



aktiv.

Bankbrygga 6, 1606 FREDRIKSTAD

**Bo urbant og komfortabelt -
3-roms med heis, garasje og
strålende utsikt over elven - Flott
felles bakgård**



Eiendomsmegler MNEF

Karl Iversby

Mobil 922 83 824

E-post karl.iversby@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Sarpsborg

Karl Johans gate 1, 1706 SARPSBORG. TLF. 69 14 15 45

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 300 000,-
Omkostn.: Kr 133 850,-
Total ink omk.: Kr 5 433 850,-
Felleskostn.: Kr 4 123,-
Selger: Marit Grøndahl

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2006
BRA-i/BRA Total 75/80 kvm
Tomtstr.: 945.4 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 300, bnr. 879
Snr. 11
Oppdragsnr.: 1109250053

Bo urbant og komfortabel 3-roms med heis, garasje og strålende utsikt

Midt i sentrum, men skjermet fra byens puls, ligger Bankbrygga 6 - et attraktivt sameie fra 2006. Her bor du rett ved bryggepromenaden og Dampskipbrygga, med elven og et levende bymiljø rett utenfor døren. Fra leiligheten i 3. etasje får du flott utsikt både opp- og nedover elven, som kan nytes fra store vindusflater eller den overbygde balkongen. Leiligheten har en tidløs og stilren utforming med lyse rom, vannbåren fjernvarme og god romfølelse. To soverom vender inn mot en stille bakgård med fine fellesområder. Her får du i tillegg garasjeplass og sportsbod. Alt av butikker, restauranter og servicetilbud ligger i kort gangavstand - et hjem for deg som vil bo komfortabelt midt i Fredrikstad sentrum.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	34
Tilstandsrapport	39
Egenerklæring	51
Energiattest	56
Informasjon fra sameiet	60
Seksjonering	94
Informasjon fra kommunen	103
Budskjema	158

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 75 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 80 m²

TBA: 10 m²

Leilighet

Bruksareal fordelt på etasje

3. etasje

BRA-i: 75 m² Entre/gang, to soverom, bad, stue og kjøkken

TBA fordelt på etasje

3. etasje

10 m²

Bod

Bruksareal fordelt på etasje

3. etasje

BRA-e: 5 m²

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA hører til seksjonen. Dvs. at boden er tinglyst som en tilleggsdel til seksjonen.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

TAKHØYDER:

-Takhøyden i leiligheten er 2,40 meter

MÅLING:

-Måling er gjennomført med lasermåler på stedet og skissert opp

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

945,4 m²

Tomtebeskrivelse

Eiendommen er et kombinert bolig- og næringsbygg fordelt på fem etasjer som ble oppført i 2006. Tomten er felles for bebyggelsen og har steinbelagte gangarealer og opparbeidete uteplasser som er felles for sameiet. Bebyggelsen ligger i Fredrikstad sentrum med utsikt mot bryggepromenaden.

Beliggenhet

Velkommen til Fredrikstad sentrum - her bor du bokstavelig talt midt i byens pulserende hjerte, med elven som nærmeste nabo. Fra Bankbrygga 6 har du fasaden vendt mot Glomma og byens populære bryggepromenade, et naturlig møtested for både fastboende og tilreisende. Her kan du nyte båtlivet på første rad, slå deg ned på en uteservering eller bare rusle langs vannkanten og trekke inn den unike atmosfæren.

Like ved finner du Dampskipbrygga - en åpen plass som brukes flittig gjennom året, og som under Glommafestivalen forvandles til en arena for musikk, kultur og folkefest. Tar du turen et kvartal opp, venter gågaten med et bredt utvalg av butikker, kafeer og servicetilbud. Kulturtilbudene står også tett: her ligger både Fredrikstad kino, kulturhuset Blå Grotte og en rekke spisesteder med alt fra pizza på Pizzanini til internasjonale smaker.

Området er dominert av fotgjengere og syklist, og det meste ligger innen få minutters gange fra døren. Skulle du ønske en pause fra bylivet, finner du grønne lunger som Domkirkeparken bare et steinkast unna. På motsatt side av elven vokser en ny og spennende bydel frem, med Værstetorvet handlesenter, mathall og moderne arkitektur som setter sitt preg på bybildet.

Her bor du med kort vei til alt - samtidig som elven og promenaden gir hjemmet ditt en unik ro og kvalitet som er vanskelig å finne andre steder i byen.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bygningssakkyndig

Marcus Winther

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Blokkbebyggelse med grunnmur, bærende konstruksjoner og etasjeskillere i betong og stål. Utvendige fasader med pusset mur og dels liggende malt trekledning. Vinduer og balkongdører med 2-lags glass med malte karmen. Vinduer er av type fastkarm, toppsving/sidehengslet og det registreres datostempling fra byggeår. Ytterdør i brannklasse EI30. Takkonstruksjonen er flat, antatt tekket med papp eller lignende. Leiligheten har utkraget balkong med takoverbygg mot vest. Konstruksjonen er oppført i betong, med flislagt gulv og rekkverk i aluminium og glass, malt trepanel mot yttervegg.

Sammendrag selgers egenerklæring

Leiligheten selges ved fullmakt og selger har derfor begrenset kunnskap om leiligheten.

Innhold

Leiligheten fremstår som lys, moderne og velholdt med en tidløs og stilren utforming. Den ble oppført i 2006 og holder fortsatt en gjennomgående god standard. Rommene er lyse og luftige med store vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys og gir flott utsikt over elven. Stuen og kjøkkenet har en åpen og sosial løsning, og fra stuen er det utgang til en overbygget balkong med utsikt både opp- og nedover elven.

Boligen har vannbåren fjernvarme som gir en behagelig og jevn varmefordeling, samt balansert ventilasjonsanlegg som sikrer godt innneklima. Overflatene er holdt i nøytrale farger som gjør det enkelt å møblere og sette sitt personlige preg. Badet er helfliset og har varme i gulv, mens kjøkkenet fremstår tidløst med integrerte hvitevarer.

Leiligheten har to soverom, begge vendt mot en stille bakgård med trivelige fellesområder. Med garasjeplass i kjeller, heis til etasjeplan og sportsbod får man et hjem som både er funksjonelt og praktisk. Bygården og fellesarealene er godt ivarettatt, og sameiet gir et trygt og tiltalende bomiljø midt i sentrum.

Standard

Arealeffektiv 3-roms leilighet liggende i tredje etasje. Leiligheten fremstår med normal standard fra byggeår, med normal slitasje deretter. Enkelte bygningsdeler har kort gjenværende bruks- og levetid med behov for oppgradering/modernisering i tiden fremover, samt innvendige overflater.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

- Bad Overflate gulv
- Bad Membran, tettesjiktet og sluk

- Kjøkken
- WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Alle integrerte hvitevarer på kjøkken følger leiligheten.

TV/Internett/Bredbånd

Tv og Internett levert av Telenor og inngår i felleskostnadene.

Parkering

Egen parkeringsplass i parkeringskjeller merket med 0303.

Sameiet disponerer 25 garasjeplasser i 1. etg. Alle disse ligger på sameiets fellesareal. Av de 25 plassene er 3 plasser avsatt til næringsseksjonen og 22 plasser til boligseksjonene. Til plassene gis det eksklusiv bruksrett for de enkelte seksjon.

Det fremgår av egen liste hvilke plasser som disponeres av de enkelte seksjon. Listen følger som vedlegg 1 til vedtektene. Ajourhold av liste anses ikke som vedtektsendring og kan utføres av styret/forretningsfører.

Den eksklusive bruksretten skal følge seksjonen ved overdragelse. Seksjonseier med slik bruksrett har rett til å omsette bruksretten innad i sameiet. Ved slik omsetning skal selger varsle sameiets styre og innhente styrets godkjenning. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk for den enkelte plass.

Kostnader til tilrettelegging og kabelfremføring til den enkelte parkeringsplass påhviler boligsameiet.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Alt1: Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

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.

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

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

Energi

Oppvarming

Vannbåren varme i gulver.

Sameiet har inngått avtale med Techem om leveranse av energiservicetjenester. Dette innebærer måling og avlesing av varme og vannforbruk m.m. i den enkelte boenhet. OBOS Eiendomsforvaltning AS fakturerer den enkelte beboer akonto på vegne av Techem AS sammen med ordinær innkreving av felleskostnader. Techem AS avregner faktisk energiforbruk pr. år mot innkrevd akontobeløp. Avregning og evt. justering av akontobeløp skjer årlig. Etter avregning fra Techem fordeles umålt forbruk.

Ved salg av boligen må kjøper/selger lese av måler og melde dette inn. Dette kan gjøres digitalt her: <https://www.techem.com/no/no/info-og-service/eierskifte>. Eierskifte vil bli registrert i løpet av 1-2 virkedager, og du vil motta en e-post med invitasjon til Techem Beboer App så snart eierskifte er registrert.

Energikarakter

D

Energifarge

Rød

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 5 300 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Eiendomsskatt

Kr 7 350

Eiendomsskatt år

2025

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatten ved forrige beregning var kr. 7 350,- Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

Formuesverdi primær

Kr 974 319

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 897 277

Formuesverdi sekundær år

2023

Info formuesverdi

Det inntektsåret en boligeiendom står ferdig, skal formuesverdien beregnes etter de ordinære reglene for formuesfastsettelse av boligeiendom, enten som primærbolig eller sekundærbolig. Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

74/2100

Felleskostnader inkluderer

Fjernvarme

597,00,-

Kommunal avgifter fastgebyr.

379,98,-

Felleskostnader

2 647,18,-

Kabel-tv

499,00,-

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4 123

Sameiet

Sameienavn

Elvepromenaden Boligsameie

Organisasjonsnummer

990102074

Om sameiet

Sameiets navn er Elvepromenaden Boligsameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 31.07.2006.

Sameiet er et kombinert sameie som består av 25 boligseksjoner og 1 næringsseksjon på eiendommen gnr. 300, bnr. 879 i Fredrikstad kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og opptil en tilleggsdel. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av bygningen, med egen inngang.

Seksjonerte tilleggsdel består av:

- Boder

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

Regnskap/budsjett

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

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen. Dyr skal ikke oppholde seg eller luftes på sameiets fellesarealer.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Det gjennomføres dugnader blant beboerne i sameiet.

Forretningsfører

Forretningsfører

Obos Bbl

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 300, bruksnummer 879, seksjonsnummer 11 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:

3107/300/879/11:

21.02.1972 - Dokumentnr: 608 - Best. om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:3107 Gnr:300 Bnr:875

Overført fra: Knr:3107 Gnr:300 Bnr:879

Gjelder denne registerenheten med flere

11.05.2006 - Dokumentnr: 230051 - Bruksrett

Bruksrett til uteareal over garasjeanlegg

Bruksrett til takterrasse over leilighet 501 (snr.26).

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:3107 Gnr:300 Bnr:879

Gjelder denne registerenheten med flere

31.07.2006 - Dokumentnr: 359499 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 11

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 74/2100

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for nybygg - bolig og næringsbygg datert

12.04.2006. Det er i den midlertidige brukstillatelser anmerket følgende forhold:

- Næringsdelen ikke ferdigstilt.
- Fullføring av utomhusarbeider.
- Opparbeidelse av fortau i henhold til utbyggingsavtale.
- Vinterhager i 5. etasje.
- Takterrasse i naboblokk (atkomst til terrasse er avsperrert).
- Mindre bygningsmessige arbeider av supplerende art.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

12.04.2006.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen følger kommuneplan Fredrikstad 2023-2035 med formål Sentrumsformål og hensynsoner Ras- og skredfare, Flomfare og Hensyn kulturmiljø. Eiendommen reguleres også av reguleringsplan 328 Kvart. Nygaardsgt.-Vibesgt.-Dampskidsbr.-Kråkerøytgt. med formål Bolig/Forretning og Gangvei. Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Adgang til utleie

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 dogn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 dogn sammenhengende. Grensen på 90 dogn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 dogn. 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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold

om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

5 300 000 (Prisantydning)

Omkostninger

132 500 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

133 850 (Omkostninger totalt)

144 750 (med Bolkjøperforsikring - fem års varighet)

147 550 (med Bolkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 433 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 444 750 (Totalpris, inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 447 550 (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 133 850

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 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,20% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

1 500 Digital annonsering

6 950 Fotograf

4 174 Kommunale opplysninger

21 900 Markedspakke

6 900 Oppgjørshonorar

4 038 Opplysninger fra forretningsfører

1 875 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

14 900 Tilretteleggingsgebyr

2 500 Visninger/overtakelse per stk. (det betales for maks 2 visninger)

6 570 Eierskiftegebyr

545 Tinglysingsgebyr pantedokument med urådighet

9 200 Utlegg takst/tilstandsrapport

260 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 128 337

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

Ansvarlig megler

Karl Iversby

Eiendomsmegler MNEF

karl.iversby@aktiv.no

Tlf: 922 83 824

Ansvarlig megler bistås av

Karl Iversby

Eiendomsmegler MNEF

karl.iversby@aktiv.no

Tlf: 922 83 824

Ine M. Bredholt

Daglig leder/Eiendomsmegler

ine.meisund.bredholt@aktiv.no

Tlf: 911 55 707

Oppdragstaker

Aktiv Eiendomsmegling Sarpsborg, organisasjonsnummer 934500512

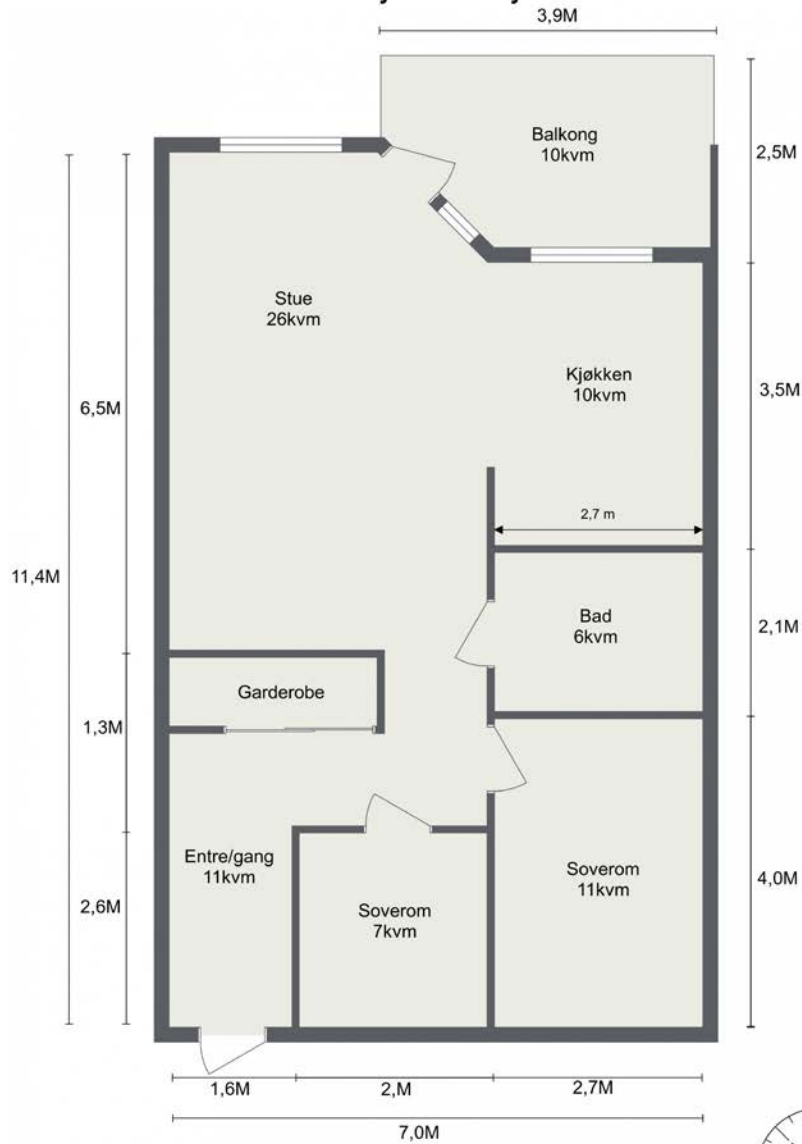
Karl Johans gate 1, 1706 SARPSBORG

Salgsoppgavedato

17.08.2025



Bankbrygga 6, Fredrikstad 3.etasje - Seksjon 11



Din BoligBistand
Boligbistand AS

Denne tegningen er kun ment som illustrasjon og er derfor ikke målbar. Avvik kan forekomme

