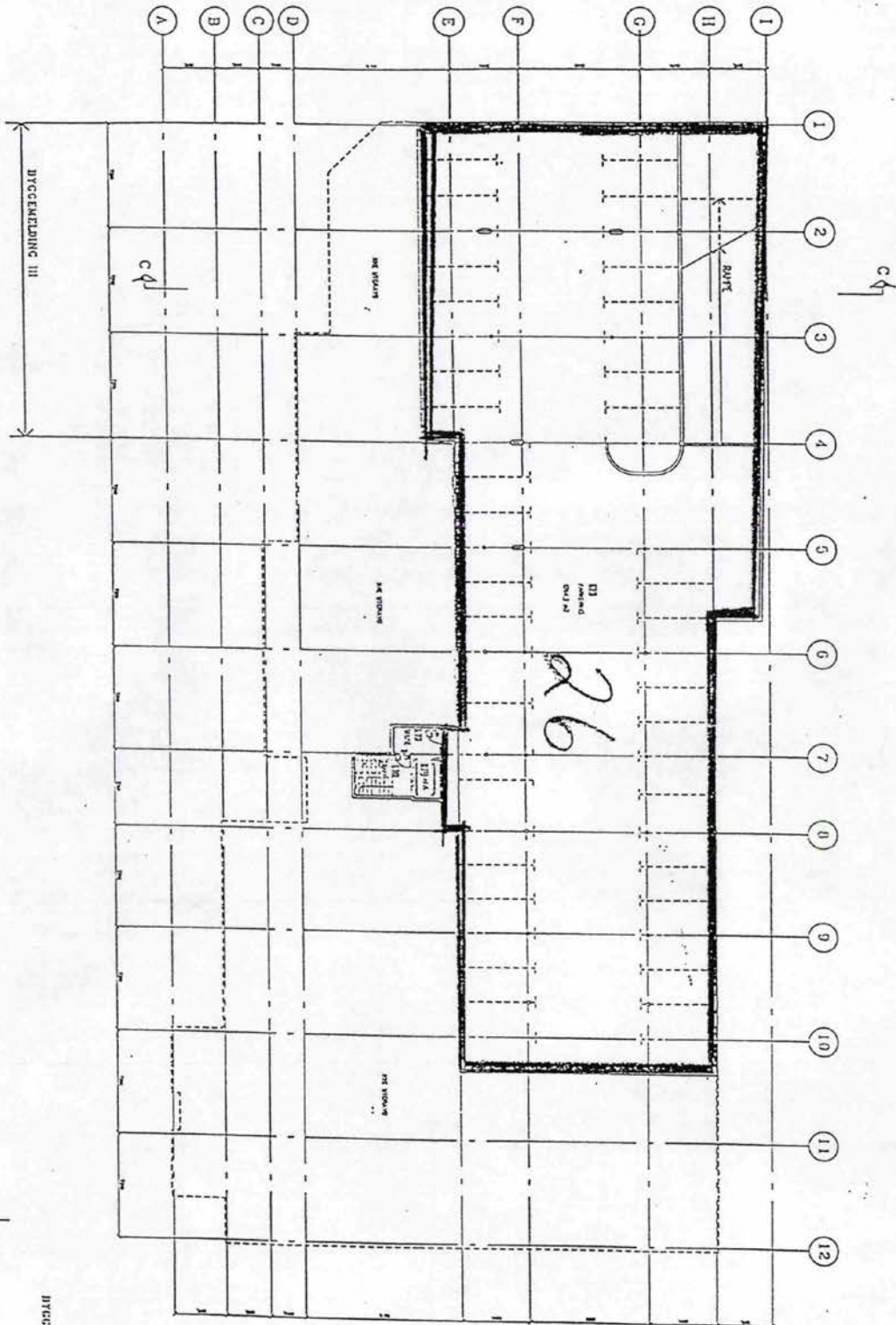


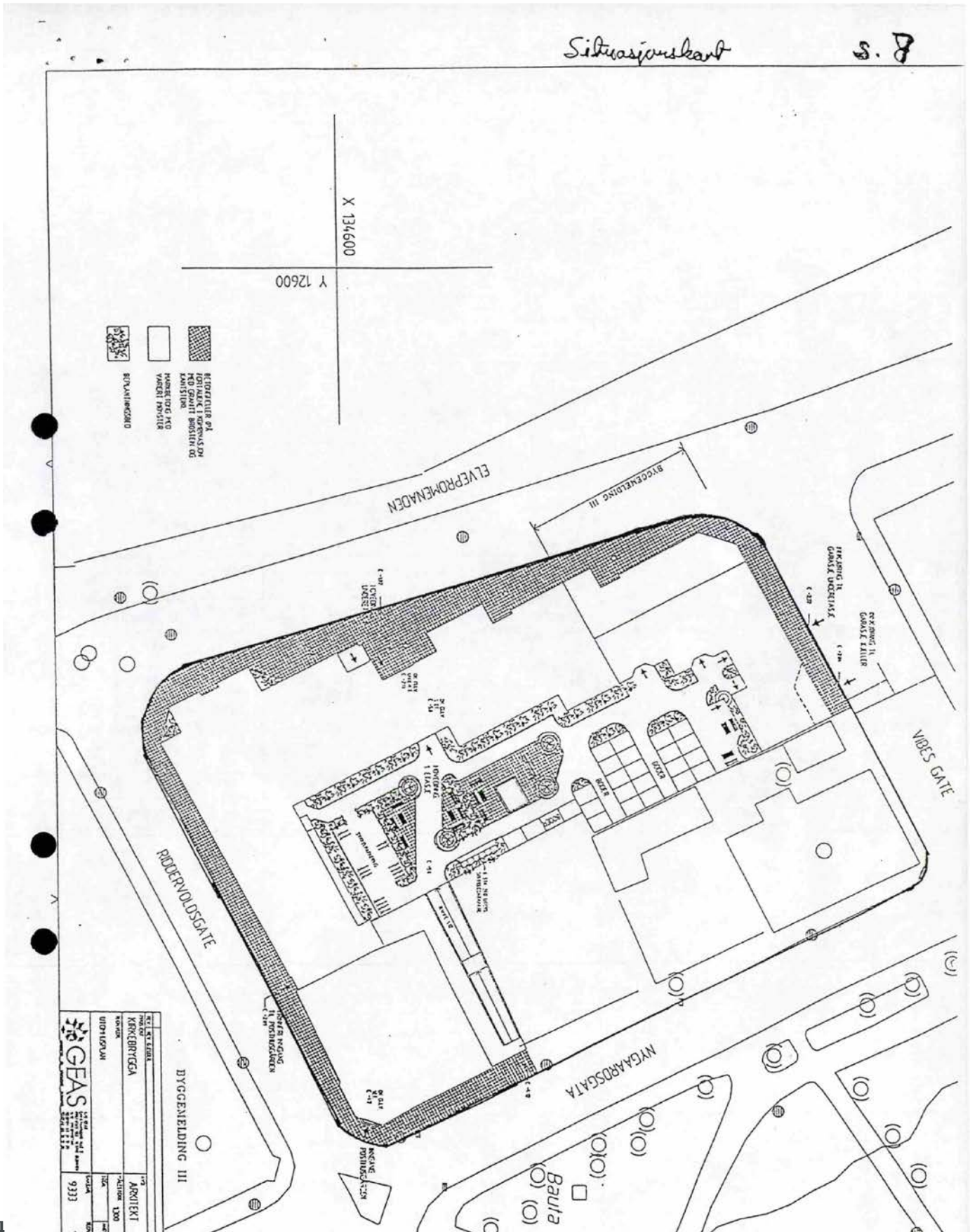
s. 5



Plan U.

s. 6





Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00013408	20.03.2025	1111250024

Om dokumentet

Ident

1995/4034/86

Har du mottatt feil dokument?

Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Ved spørsmål eller andre henvendelser om bestillingen, kontakt oss på
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post	Telefon	Besøksadresse	Postadresse
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no	32 11 80 00	Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss	Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjon

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke er i strid med bestemmelsen i § 10 fjerde ledd i lov av 4 mars 1983 nr. 7 (utdrag):
"ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet. Arbeidsgiver kan erverve flere seksjoner når formålet er å leie ut til sine ansatte."

Sted, dato

Fr. stad 2/2 - 94

Kjøpers/erverters underskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Ellen Arntzen
Ragnar Arntzen

ELLEN ARNTZEN
RAGNAR ARNTZEN

8. Erklæring om sivilstand m.v.⁶⁾

☐ Jeg/vi er ugift(e) ☐ Vi er gift med hverandre og begge skal underskrive ☐ Jeg er gift, men overdragelsen gjelder ikke felles bolig. Heller ikke er ektefellens eller begges ervervsvirke knyttet til eiendommen.

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato

Fr. stad 2/2 - 94

Utsteders underskrift 7)

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

for **VEIDEKKE**
Pål P. Syse

A/S VEIDEKKE
PÅL P. SYSE (sign)

Jeg/vi bekrefter at utstederen(e) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Solveig Meum

SOLVEIG MEUM
Statsaut. eiendomsmegler MNEF

Adresse

2. vitneunderskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

Som ektefelle samtykker jeg i overdragelsen

Ektefellens underskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Jeg/vi bekrefter at utstederen(e) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Solveig Meum

Riktig gjenspart bekreftes
SOLVEIG MEUM
Statsaut. eiendomsmegler MNEF

Adresse

2. vitneunderskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver



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 SPØPELKASSER 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 kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 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.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Kirkebrygga 4
1607 FREDRIKSTAD

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Eirik Rotegård Rønning

Telefon: 907 13 404
E-post: eirik.rotegard.ronning@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