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



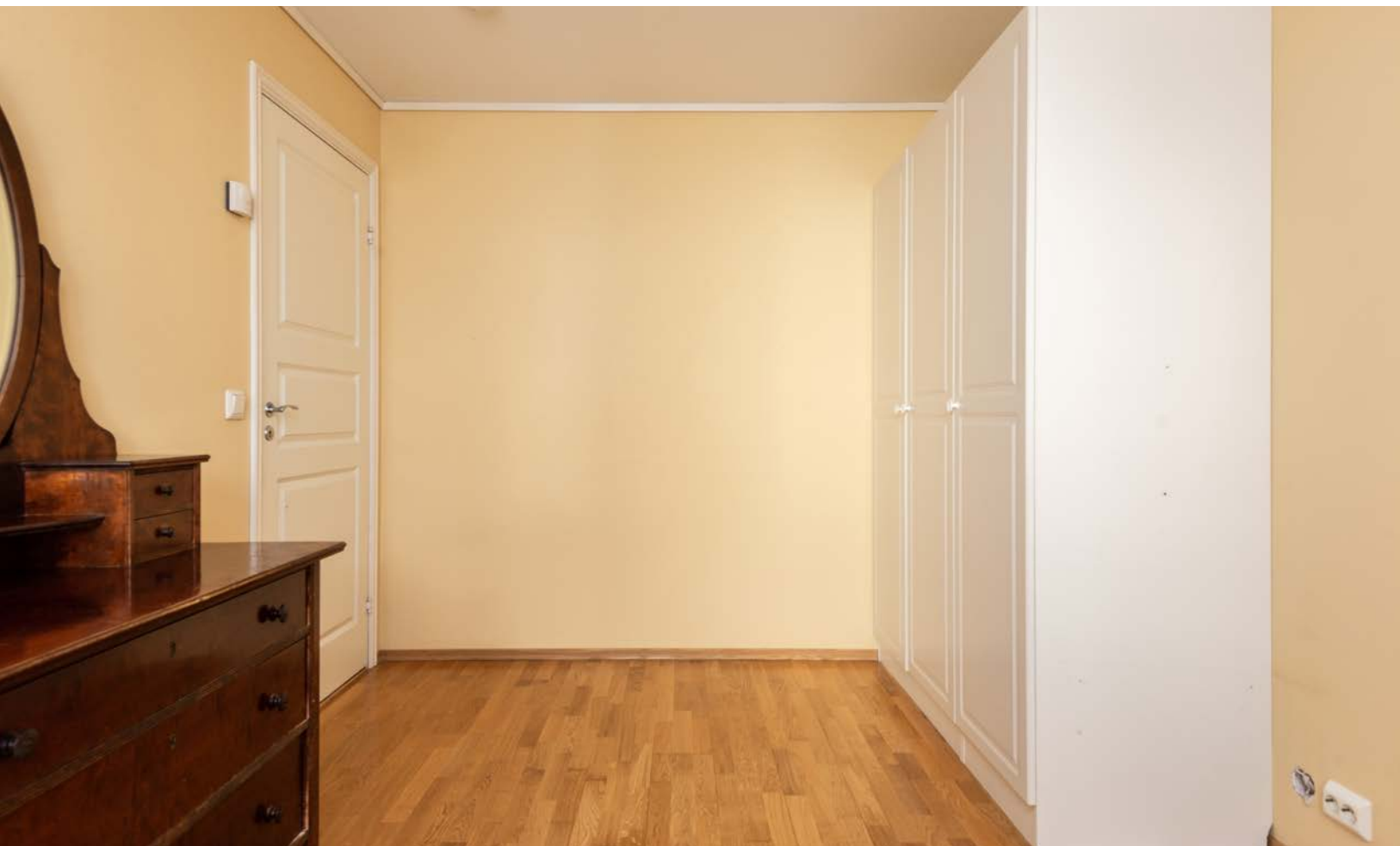


























Nabolagsprofil

Bankbrygga 6 - Nabolaget Cicignon - vurdert av 67 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Godt voksne
- Etablerere
- Enslige



Offentlig transport

Nygata	4 min
Totalt 11 ulike linjer	
0.3 km	
Fredrikstad stasjon	11 min
Linje RE20, RX20	
0.9 km	
Oslo Gardermoen	1 t 37 min

Skoler

Cicignon skole (1-10 kl.)	11 min
434 elever, 24 klasser	
1 km	
Trara skole (1-7 kl.)	14 min
365 elever, 21 klasser	
1.1 km	
Rødsmyra skole (1-7 kl.)	24 min
300 elever, 17 klasser	
1.9 km	
Trosvik skole (1-7 kl.)	6 min
507 elever, 27 klasser	
2.6 km	
Wang Ung Fredrikstad (8-10 kl.)	11 min
180 elever, 6 klasser	
0.9 km	
Hans Nielsen Hauge vgs	3 min
WANG Toppidrett Fredrikstad	9 min
180 elever, 6 klasser	
0.8 km	

Ladepunkt for el-bil

Apenesfjellet P-hus	4 min
Fredrikstad Supercharger	4 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 82/100



Kvalitet på skolene

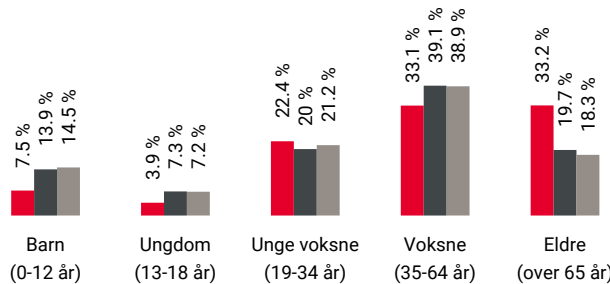
Veldig bra 78/100



Naboskapet

Høflige 66/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Cicignon	2 047	1 338
Fredrikstad/Sarpsborg	117 819	55 660
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

St.Hansfjellet barnehage (1-5 år)	10 min
27 barn	
0.8 km	
Kråkeby barnehage (1-5 år)	10 min
90 barn	
0.9 km	
Speiderfjellet barnehage (1-5 år)	13 min
32 barn	
1.1 km	

Dagligvare

Joker Agentgaten	4 min
Søndagsåpent	
0.3 km	
Coop Mega Fredrikstad	6 min
Post i butikk, PostNord	
0.5 km	



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Vedlikehold hager

Godt velholdt 85/100



Støynivået

Lite støynivå 82/100



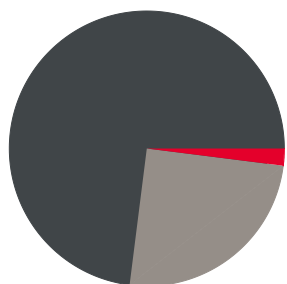
Vedlikehold veier

Godt velholdt 81/100

Sport

⚽	Turnhallen Fredrikstad	5 min	🚶
	Turnhall	0.4 km	
⚽	Fredrikstad stadion - Kunstgress	7 min	🚶
	Fotball	0.6 km	
🚴	EVO Fredrikstad	7 min	🚶
🚴	Gymbox Fredrikstad	8 min	🚶

Boligmasse



2% enebolig
73% blokk
25% annet

«Kort vei til alt»

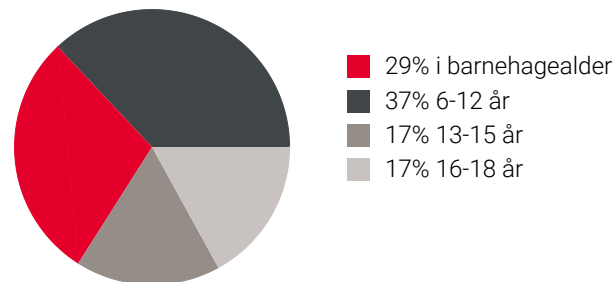
Sitat fra en lokalkjent



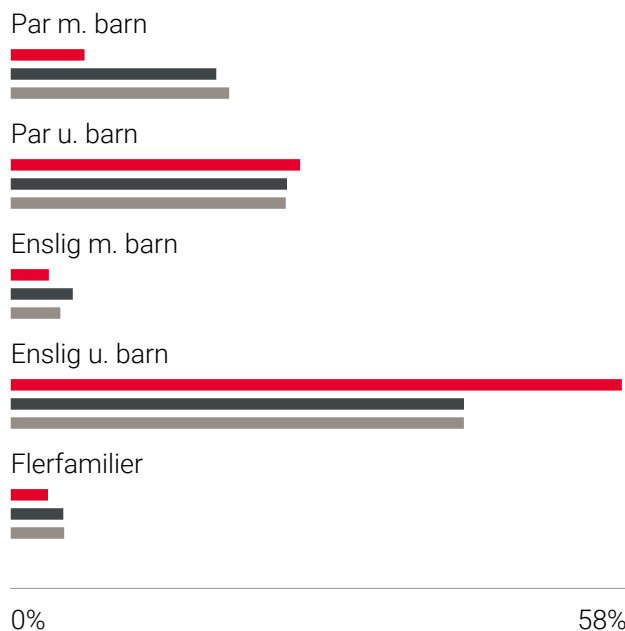
Varer/Tjenester

📦	Torvbyen	6 min	🚶
🏪	Apotek 1 Hjorten Fredrikstad	5 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



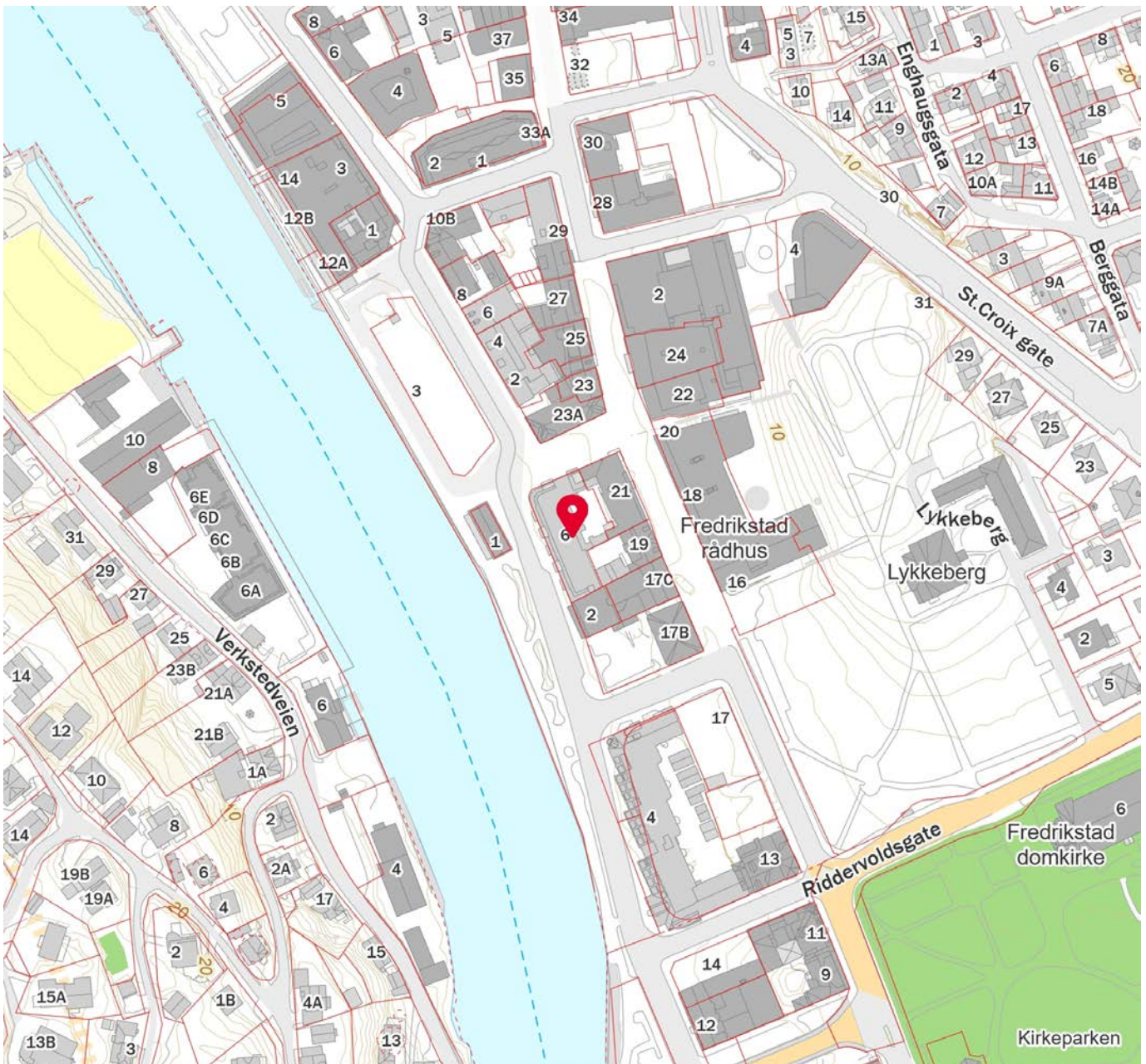
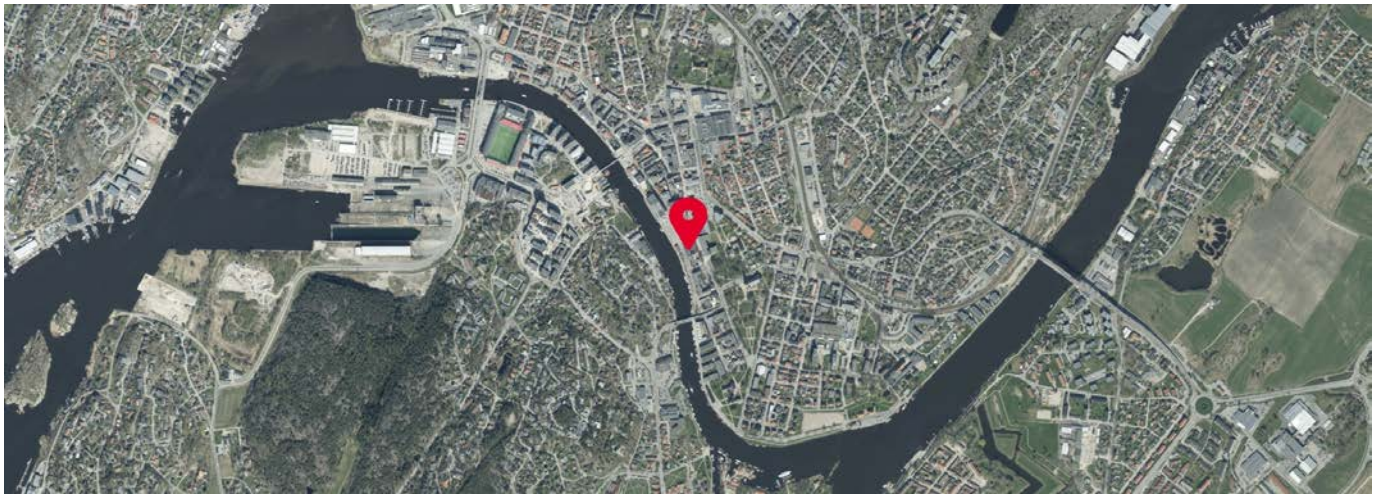
Familiesammensetning



Cicignon
Fredrikstad/Sarpsborg
Norge

Sivilstand

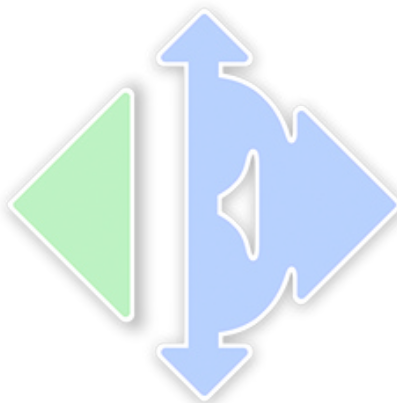
		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	45%	54%
Separert	14%	9%
Enke/Enkemann	8%	4%





Vedlegg

Leilighet i blokk
Bankbrygga 6
1606 Fredrikstad



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
4	TG 1	Ingen vesentlige avvik
4	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Marcus Winther
Dato: 14/08/2025

Jernbanegata 13B
Sarpsborg 1706
92825503
marcus@dinboligbistand.no



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte taksmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som taksmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om taksmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på taksmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på taksmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:300, Bnr: 879
Hjemmelshaver:	Marit Grøndahl
Seksjonsnummer:	11
Festenummer:	
Andelsnummer:	
Byggeår:	2006
Tomt:	945 m²
Kommune:	3107-Fredrikstad

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Ellen Grøndahl
Befaringsdato:	14.08.2025
Fuktmåler benyttet:	
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Adkomst:	Offentlig

OM TOMTEN:

Eiendommen er et kombinert bolig- og næringsbygg fordelt på fem etasjer som ble oppført i 2006. Tomten er felles for bebyggelsen og har steinbelagte gangarealer og opparbeidete uteplasser som er felles for sameiet. Bebyggelsen ligger i Fredrikstad sentrum med utsikt mot bryggepromenaden.

OM BYGGEMETODEN:

Blokkbebyggelse med grunnmur, bærende konstruksjoner og etasjeskillere i betong og stål. Utvendige fasader med pusset mur og dels liggende malt trekledning. Vinduer og balkongdører med 2-lags glass med malte karmen. Vinduer er av type fastkarm, toppsving/sidehengslet og det registreres datostempling fra byggeår. Ytterdør i brannklasse EI30. Takkonstruksjonen er flat, antatt tekket med papp eller lignende. Leiligheten har utraget balkong med takoverbygg mot vest. Konstruksjonen er oppført i betong, med flislagt gulv og rekkverk i aluminium og glass, malt trepanel mot yttervegg.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Arealeffektiv 3-roms leilighet liggende i tredje etasje. Leiligheten fremstår med normal standard fra byggeår, med normal slitasje deretter. Enkelte bygningsdeler har kort gjenværende bruks- og levetid med behov for oppgradering/modernisering i tiden fremover, samt innvendige overflater.

ANNET:**OPPVARMING:**

-Vannbåren varme i gulver

BOD OG PARKERING:

-Egen parkeringsplass i parkeringskjeller og bod rett utenfor leiligheten, merket med 0303

DOKUMENTKONTROLL:**KILDER:**

- Selger
- Kommunale opplysninger i meglerpakka
- PropCloud.no
- Boligmappa.no
- Det er levert egenerklæring fra selger
- Det er ikke fylt ut tilsendt spørreskjema fra takstmann

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave. Ved evt. avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

3.ETG

Vegger: Tapetsert/malt og fliser på bad

Tak: Slettmalt

Gulv: Parkett og fliser på bad

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurdering ved salg av bolig

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Det opplyses om følgende:

-Ingen vesentlige endringer er utført etter byggeår

FELLESKOSTNADER:

Det opplyses om at det betales totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 123,16,

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
3.etasje	75			10	75	
SUM BYGNING	75			10	75	
SUM BRA	75					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
3.etasje - bod		5				5
SUM BYGNING		5				5
SUM BRA	5					

BRA-i:

3.etasje:

-Entre/gang, to soverom, bad, stue og kjøkken

BRA-e:

3.etasje:

-Ingen

Annet:

-Bod utenfor leilighet

MERKNADER OM AREAL:

TAKHØYDER:

-Takhøyden i leiligheten er 2,40 meter

MÅLING:

-Måling er gjennomført med lasermåler på stedet og skissert opp

AREAL:

-Tomteareal er hentet fra PropCloud.no og matrikelopplysninger

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:**PLANAVVIK:**

-Planavvik målt med laser på gulv i boligen viser høydeforskjell på opptil 5mm på strekker under 2 meter og opptil 10mm over lengre strekker der måling kunne utføres. Målte høydeforskjeller anses ikke som unormale

GULV:

-Normal slitasje iht alder og bruk, dels sår, riper og noe skjolder etter møbler
-Som nevnt i pkt angående kjøkken, er det påvist eldre fuktskader/svelling i parkettgulv foran kjøleskap

VEGG/HIMLING:

-Normal slitasje. Eventuelle skjolder, merker og skruehull etter tak- og veggoppheng kan fremkomme ved salg

ANNET:

-Rørskap til gulvvarme er plassert i skyvedørgarderobe i gangen. Anlegget er kun visuelt kontrollert, ingen avvik avdekket ved gjennomføringer ut av vegg og opp av gulv

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Det gjøres oppmerksom på at det er kun gjort vurderinger av bygningsdeler som er direkte tilknyttet boenheten, grunnmur, terrengforhold, yttervegger, takets oppbygning, tekking og evt. loft er ikke vurdert da dette er felles for borettslaget. Boligen ble kontrollert i dagslys. Boligen er normalt møblert, og selger var til stede under besiktelsen

ANDRE MERKNADER:**TILSTEDE VED BEFARINGEN:**

Selger

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester e.l.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Marcus Winther

Byggmester, Takstmann BMTF og Fagskoleingeniør

14/08/2025



Marcus Winther

1. Våtrom**1.1 Bad****TG 1** 1.1.1 Overflate vegger og himling

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Badet er fra 2006 (byggeår)

Fliser på vegger og malt slett himling. Badet har servantinnredning med skaper og speil, gulvmontert toalett, opplegg for vaskemaskin, rørskap og dusjnise med glassdører. Avtrekksventil i vegg over dusj og spalte under dør for tilførsel av tilluft.

- Overflater og utstyr fremstår med normal slitasje iht alder og bruk
- Det er på tilfeldige områder kontrollert for hulrom bak fliser og riss/sprekker
- Det er påvist normalt trykk og avrenning ved test av tilgjengelige vanninstallasjoner

Merknader:

-Det registreres hulrom under enkelte fliser uten at det er påvist skader som følge av dette. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at fliser kan sprekke ved større belastninger. Påviste områder er ikke utsatt for materielle påkjenninger og anses kun som kosmetisk

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.
- Det er påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket. Se under.
- Det er ikke påvist knirk i gulvet.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen. Se under.

Flislagt gulv med gulvvarme, sluk i dusj.

- Det er på tilfeldige områder kontrollert for sprekker, riss og hulrom
- Fallforhold på gulv måles med krysslaser på tilgjengelige områder
- Det måles noe ujevnt fall på gulv utenfor dusj, fall i rundt sluk i dusj er ok. Høydeforskjell fra topp sluk til topp flis ved dør er ca. 1,5 cm, terskel er også flat og ligger tett mot gulv

Merknader:

- Ujevnt fall på gulv utenfor dusj, laveste punkt målt ved dør og sluk. Dusj har også forhøyet kant som er delvis tett mot gulvet, bruks- og lekkasjevann fra andre vanninstallasjoner vil ikke nødvendigvis ledes mot sluk og kan bli liggende
- Terskel er flat og ligger tett mot gulv, ingen synlig oppbrett med membran på minimum 25mm. Oppbrett mot dør er en avgrensning som skal hindre at bruks- og lekkasjevann ikke renner ut av våtrommet
- Det registreres hulrom under enkelte fliser uten at det er påvist skader som følge av dette. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at fliser kan sprekke ved større belastninger

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

- Membranen er fra 2006
- Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
- Det er muligheter for å rengjøre sluk.
- Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.
- Det er fuktkontrollert med egnet fuktmålevertøy. Se under.

Type membran som er brukt er ukjent, badet er oppført før krav til dokumentasjon og uavhengig kontroll. TEK97.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser eller andre bygningsdeler. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

- Det ble utført hulltaking fra tilstøtende/underliggende konstruksjon(soverom) for kontroll av fukt. Ingen funn av unormale verdier ved måling av bunnsvill med trepigger
- Plastsluk med funksjonell vannlås, med tegn til membranduk eller lignende (ingen smøremembran)

Merknader:

-Over halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er forbigått, normal forventet brukstid på smøremembran er ca. 25 år. Eldre tettesjikt/membran har større risiko for skader ved direkte fuktpåkjenninger etter hvert som de blir sprø og mister fleksibilitet. Våtrommet er heller ikke dokumentert som gjør det vanskelig å fastslå om membranen er korrekt installert og om den fortsatt er i god stand

2. Kjøkken

TG 2 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2006

Det er påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet. Se under.

Det er påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner. Se under.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkken fra ARAN, fra 2006.

Tapetserte vegger med fliser over benk, malt slett himling og parkett på gulvet. Kjøkkenet har over og underskap, laminert benkeplate med nedfelt vask og platetopp. Integrert kombiskap (kjøl og frys), oppvaskmaskin og stekeovn. Mekanisk ventilator med avtrekk ut. Denne styrer også avtrekk på bad.

- Det påvises normalt vanntrykk og avrenning ved test av vanninstallasjon
- Det er installert komfyrvakt og automatisk lekkasjesikring/fjern om det ikke er installert
- Ventilator indikerer normalt trekk ved funksjonstest med papirark
- Kjøkkenet fremstår funksjonelt, med normal slitasje iht bruk og alder

Merknader:

-Det mangler endetetting på varerør på vanninstallasjon og eventuelt lekkasjevann vil ikke nødvendigvis ledes til fordelingsapparat og videre ut på våtrom (vurdert i pkt 6.1)

-Eldre fuktskader på gulv ved kjøleskap, parkettgulvet har større svellete partier

-Sprukket mykfug mellom flis og benk, fornying av fug anbefales for å unngå fuktpåkjenninger mellom innredning og vegg

-Kjøkkenet er fra byggeår og har moderniseringsbehov. Forventet bruks- og levetid for kjøkken er ca. 25 år, avhengig av vedlikehold og utførelse. Enkelte komponenter slites mer ut enn andre

3. Andre Rom

Ingen 3.1 Andre rom

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Vinduer og balkongdører med 2-lags glass med malte karmen. Vinduer er av type fastkarm, toppsving/sidehengslet og det registreres datostempling fra byggeår. Ytterdør i brannklasse EI30.

- Tilgjengelige vinduer og dører er funksjonstestet og visuelt kontrollert på befaringsdagen
- Normal tid før kontroll og justering av vinduer og dører er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 40 år.
- Avhengig av vedlikehold og utførelse

Merknader:

- Ytterdør subber noe i bunn av terskel og bør justeres slik at bruks- og levetid opprettholdes
- Balkongdør tar også noe i toppen av karm ved åpne-lukke, bør justeres

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Utraget balkong med takoverbygg mot vest. Konstruksjonen er oppført i betong, med flislagt gulv og rekkverk i aluminium og glass, og dels malt trepanel mot yttervegg.

- Konstruksjonen fremstår stabil og normal på befaringsdagen

Merknader:

- Det registreres hulrom under enkelte fliser uten at det er påvist skader som følge av dette. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at fliser kan sprekke ved større belastninger

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2006

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisasjon og termisk isolasjon vurderes som ikke tilfredsstillende. Se under.

Lekkasjevann i fordelerskap ledes ikke til sluk, se under.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

VVS anlegg bestående av rør-i-rør system med rørskap plassert på bad, avløp og sluker i plast. Det gjøres oppmerksom på at det kun er gjort besiktelse og vurdering av innvendig vann- og avløpsinstallasjoner.

- Stoppekraner i rørskap. Rørskap har også drenering mot rom med sluk
- Normalt vanntrykk og avrenning ved test av tilgjengelige installasjoner

Merknader:

- Det mangler endetetting på varerør på vanninstallasjon til kjøkken og eventuelt lekkasjevann vil ikke nødvendigvis ledes til fordelingskap og videre ut på våtrom
- Mindre rustdannelser i bunn av skapet som kan komme av kondens fra fordelerstamme
- Anlegget i boligen nærmer seg 20 år. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at eldre anlegg kan være en risikokonstruksjon

Ingen 6.2 Varmtvannsbereder

Ingen bereder i leiligheten. Felles varmtvann for begyggelsen.

Merknader:

TG 1 6.3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.
 Boligen har mekanisk ventilasjon.
 Boligen har ikke balansert ventilasjon.
 Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Boligen har naturlig ventilering via lufteventiler i yttervegger, mekanisk avtrekk på bad og kjøkken. Mekanisk vifte er plassert over vifte på kjøkken, som også styrer avtrekk på bad.

-Avtrekk på våtrom og kjøkken indikerer normal drift ved funksjonstest på befaringsdagen

Merknader:

-Det mekaniske anlegget nærmer seg 20 år, halvparten av forventet bruks- og levetid er snart forbigått. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at eldre anlegg kan ha redusert funksjon

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det elektriske anlegget ble installert i 2006

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i skyvedørgarderobe i gang. Anlegget er skjult og det er totalt 9 kurser inkludert hovedsikring.

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget i henhold til forskrift til avhendingsloven. Det gjøres allikevel oppmerksom på at kontroll utført fra det lokale el-tilsynet er kun en stikkprøvekontroll og friskmelder ikke anlegget. Anlegget er kun visuelt besiktiget. EL. anlegget er ikke videre vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Det anbefales alltid eltakst ved tvil om funksjonalitet og kapasitet

Tilbakemelding fra ELVIA/DLE:

-Det er sendt forespørsel til det lokale el-tilsynet for siste kontroll gjennomført på anlegget, men svar er ikke mottatt enda. Rapporten kan oppdateres så fort svar foreligger hos oss

Merknader:

-Det er ikke svart ut tilsendt spørreskjema fra takstmann, det kan være feil eller mangler ved anlegget som ikke er opplyst om. Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor begrenset kjennskap til anlegget

-Det er ikke fremvist samsvarserklæringer for arbeider/endringer utført på anlegget. Samsvarserklæring skal foreligge for alt som er utført etter 1.1.1999 som verifikasjon på at dette er utført av godkjent el-installatør og i henhold til gjeldene norm/regelverk. Anleggets komplette historikk er ukjent, men boligen er bygget etter 1999

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Tilleggsopplysninger:**LOVLIGHETER/ENDRINGER:**

-Det foreligger tegninger for bebyggelsen, datert 2000. Dagens planløsning til leiligheten samsvarer ikke hva som ble byggemeldt

FERDIGATTEST:

-Det foreligger midlertidig brukstillatelse for bolig og næringsbygg, datert 12.04.2006

BRANN OG SIKKERHET:

-Røykvarslere og slukkeutstyr foreligger, røykvarslere er ikke testet på befaringsdagen

-Slukkeutstyr skal kontrolleres minst hvert 5 år

-Det anbefales at slukkeutstyr og røykvarslere kontrolleres ved overtakelse

PIPE/ILDSTEDER:

-Ingen ildsteder

Takstmannens vurdering ved TG2:**1.1.2 Bad Overflate gulv**

-Ujevnt fall på gulv utenfor dusj, laveste punkt målt ved dør og sluk. Dusj har også forhøyet kant som er delvis tett mot gulvet, bruks- og lekkasjevann fra andre vanninstallasjoner vil ikke nødvendigvis ledes mot sluk og kan bli liggende

-Terskel er flat og ligger tett mot gulv, ingen synlig oppbrett med membran på minimum 25mm. Oppbrett mot dør er en avgrensning som skal hindre at bruks- og lekkasjevann ikke renner ut av våtrommet

-Det registreres hulrom under enkelte fliser uten at det er påvist skader som følge av dette. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at fliser kan sprekke ved større belastninger

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

-Over halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er forbigått, normal forventet brukstid på smøremembran er ca. 25 år. Eldre tettesjikt/membran har større risiko for skader ved direkte fuktpåkjenninger etter hvert som de blir sprø og mister fleksibilitet. Våtrommet er heller ikke dokumentert som gjør det vanskelig å fastslå om membranen er korrekt installert og om den fortsatt er i god stand

2.1 Kjøkken Kjøkken

-Det mangler endetetting på varerør på vanninstallasjon og eventuelt lekkasjevann vil ikke nødvendigvis ledes til fordelingsskap og videre ut på våtrom (vurdert i pkt 6.1)

-Eldre fuktskader på gulv ved kjøleskap, parkettgulvet har større svellete partier

-Sprukket mykfug mellom flis og benk, fornying av fug anbefales for å unngå fuktpåkjenninger mellom innredning og vegg

-Kjøkkenet er fra byggeår og har moderniseringsbehov. Forventet bruks- og levetid for kjøkken er ca. 25 år, avhengig av vedlikehold og utførelse. Enkelte komponenter slites mer ut enn andre

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

-Det mangler endetetting på varerør på vanninstallasjon til kjøkken og eventuelt lekkasjevann vil ikke nødvendigvis ledes til fordelingsskap og videre ut på våtrom

-Mindre rustdannelser i bunn av skapet som kan komme av kondens fra fordelerstamme

-Anlegget i boligen nærmer seg 20 år. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at eldre anlegg kan være en risikokonstruksjon

Takstmannens vurdering ved TG3:

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Sarpsborg	
Oppdragsnr.	
1109250053	

Selger 1 navn
Ellen Grøndahl

Gateadresse	
Bankbrygga 6	

Poststed	Postnr
FREDRIKSTAD	1606

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☒ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1109250053

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, 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
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1109250053

- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☒ Nei ☐ Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1109250053

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: 1109250053

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ellen Grøndahl	36e3ddf912623435d4ff8d 67caedc072e61c4bc0	29.07.2025 19:56:07 UTC	Signer authenticated by One time code

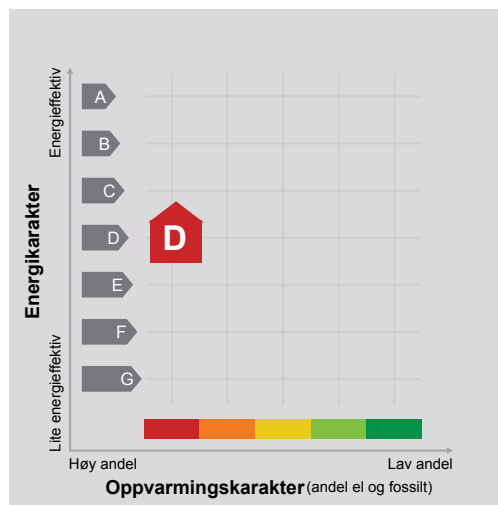
Document reference: 1109250053

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

ENERGIATTEST



Adresse	Bankbrygga 6
Postnummer	1606
Sted	FREDRIKSTAD
Kommunenavn	Fredrikstad
Gårdsnummer	300
Bruksnummer	879
Seksjonsnummer	11
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	23727137
Bruksenhetsnummer	H0303
Merkenummer	Energiattest-2025-149228
Dato	29.07.2025



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

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

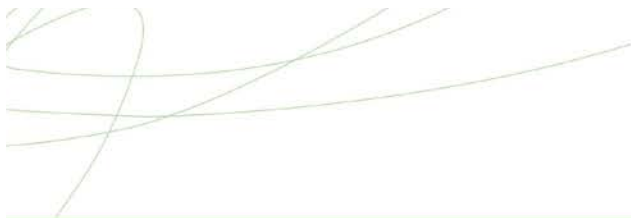
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**
- **Luft kort og effektivt**

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

- **Spar strøm på kjøkkenet**
- **Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg**

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Boligblokker
Bygningstype: Leilighet
Byggeår 2004
Bygningsmateriale: Betong
BRA: 74
Ant. etg. med oppv. BRA: 5
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk

Ventilasjon Balansert ventilasjon





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). Klikk på tittel for energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.



ORDENSREGLER FOR ELVEPROMENADEN BOLIGSAMEIE

Ordensreglene er vedtatt på ordinært årsmøte 21.05.2019

1. Formål og omfang

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i sameiet, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre. Samt forsvarlig behandling av eiendommen og fellesarealene.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Seksjonseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i boligsameiet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i boligsameiet mellom klokken 23:00-07:00. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvn, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 23:00, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

Innflytting, modernisering, reparasjoner ol. skal utføres til tider der det er til minst mulig sjanse for naboene. Dette tillates i tidsrommene:

- på hverdager klokken 0700-2000
- lørdager klokken 1000-1800

På søndager og helligdager bør støyende arbeider unngås.

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.
- at avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i sameiet.
- straks å skriftlig melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- straks å skriftlig melde fra til styret dersom man oppdager skade som kan ha betydning for flere leiligheter eller for gården totalt sett.
- at risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer.
- at balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.

Seksjonseier skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, levegger, glass på veranda, parabolantenne, varmepumpe eller lignende. Det samme gjelder oppsetting av skilt, plakater, oppslag, utstyr etc. Ved anbringelse av skilt som trenger kommunal godkjenning skal slik godkjenning innhentes i tillegg.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold, jf Sameiets vedtekter §2-1 punkt 3. Overlating av bruken reduserer ikke seksjonseiers plikter overfor sameiet.

4. Fellesarealer

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på sameiets eiendom, inklusive fellesarealene.

Søppelkasser er kun beregnet til husholdningsavfall. Papir, kartong og plast sorteres og kastes i egne beholdere. Papp må brettes sammen. Husholdningsavfall pakkes inn slik at det ikke skaper luktp problemer. Farlige avfall som batterier og småelektrisk kastes i egne beholdere merket for dette formålet. Glass, hvitevarer og større elektroniske artikler skal ikke settes ved avfallsbeholder. Dette må leveres på kommunens avfallsdeponi. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene.

Gjenstander skal ikke hensettes på fellesarealer. Ved særskilte behov kan styre gi tillatelse for plassering av nødvendige gjenstander som for eksempel rullestol og rullator på egnede steder.

Mat skal ikke legges ut på sameiets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.

5. Kjøring og parkering

Garasjen er for biler, bilen skal plasseres innenfor og midt i eget felt, uten hinder for naboen. Plassen er ment for bilplassering og ikke til lagringsplass, unntak er oppbevaring av sykler, gulvet skal forøvrig være fritt. Det kan etter styrets samtykke, monteres vegghyller eller bur etter sameiets mal. Styre kan etter søknad, gi tillatelse til annen oppbevaring.

6. Dyrehold

Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen. Dyr skal ikke oppholde seg eller luftes på sameiets fellesarealer.

7. Andre bestemmelser

Grilling er tillatt, men kun med elektrisk- eller gassgrill på veranda og i atriet. Den som griller må ta hensyn til brannfaren, og sørge for at naboer ikke sjeneres.

Utgangsdører og dører til garasje skal alltid holdes låst. Ved inn- og utflytting må man sørge for tilstrekkelig vakthold dersom dørene skal stå åpne.

Dersom det ved inn og utflytting oppstår skader på fellesarealet belastes dette den enkelte seksjonseier. Slike skader skal meldes til styret.

8. Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner. Ved tvist grunnet overtredelse av ordensreglene må klagen fremmes skriftlig for styret med utfyllende opplysninger om hva som er skjedd, tidspunkt og hvem som er involvert.

9. Solskjerming

Det kan monteres solskjerming på balkongene. Før man bestiller må man henvende seg til styret for å få vite godkjent modell og farge.

10. Spørsmål, og andre henvendelser

Har dere spørsmål knyttet til sameiet eller ønsker å melde fra om noe kan dere kontaktet styret på kontakthinformatjon slått opp i tavlerommet.

VEDTEKTER

for

Elvepromenaden Boligsameie org. nr. 990 102 074

Vedtektene er vedtatt på ordinært årsmøte 02.06.2021 i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 og erstatter opprinnelige vedtekter av 19.05.2020

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Elvepromenaden Boligsameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 31.07.2006.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet er et kombinert sameie som består av 25 boligseksjoner og 1 næringsseksjon på eiendommen gnr. 300, bnr. 879 i Fredrikstad kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og opptil en tilleggsdel. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av bygningen, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdel består av:

- Boder

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon.

(4) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til, eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.
- Oppsetting av skilt for virksomhet i næringsseksjonen. Samtykke til oppsetting av skilt kan ikke nektes uten saklig grunn.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen. Dyr skal ikke oppholde seg eller luftes på sameiets fellesarealer.

4. Sameiets parkeringsplasser

4-1 Organisering

Sameiet disponerer 25 garasjeplasser i 1. etg. Alle disse ligger på sameiets fellesareal.

Av de 25 plassene er 3 plasser avsatt til næringsseksjonen og 22 plasser til boligseksjonene. Til plassene gis det eksklusiv bruksrett for de enkelte seksjon.

4-2 Rettslig disposisjonsrett

- (1) Enkelte seksjoner har enerett til parkeringsplass på fellesareal i garasjeanlegg.
- (2) Det fremgår av egen liste hvilke plasser som disponeres av de enkelte seksjon. Listen følger som vedlegg 1 til vedtektene. Ajourhold av liste anses ikke som vedtektsendring og kan utføres av styret/forretningsfører.
- (3) Utleie kan bare skje til andre sameiere/beboere i seksjonssameiet. Styret kan gi dispensasjon dersom det foreligger særlige grunner.
- (4) Den eksklusive bruksretten skal følge seksjonen ved overdragelse. Seksjonseier med slik bruksrett har rett til å omsette bruksretten innad i sameiet. Ved slik omsetning skal selger varsle sameiets styre og innhente styrets godkjenning. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

4-3 Vedlikehold

De bruksberettigede er forpliktet til å sørge for renhold og vedlikehold av de arealene som de har eksklusiv bruksrett til. Det skal ikke svares leie eller annen vederlag for den eksklusive bruksretten. Sameiet er ansvarlig for drift og vedlikehold av garasjeanlegget.

4-4 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

- (1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.
- (2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk for den enkelte plass.
- (3) Kostnader til tilrettelegging og kabelfremføring til den enkelte parkeringsplass påhviler boligsameiet.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) 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.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater

- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen
- j) utskiftinger og reparasjoner i fordelerskap for vannbåren gulvvarme

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hæverk.

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

(12) Det innvendige vedlikeholdet av terrasse/balkong/vinterhager er den enkelte seksjonseiers ansvar. Det gjelder innvendig maling av vegger og rekkverk, og overflatevedlikehold av gulvet o.l. Det kan dreie seg om innvendig maling på terrassen, eller vedlikehold og utskifting av gulvfliser, eller liknende. Seksjonseiers vedlikeholdsansvar gjelder ikke bygningens yttervegger selv om de befinner seg innenfor terrasse/balkong.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) 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, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig

ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligen eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

- (1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.
- (2) Kostnader knyttet til media, herunder bredbånd og kabel-TV fordeles likt per seksjon.
- (3) Fastavgiften for kommunale avgifter, eksklusiv eiendomsskatt, fordeles likt per seksjon. Den variable delen deles etter sameiebrøken. Dette gjelder kun boligseksjonene.
- (4) Kostnader til fjernvarme inngår i felleskostnadene, herunder kostnader til varmt tappevann i leilighetene. Det er installert individuell måling for hver eierseksjon. Kostnadene fordeles iht. målt forbruk. Det kreves inn et månedlig akontobeløp som avregnes iht. avtalt periode. Kostnader til forbruk som ikke kan knyttes til den enkelte bruksenhet fordeles etter sameiebrøk.
- (5) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).
- (6) Enhver endring av fordelingsnøkkel som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

6-2 Betaling av felleskostnader

- (1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.
- (2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to andre medlemmer. Det skal velges 2 varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene

er likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

- (1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.
- (2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet

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

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men

varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

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

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

(1) På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

- (3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

- (1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.
- (2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om
- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
 - b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
 - c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
 - d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
 - e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
 - f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
 - g) endring av vedtektene

- (3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

- (1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

- (2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

- (1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11 Næringslokale

Hjemmelshaver til næringslokalet i seksjonsnummer 1 er forpliktet til ikke å leie ut, eller selge lokalene til pub/restaurantdrift.

12 Diverse opplysninger

12-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

- a) eierseksjon: eierandel i en bebyggd eller planlagt bebyggd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
- b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
- c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
- d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
- e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
- f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
- g) næringsseksjon: en seksjon som skal brukes til annet enn bolig.
- h) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
- i) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
- g) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
- h) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

12-2 Hjemmelshaver til formuesgode

Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

12-3 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttet av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

12-4 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr.65.



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 1952

ELVEPROMENADEN BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i ELVEPROMENADEN BOLIGSAMEIE

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

Dato for årsmøtet:

17. juni 2025 kl. 18:00, Garasjen Bankbrygga 6.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i ELVEPROMENADEN BOLIGSAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Ida Norum

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Velges under møtet

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets underskudd dekkes fra egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital

Vedlegg

1. Revisjonsberetning for Elvepromenaden Boligsameie - 2024.pdf

2. 1952 Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret foreslår at innsatsen som fremkommer under "styrets arbeid" honoreres med 80 000 kroner.

Styrets innstilling

Styret foreslår at styrehonoraret settes til 80 000 kroner.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 80 000 kr.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Stig Bjørnar Nedrelid

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Ida Norum
- Vidar Aakvaag

Valg av 2 varamedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Arild Olsen
- Thomas Ruyter

Valg av 3 valgkomité Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Clinton Wells
- Liv Tangen
- Tom Christiansen

Vedlegg

1. Valgkomiteen Bankbrygga 2025.pdf

Styrets årsrapport

Styrets arbeid

Siden siste årsmøte har det meste av styrearbeidet vært gjort via e-post, telefon og elektroniske arbeidsmøter. Det har vært avholdt to ordinære styremøter.

Etter to år med mye arbeid, så hadde styret sett for seg et «roligere» år, men når vi nå skriver årsberetningen for å oppsummere året, ser at vi at listen har blitt lang likevel. Dette skyldes flere ad-hoc vedlikeholdsbehov, forsikringssak samt flere forhandlinger for å sikre gode priser på våre tjenester!

Vi er et engasjert styre, som legger ned mye jobb for at Elvepromenaden skal være et trivelig sted å bo, og et sted hvor det er god kontroll på vedlikehold og økonomi. Vi setter vår ære i å gjøre en god jobb! For å sikre denne kontinuiteten har hele styre sagt ja til to nye år.

Styrets arbeid er en god blanding av at vi gjør enkelt vedlikehold selv, henter inn priser, følger opp og setter bort større vedlikehold, samt at vi har dialog med våre leverandører, forretningsfører og beboere. Styret i Elvepromenaden Boligsameiet er et styre med stor gjennomføringskraft som får mye gjort uten kostnader for sameiet, dette er oppgaver som vi gjerne gjør, men som kanskje ikke kan forventes av ethvert styre i fremtiden.

Det er gjort tre store tiltak som har spart sameiet for penger

1. Innhentet nye tilbud på forsikring. Styret har gjennom årene flere ganger vært i dialog med forsikringsselskap, da kostnadene til forsikring har vært stigende. Tidligere har det ikke lyktes å få bedre tilbud (pris og vilkår). I år var endelig tiden kommet hvor vi, via forsikringskontoret til OBOS, fikk et tilbud som gav en reduksjon i premien på rundt 50 000 kroner i året. Vårt nye forsikringsselskap er nå Tryg.

2. Etter flere innbrudd i mellomgangen tidlig i 2024, ble det byttet en dør, og det ble også gjort nødvendige utbedringer for å sikre sameiet bedre mot innbrudd. Styret har brukt tid på å forfølge denne saken med forsikringen. Mot formodning fikk vi dekket drøye 50 000 kroner av kostnaden.

3. Telenor, som er vår leverandør på fiber (tv og internett) har igjen forsøkt å sette opp månedskostnaden per seksjon. Fordi styret var veldig nøye når vi inngikk avtalen med Telenor, så har de ikke mulighet til å regulere prisene våre de første tre årene. Dette har vi måttet «krangle» ganske mye på de siste to årene, men vi har nådd igjennom. Det betyr en årlig besparelse på underkant av 25 000 kroner i året.

Arbeid som det vi nevner over, er det som gjør at vi klarer å holde felleskostnadene på det nivået vi har nå. Styret er svært opptatt av å følge med på sameiets økonomiske forpliktelser og revurderer fortløpende våre avtaler og leverandører.

Annet arbeidet som er utført siden siste årsmøte:

- Ferdigstilt og testet installasjon av felles brannmeldesystem i alle seksjoner.
- Det er skiftet til LED lys i garasje og mellomgang.
- Foliert vinduer i mellomgang for å minske «fristelsen» for innbrudd.
- Pigget opp og lagt nye fliser i deler av svalgang i 4. etasje på grunn av frostspreng.
- Kartlegging av utbredelse av skjeggekke i bygget. Gjennomført vellykket sanering av dette i alle seksjoner og fellesareal.
- Fjernet avleiringer i sluk, boret opp slukrister på terrasser i 5. etasje.
- Fulgt opp lekkasjeprosedyrer fra takterrasser og inn i leilighet i 4 etasje. Gjennomført befaringer, og utbedring av skadene.

- Kontrollert alle vinduer på fasaden og fuget alle som hadde behov (90%).
- Etablert nye overløp ut fra to av terrassene i 5 etg.
- Fulgt opp vannlekkasje i næringslokalet i 1.etasje.
- Ryddet og ominnredet søppelrom for å optimalisere antallet dunker.
- Gjort tiltak for å forhindre at duer og måker slår seg ned på vår eiendom, spesielt i mellomgangen.
- Gjennomført årlige vernerunder. Det betyr sjekk av brannalarmsentral, slukkeutstyr, nødlys og el-installasjoner.
- Godkjent avregning for fjernvarme og gjort vurderinger av innkreving for 2025.
- Fulgt opp Techem da de har gjort feil i avregningene for enkelte seksjoner.
- Vask og planting i atriet.
- Gjennomført dugnad med vårrydding, enkelt vedlikehold og lusing rundt bygget.
- Dør fra søppelrommet er sparklet og malt på dugnad samt tagging er fjernet.
- Arrangert felles julegrantenning sammen med nabogården.
- Diverse bistand til enkeltbeboere i forhold til både TV, bredbånd, dører osv.
- Styret behandler løpende henvendelser fra beboere via Vibbo og epost. Dette er til tider mange henvendelser. Styret har et STORT ønske om at flest mulig kommuniserer digitalt med oss. Digital kommunikasjon er sporbart, og gir en fordel ift. å følge opp ting over tid, og også ved utskiftninger i styret.
- Vi bruker OBOS sine digitale løsninger, epost og VIBBO i vårt daglig arbeid, og vil forsøke å avvikle papirbasert kommunikasjon i størst mulig grad. Dersom du ikke er digital bruker, kan du gjerne be om at en pårørende eller venn får digital kommunikasjon fra oss, i tillegg til at du kan fortsette å få på papir selv.

Fremtidige planer

- Maling av tre-fasaden inn mot atriet var planlagt gjennomført i 2025. Styret har etter vurdering av tilstanden, besluttet at vi isteden vasker denne på vårens dugnad, og utsetter maling.
- Vurdere å kjøpe ut automatiske døråpnere fra NAV da disse løpende blir plukket ned når beboere som har fått dem tildelt ikke lenger bor i sameiet.



Til årsmøtet i Elvepromenaden Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Elvepromenaden Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

PricewaterhouseCoopers AS, Kalnesveien 5, 1712 Grålum
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 1: Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap
8 a Revisjonsberetning for Elvepromenaden Boligsameie - 2024.pdf



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Sarpsborg, 16. mai 2025
PricewaterhouseCoopers AS

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

Linda Kristin Arvesen
Statsautorisert revisor

ELVEPROMENADEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 990 102 074, KUNDENR. 1952

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 101 372	1 018 640	1 101 000	1 169 688
Andre inntekter	3	2 305	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 103 677	1 018 640	1 101 000	1 169 688
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-11 421	-8 178	-8 600	-9 000
Styrehonorar	5	-81 000	-58 000	-61 000	-64 000
Avskrivninger	13	-1 972	-1 972	0	0
Revisjonshonorar	6	-13 791	-10 390	-8 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-74 330	-70 590	-75 000	-79 000
Konsulenthonorar	7	-1 819	-1 031	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	8	-388 690	-253 555	-330 500	-322 000
Forsikringer		-131 064	-122 704	-133 000	-160 000
Kommunale avgifter	9	-197 586	-159 642	-183 000	-212 000
Energi/fyring	10	-25 498	-29 415	-36 000	-36 500
TV-anlegg/bredbånd		-155 669	-140 283	-155 688	-155 688
Andre driftskostnader	11	-106 805	-109 084	-112 000	-120 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 189 644	-964 844	-1 107 788	-1 175 688
DRIFTSRESULTAT		-85 968	53 796	-6 788	-6 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	41 356	25 668	30 000	30 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		41 356	25 668	30 000	30 000
ÅRSRESULTAT		-44 612	79 464	23 212	24 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	79 464		
Fra opptjent egenkapital		-44 612	0		

ELVEPROMENADEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 990 102 074, KUNDENR. 1952

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	15 776	17 748
SUM ANLEGGSMIDLER		15 776	17 748
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		9 939	3 293
Forskuddsbetalte kostnader		106 613	102 295
Driftskonto OBOS-banken		355 321	441 248
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	5
Sparekonto OBOS-banken		369 194	356 316
Sparekonto OBOS-banken II		529 776	503 373
SUM OMLØPSMIDLER		1 370 842	1 406 530
SUM EIENDELER		1 386 618	1 424 278
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 218 920	1 263 532
SUM EGENKAPITAL		1 218 920	1 263 532
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		4 244	8 646
Leverandørgjeld		45 785	55 980
Energiavregning	14	117 669	96 120
SUM KORTSIKTIG GJELD		167 698	160 746
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 386 618	1 424 278
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0
Fredrikstad, 13.05.2025			
Styret i Elvepromenaden Boligsameie			
Stig Bjørnar Nedrelid/s/	Ida Norum/s/	Vidar Aakvaag/s/	

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	842 184
TV/Internett	155 688
Kommunale avgifter	103 500
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 101 372

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Opprydding kundereskontro	15
Drift/vedlikehold fjernvarmeovn	2 290
SUM ANDRE INNTEKTER	2 305

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-11 421
SUM PERSONALKOSTNADER	-11 421

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 81 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 13 791.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 819
SUM KONSULENTHONORAR	-1 819

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-101 066
Drift/vedlikehold VVS	-941
Drift/vedlikehold elektro	-37 055
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-3 039
Drift/vedlikehold heisanlegg	-59 222
Drift/vedlikehold brannsikring	-180 079
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-5 050
Egenandel forsikring	-2 000
Kostnader dugnader	-239
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-388 690

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-169 599
Renovasjonsavgift	-27 988
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-197 586

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Sum annet enn energi	
Elektrisk energi	-24 139
Andre fyringskostnader	-1 358
SUM ENERGI / FYRING	-25 498

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Vaktmestertjenester	-28 703
Renhold ved firmaer	-66 753
Andre fremmede tjenester	-2 556
Trykksaker	-1 065
Andre kontorkostnader	-1 519
Kontingenter	-2 130
Bank- og kortgebyr	-2 711
Velferdskostnader	-1 368
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-106 805

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	6 733
Renter bank	34 264
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	66
Andre renteinntekter	293
SUM FINANSINNTEKTER	41 356

NOTE: 13**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Vaskemaskin	
Tilgang 2023	19 720
Avskrevet tidligere	-1 972
Avskrevet i år	-1 972
	15 776
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	15 776

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-1 972
--------------------------------	---------------

NOTE: 14**ENERGIAVREGNING****INNTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-356 448
SUM INNTEKTER	-356 448

KOSTNADER

Techem	22 954
Fjernvarme	214 974
SUM KOSTNADER	237 929

Uoppgjorte avregninger	850
------------------------	-----

SUM ENERGIAVREGNING	-117 669
----------------------------	-----------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

Valgkomiteen i Elvepromenaden Boligsameie

15.04.2025

Valgkomiteens oppgaver i Elvepromenaden Boligsameie

Valgkomiteens oppgave er å finne representanter som ønsker å stille til styreverv og innstille disse til valg ved årets årsmøte. Valgkomiteen arbeider uavhengig av styret, men bør kontakte styremedlemmer som er på valg med forespørsel om de ønsker gjenvalg.

Valgkomiteens medlemmer er:

Liv Tangen	Bankbrygga6
Clint Wells	Bankbrygga6
Tom Christiansen	Bankbrygga6

Valgkomiteen stiller 2 nye år.

Følgende tillitsvalgte står på valg:

A) Valg av leder/styreleder for 2 nye år.

Leder	Stig Bjørnar Nedrelid	Bankbrygga 6
Styremedlem	Ida Norum	Bankbrygga 6
Styremedlem	Vidar Aaakvaag	Bankbrygga 6

B) Valg av 2 varamedlemmer for 2 nye år.

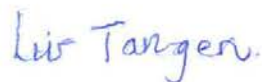
Varamedlem	Arild Olsen	Bankbrygga 6
Varamedlem	Thomas Ruyter	Bankbrygga 6

Valgkomiteen.

Liv Tangen

Clint Wells

Tom Christiansen



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 17.06.25

Selskapsnummer: 1952 Selskapsnavn: ELVEPROMENADEN BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Protokoll til årsmøte 2025 for ELVEPROMENADEN BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer: 990102074

Møtet ble avholdt 17. juni kl. 18:00, Garasjen Bankbrygga 6.

Antall stemmeberettigede som deltok: 17

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 2

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Ida Norum

✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt.

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

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

Forslag til vedtak:

Protokollfører Eirik Karlsen og protokollvitne Ole Christian Renskoug

✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår at årets underskudd dekkes fra egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital

✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

Styret foreslår at innsatsen som fremkommer under "styrets arbeid" honoreres med 80 000 kroner.

Styrets innstilling

Styret foreslår at styrehonoraret settes til 80 000 kroner.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til 80 000 kr.

✓ Vedtatt.

7. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Stig Bjørnar Nedrelid

Følgende stilte til valg:

Stig Bjørnar Nedrelid

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Ida Norum

Vidar Aakvaag

Følgende stilte til valg:

Ida Norum

Vidar Aakvaag

Varamedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Arild Olsen

Thomas Ruyter

Følgende stilte til valg:

Arild Olsen

Thomas Ruyter

Valgkomité (2 år)

Følgende ble valgt:

Tom Christiansen

Liv Tangen

Clinton Wells

Følgende stilte til valg:

Tom Christiansen

Liv Tangen

Clinton Wells

Møteleder: Ida Norum/s/

Protokollfører: Eirik Karlsen/s/

Protokollvitne: Ole Christian Renskoug/s/

AKTIV SARPSBORG AS
v/Karl Iversby
Karl Johans gate 1, 1706 SARPSBORG
E-post: karl.iversby@aktiv.no

Deres ref.: 1109250053 . Vår ref.: 1952-1-11

Dato: 23.07.2025

Megleropplysninger

Boligselskap: Elvepromenaden Boligsameie
Organisasjonsnr: 990102074
Seksjonseier: Grøndahl, Marit
Medeier:
Leilighetsnummer: 11
Adresse: Bankbrygga 6, 1606 FREDRIKSTAD
Seksjonsnummer: 11
Gnr. 300
Bnr. 879

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: - polisenummer.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Faste gebyrer kommunale avgifter er likodelt på alle boligseksjoner. Sameiet har inngått avtale med Techem om leveranse av energiservicetjenester. Dette innebærer måling og avlesing av varme og vannforbruk m.m. i den enkelte boenhet. Detaljer om hva dette innebærer: Boligselskapet har avtale med Techem AS om leveranse av energiservicetjenester. OBOS Eiendomsforvaltning AS fakturerer den enkelte beboer akonto på vegne av Techem AS sammen med ordinær innkreving av felleskostnader. Techem AS avregner faktisk energiforbruk pr. år mot innkrevd akontobeløp. Avregning og evt. justering av akontobeløp skjer årlig. Etter avregning fra Techem fordeles umålt forbruk. Ved salg av boligen må kjøper/selger lese av måler og melde dette inn. Dette kan gjøres digitalt her: <https://www.techem.com/no/no/info-og-service/eierskifte>. Eierskifte vil bli registrert i løpet av 1-2 virkedager, og du vil motta en e-post med invitasjon til Techem Beboer App så snart eierskifte er registrert. For spørsmål om innhenting av målerdata i

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 123,16,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Fjernvarme	597,00	
Kommunal avgift fastgeb.	379,98	
Felleskostnader	2 647,18	
Kabel-tv	499,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	1 457,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	43 071,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Eirik André Karlsen pr. e-post: eirik.karlsen@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

Ved krav om styregodkjenning av ny eier sendes søknad til styret v/Stig Bjørnar Nedrelid, e-post: elvepromenaden@styrerommet.no

Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.

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

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 570,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Reisereser eller tinglysing til

106 Fredrikstad kommunePostboks 1405
1602 Fredrikstad

Org.nummer 973871714

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr | Kommunens navn

0106 Fredrikstad

**Begjæring¹⁾ om oppdeling i
eierseksjoner/reseksjonering**

(stryk det som ikke passer)

DAGBOKNR: 359499

31 JULI 2006

STATENS KARTVERK

2. Hjemmelshaver(e)Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer)²⁾

936 946 348

Navn

Veidekke Eiendom AS

Ideell andel³⁾

1/1


Doknr: 359499 Tinglyst: 31.07.2006
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM**3. Begjæring**

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾	S.-nr	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾	S.-nr	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾	S.-nr	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾	S.-nr	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾
1	N	188		13	B	74	B	25	B	101	B	37				49			
2	B	70	B	14	B	75	B	26	B	70	B	38				50			
3	B	71	B	15	B	70	B	27				39				51			
4	B	74	B	16	B	70	B	28				40				52			
5	B	74	B	17	B	71	B	29				41				53			
6	B	74	B	18	B	74	B	30				42				54			
7	B	90	B	19	B	74	B	31				43				55			
8	B	55	B	20	B	74	B	32				44				56			
9	B	70	B	21	B	75	B	33				45				57			
10	B	71	B	22	B	70	B	34				46				58			
11	B	74	B	23	B	95	B	35				47				59			
12	B	74	B	24	B	122	B	36				48				60			
Sum tellere:								2100	= nevner:		2100								

4. Supplerende tekst⁷⁾

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

**5. Egenerklæring**

Undertegnede erklærer at

- a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller
☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd
- b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen
- c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter
- d) ☒ bruksenhetsens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven
- e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov
- f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)
- g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom
- h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig, eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
- i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28).

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

6. Tegninger m v

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

- a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
- b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
- c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato <i>Fredrikstad, 20.01.2006</i>	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)  (Harald Nordahl) (i hht fullmakt)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
--	---	---

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering ⁸⁾	
☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller ☐ Styret erklærer at sameietmøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)	
Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering	
☐ Befaring er foretatt ☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt ⁹⁾ ☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor ☐ Tillatelsen følger vedlagt	
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:	
Gnr	Bnr
300	879
Fredrikstad kommune	
Dato	Stempel og underskrift
27.7.06	 Kari-Mette Wernersen

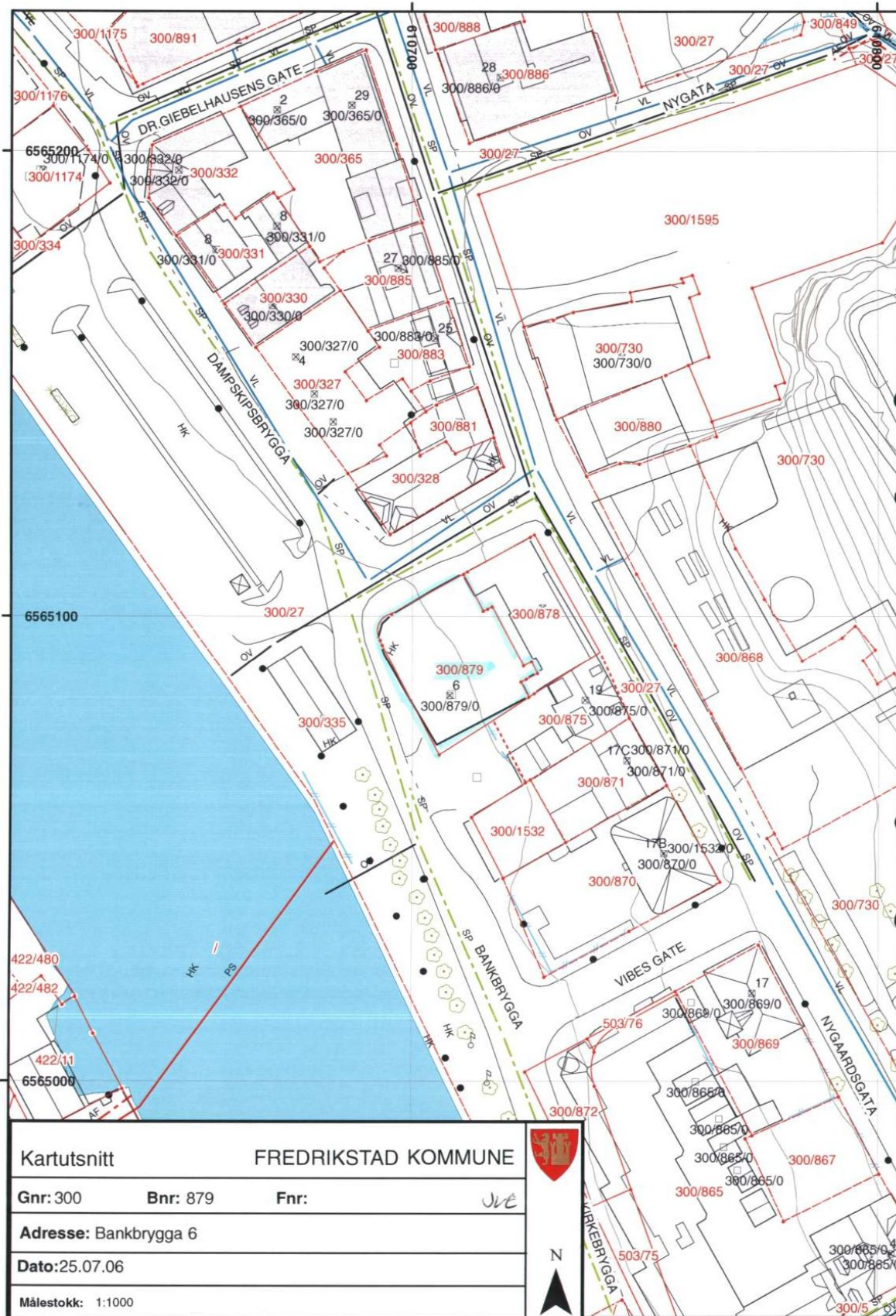
Noter:

- 1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysning. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
- 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
- 3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
- 4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
- 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
- 6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
- 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
- 8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameietmøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
- 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Foss & Co Østfold AS Eiendomsmegling samtykker
i tinglysning av nærværende dokument

Kari-Mette Wernersen





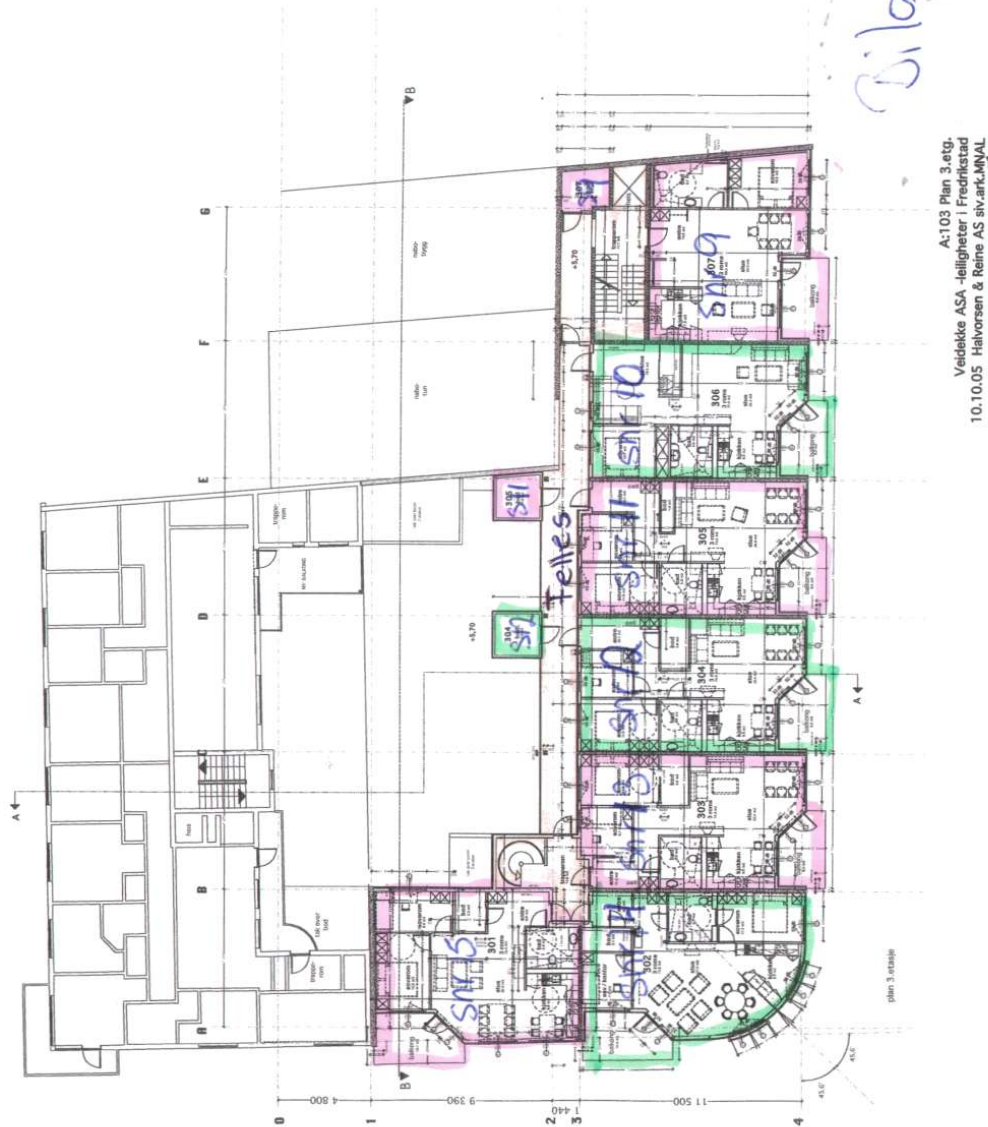




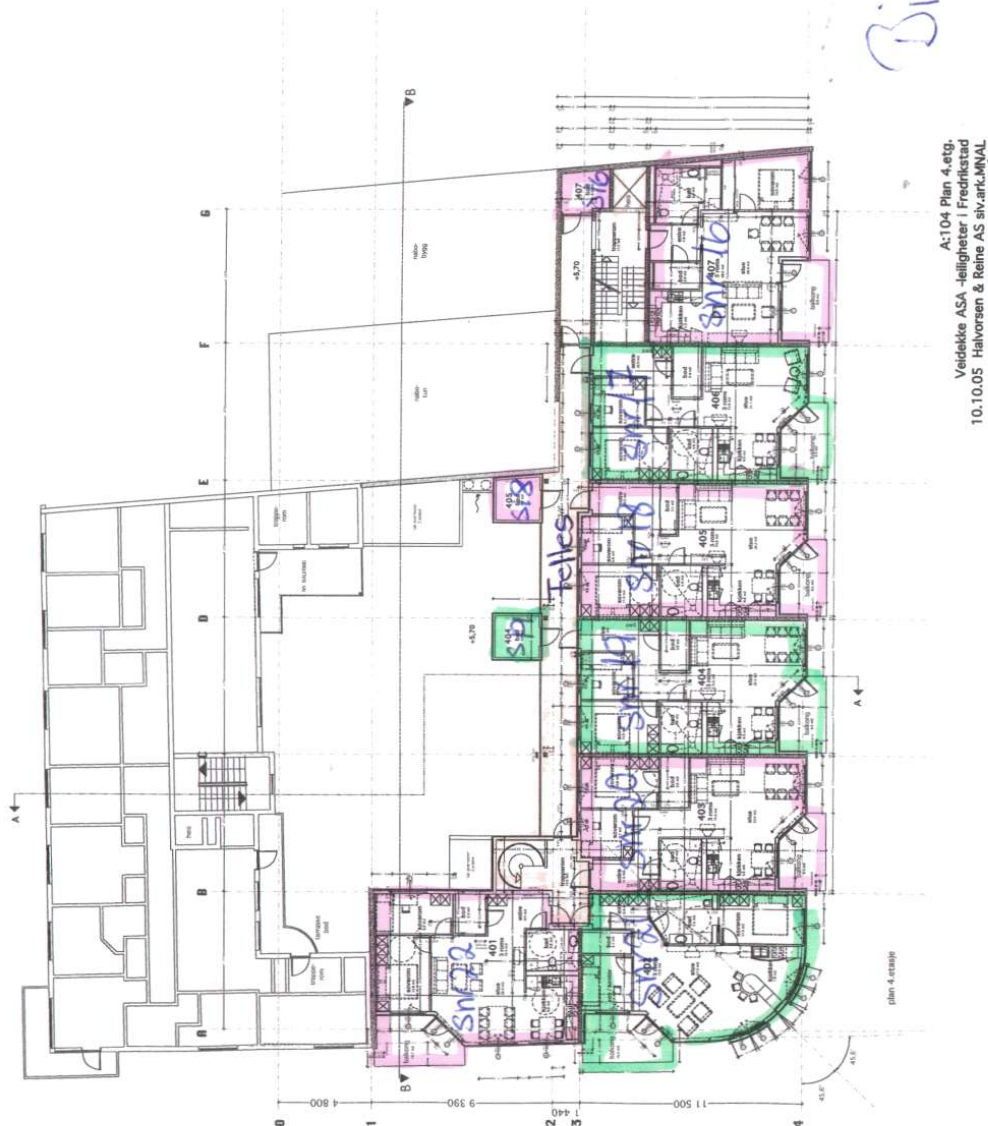
A:102 Plan 2.etg.
Veidekke ASA -leiligheter i Fredrikstad
10.10.05 Halvorsen & Reine AS siv.ark.MNAL

Bilag 2

Dankbygga b. Gnr 300. bnr 879

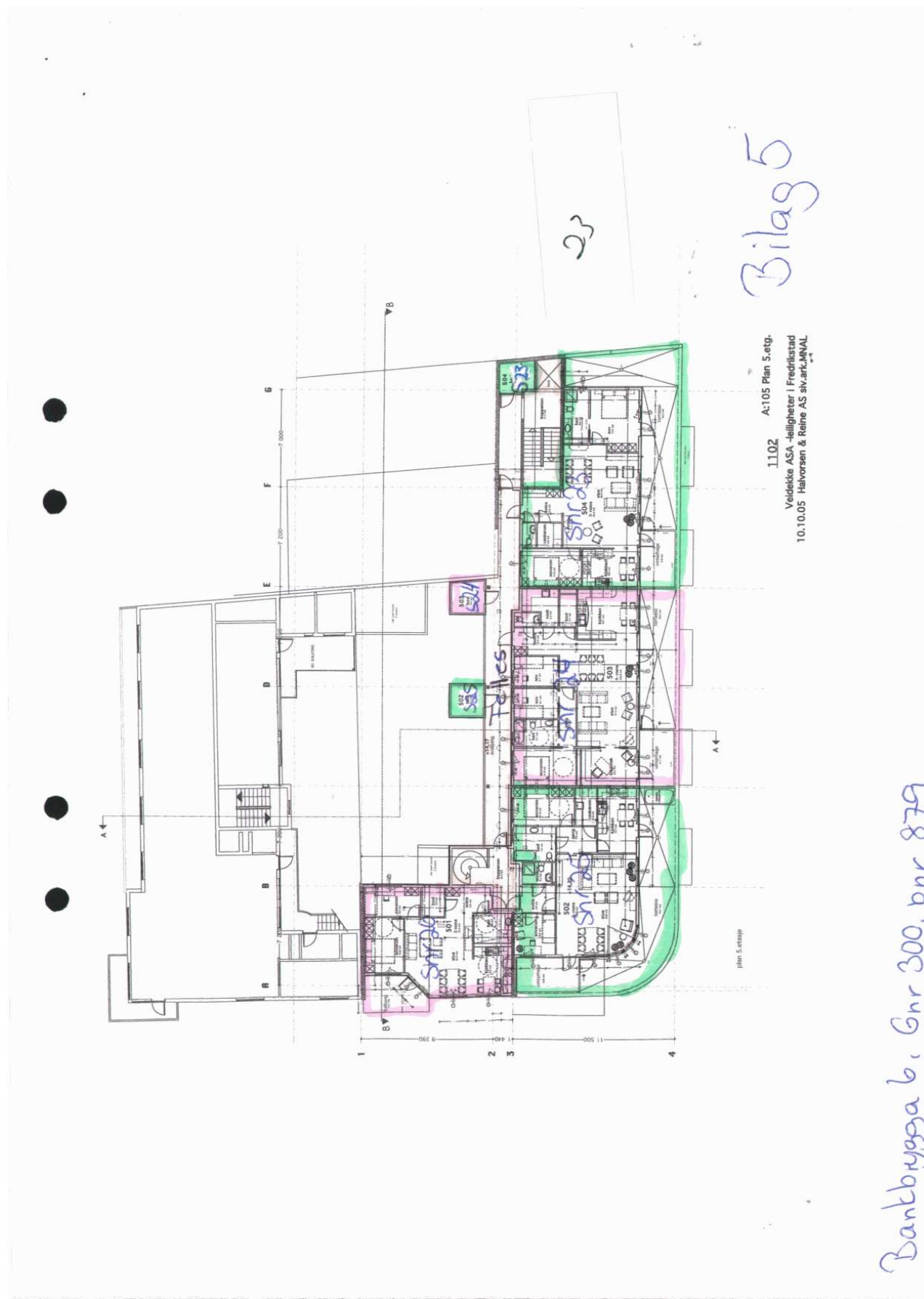


Bank bygga b. Gnr 300. bnr 879



A:104 Plan 4. etg.
Veidekke ASA -leiligheter i Fredrikstad
10.10.05 Halvorsen & Reine AS sk.ark.MNAL

Bankbygget b. Gnr 300 bnr 879



Matrikkelrapport for Seksjon 3107-300/879/0/11

Bruksnavn		Beregnet areal	0.0
Etablert dato	09.08.2006	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
MARIT GRØNDAHL		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/1

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
SE - Seksjonering	09.08.2006			

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
23727137	0	143 - Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	TB - Tatt i bruk

Bygning 23727137: 143 - Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	1 872.0
Antall boenheter	25	BRA Annet	1 076.0
Antall etasjer	5	BRA Totalt	2 948.0
Avløp		Har heis	☒
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	29.12.2003	30.01.2004
IG - Igangsettingstillatelse	07.01.2005	02.02.2005
TB - Tatt i bruk	12.04.2006	20.04.2006

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0303	74.0	3	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H04	7	508.0	45.0	553.0	0.0
H03	7	508.0	45.0	553.0	0.0
H02	7	508.0	45.0	553.0	0.0
H05	4	348.0	45.0	393.0	0.0
H01	0	0.0	896.0	896.0	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Bankbrygga	6		1606 FREDRIKSTAD

Oversiktskart

Adresse: Bankbrygga 6, 1606 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 300/879/0/11

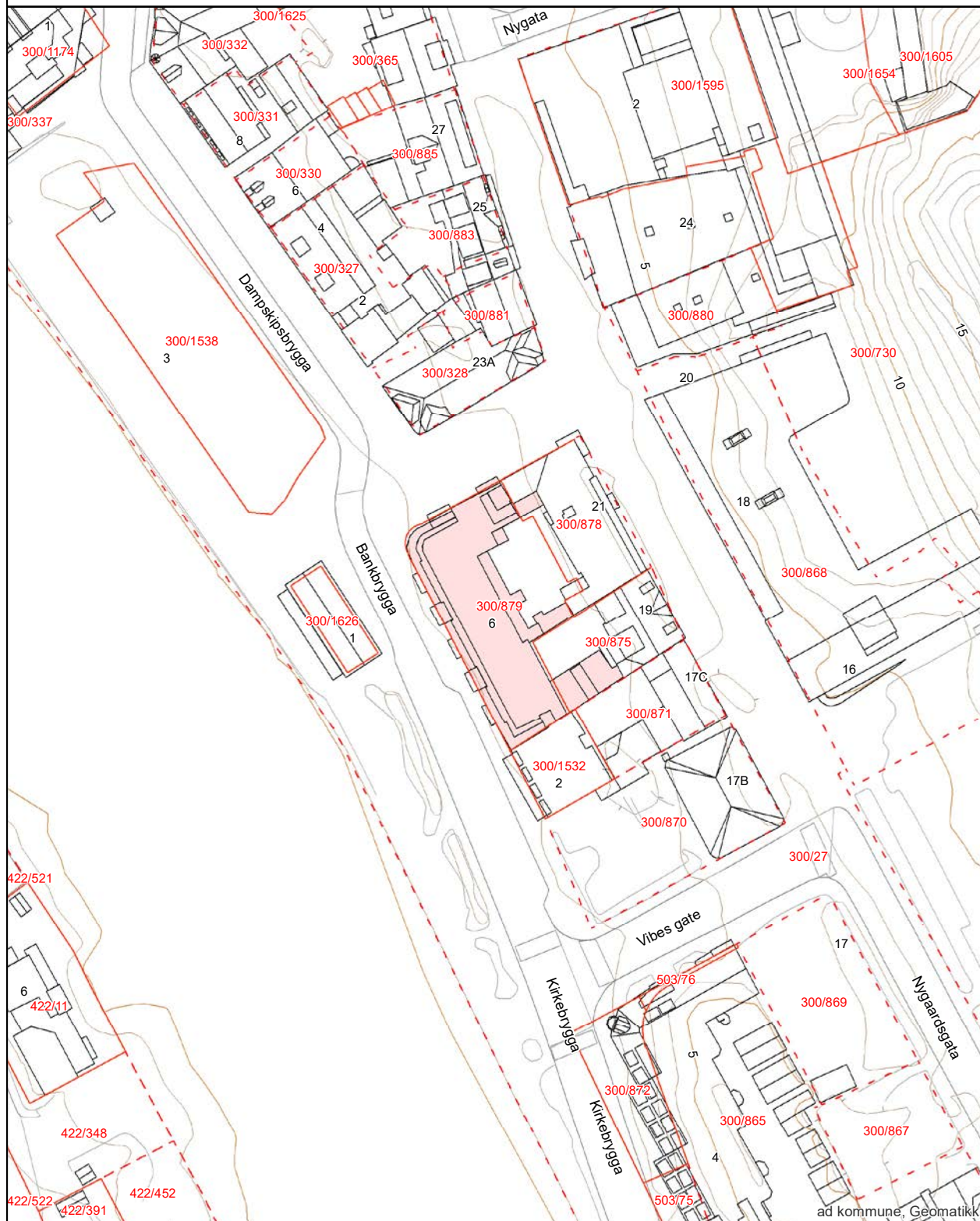


FREDRIKSTAD KOMMUNE

Målestokk: 1:1000
Leveransdato: 2025-07-23



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



Matrikkelkart

Adresse: Bankbrygga 6, 1606 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 300/879/0/11



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-07-23



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:
945.4		EUREF89 UTM Sone 32

side: 1

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6565056.77889	610712.697621	Ikke spesifisert	15.11	Ukjent		Totalstasjon	14	0
2	6565070.20586	610705.795922	Ikke spesifisert	26.69	Hushjørne		Terrengmålt	13	0
3	6565093.87176	610693.474416	Ikke spesifisert	1.18	Geometrisk hjelpепunkt		Terrengmålt	13	5.186
4	6565094.95612	610693.035362	Ikke spesifisert	0.61	Geometrisk hjelpепunkt		Terrengmålt	13	0
5	6565095.50107	610692.735302	Ikke spesifisert	6.65	Hushjørne		Terrengmålt	13	3.742
6	6565100.61642	610695.485094	Ikke spesifisert	17.68	Hushjørne		Terrengmålt	13	0
7	6565109.1854	610710.929293	Ikke spesifisert	9.06	Hushjørne		Terrengmålt	13	0
8	6565101.2122	610715.211354	Ikke spesifisert	1.05	Hushjørne		Terrengmålt	13	0
9	6565101.68755	610716.141907	Ikke spesifisert	1.08	Ukjent		Terrengmålt	13	0
10	6565102.1855	610717.100527	Ikke spesifisert	14.46	Hushjørne		Terrengmålt	13	0
11	6565089.4192	610723.872368	Ikke spesifisert	1.93	Hushjørne		Terrengmålt	13	0
12	6565090.30576	610725.578694	Ikke spesifisert	2.84	Hushjørne		Terrengmålt	13	0
13	6565087.79379	610726.879158	Ikke spesifisert	2.77	Hushjørne		Terrengmålt	13	0
14	6565086.50867	610724.426024	Ikke spesifisert	1.29	Ukjent		Terrengmålt	13	0
15	6565085.91402	610723.285454	Ikke spesifisert	3.71	Hushjørne		Terrengmålt	13	0
16	6565082.62808	610725.017036	Ikke spesifisert	9.3	Hushjørne		Terrengmålt	13	0
17	6565077.73969	610717.108573	Ikke spesifisert	15.36	Ukjent		Totalstasjon	14	0
18	6565064.19125	610724.332336	Ikke spesifisert	13.8	Ukjent		Totalstasjon	14	0

Grunnkart

Adresse: Bankbrygga 6, 1606 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 300/879/0/11

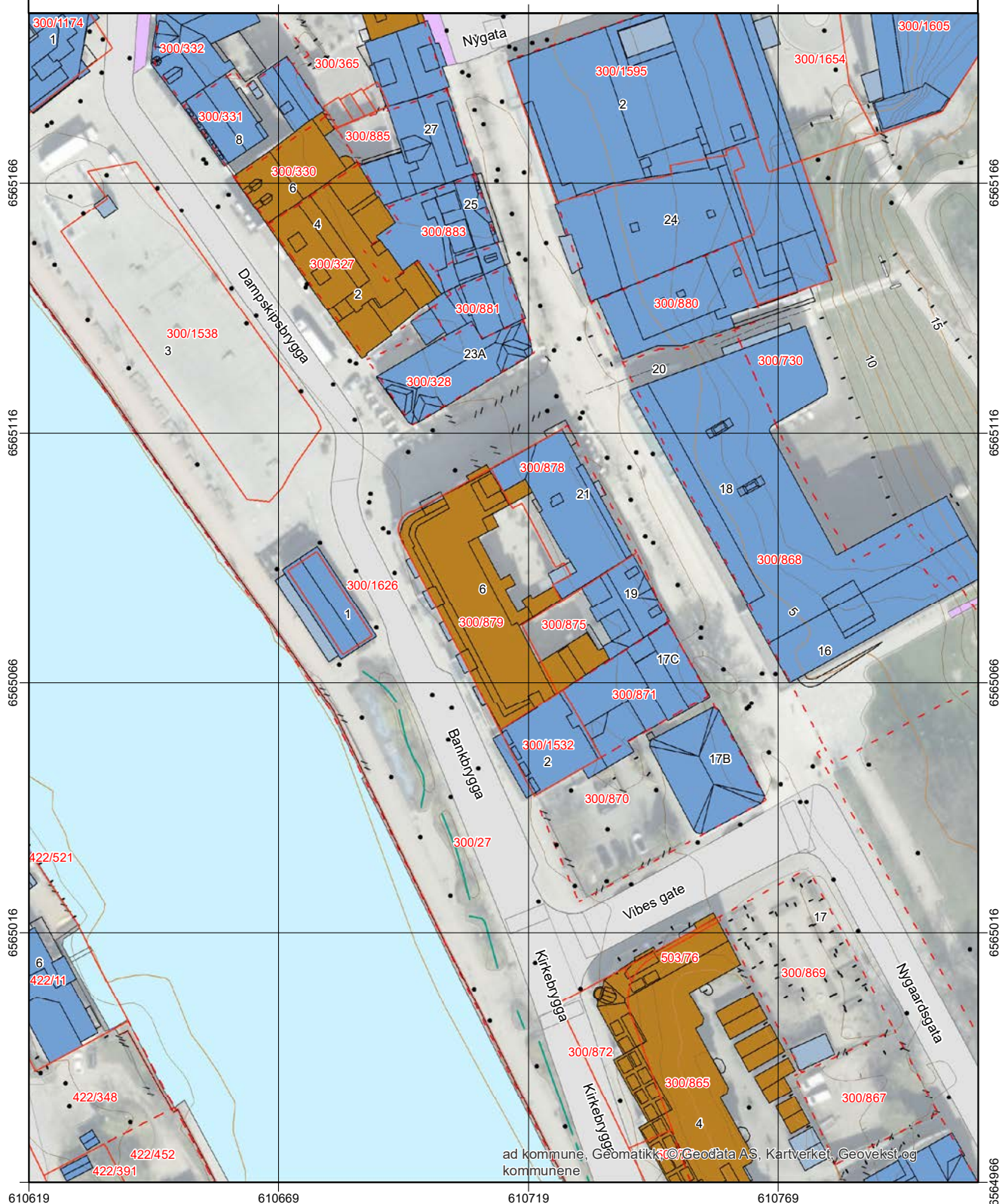


FREDRIKSTAD KOMMUNE

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-07-23



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



ad kommune, Geomatikk AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

Kommuneplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Bankbrygga 6, 1606 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 300/879/0/11

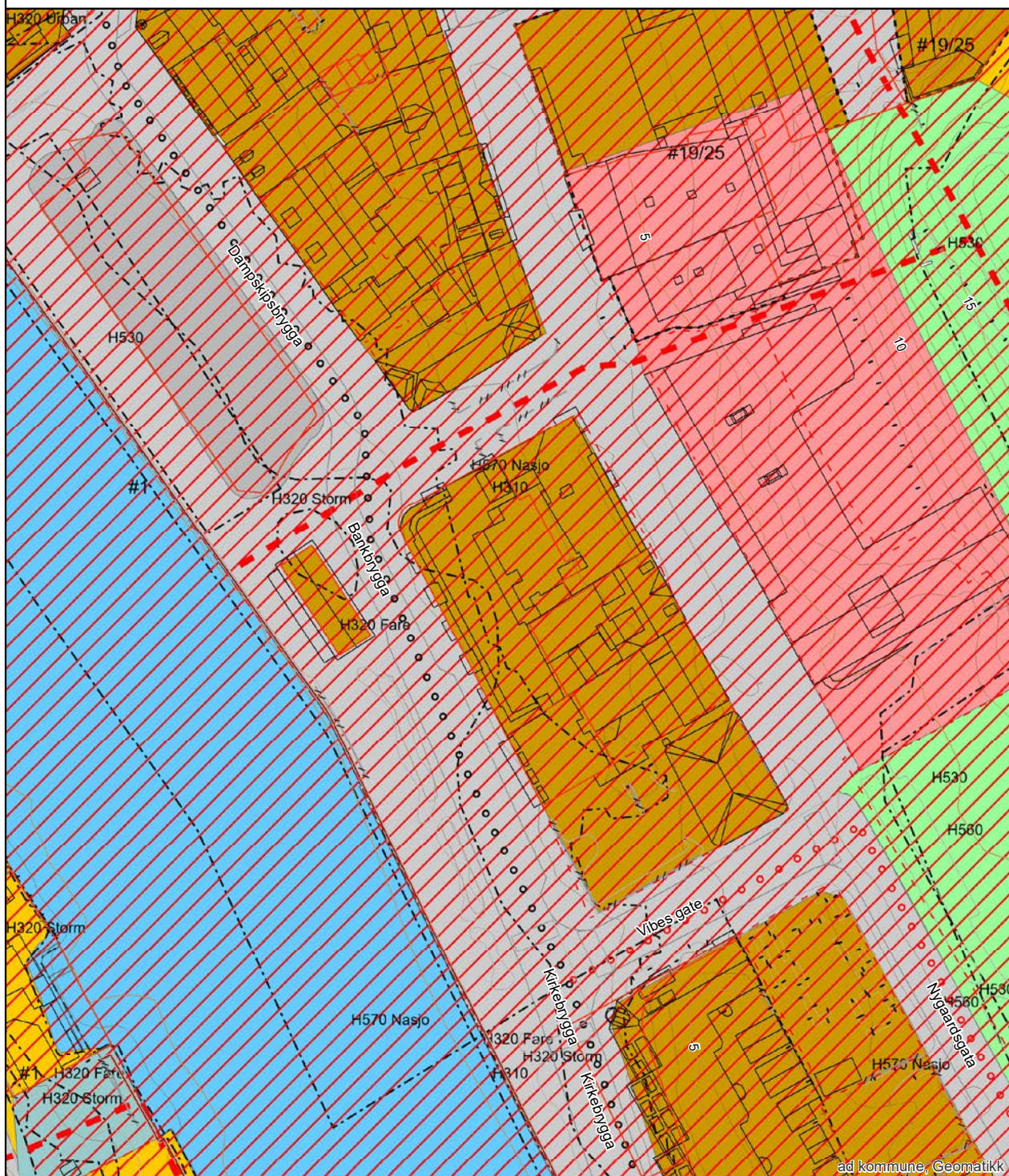
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-07-23



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

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

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



ad kommune, Geomatikk

Arealplaner under arbeid



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Bankbrygga 6, 1606 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 300/879/0/11

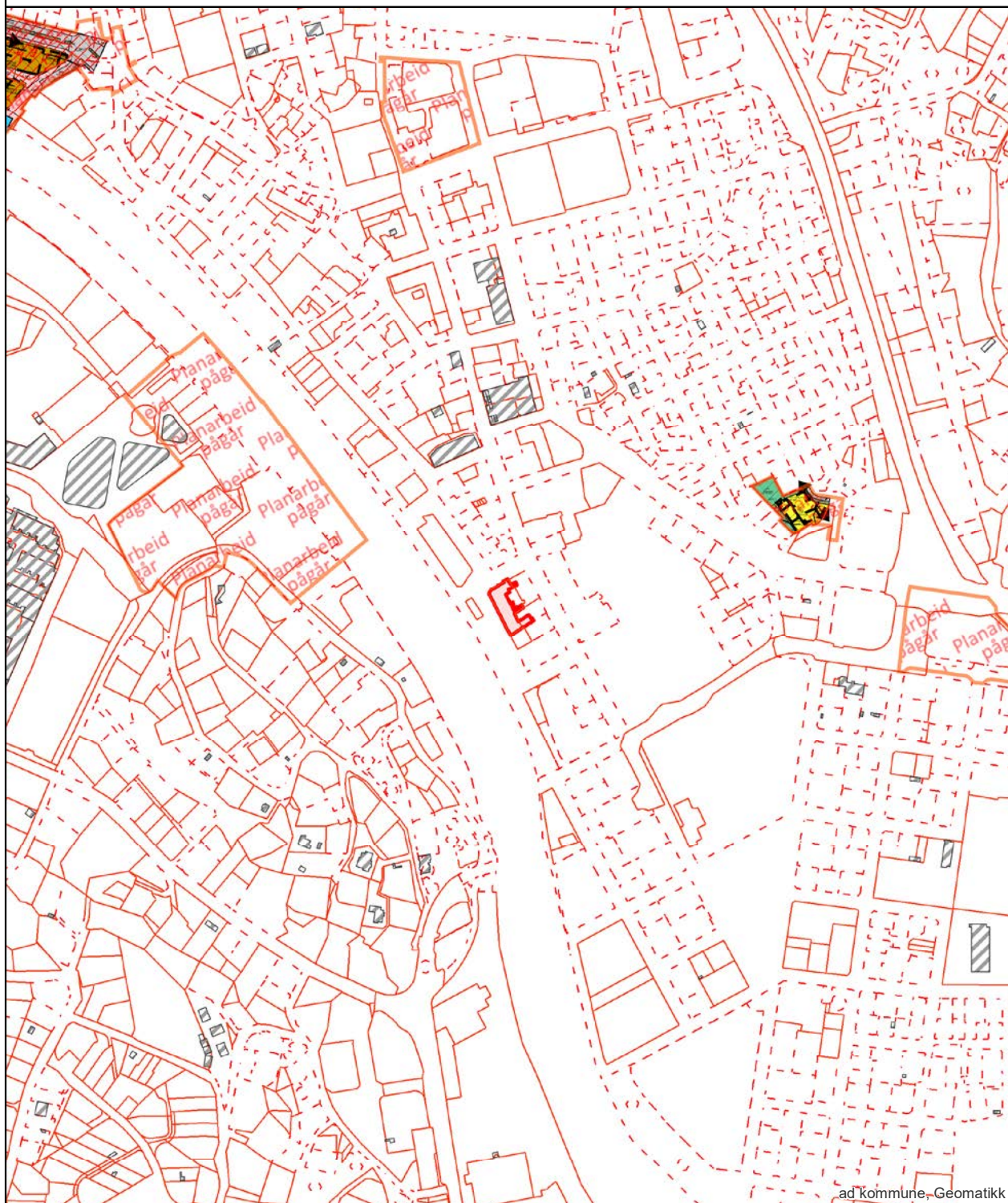
Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2025-07-23



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



Reguleringsplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Bankbrygga 6, 1606 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 300/879/0/11

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-07-23



Planident: 328

Datakilde:

Geovekst, FKB

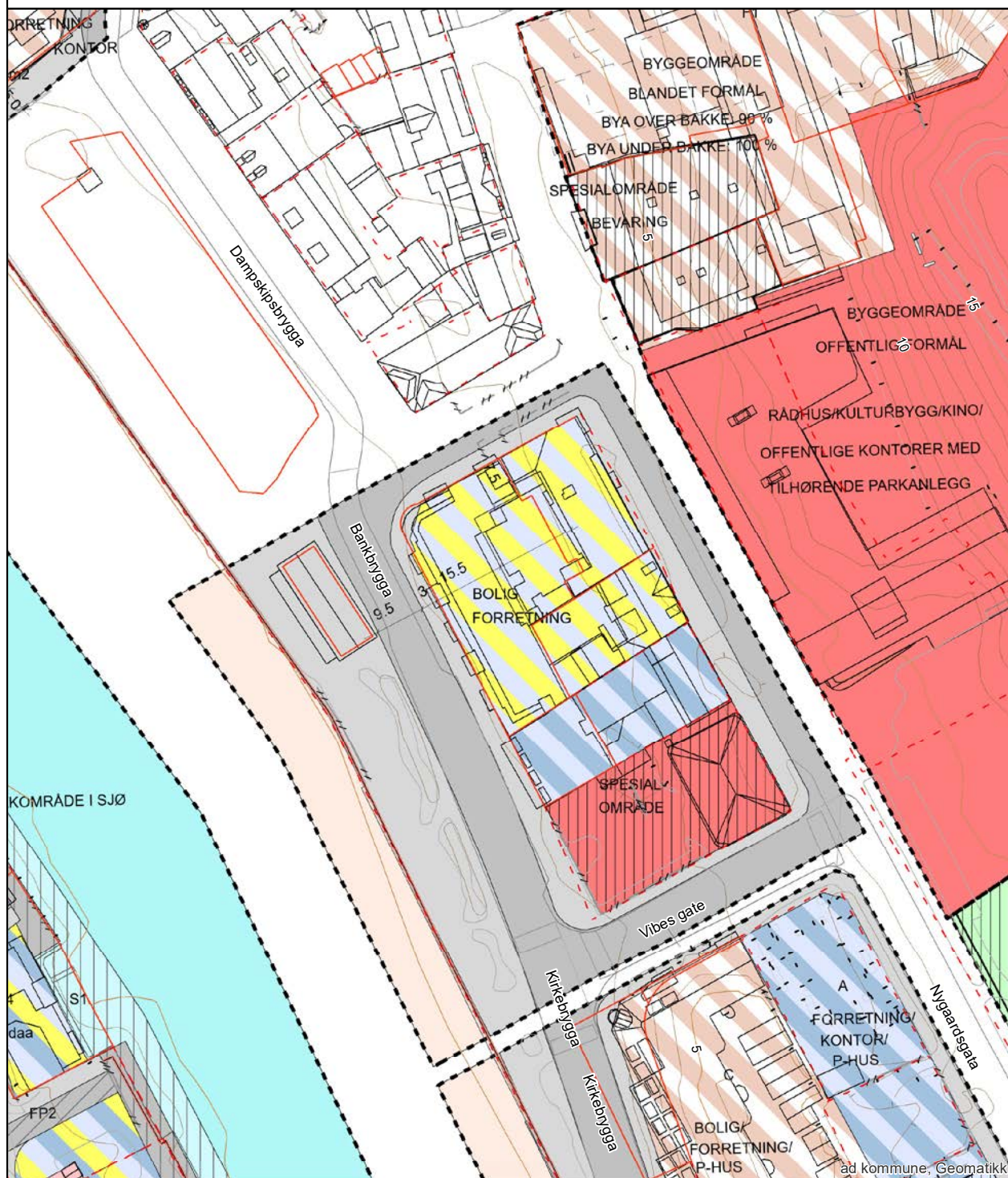
Ikrafttredelsesdato: 20.6.1991

Referansesystem:

Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000

Plannavn: Kwart. Nygaardsgt.-Vibesgt.-Dampskipsbr.-Kråkerøytgt.

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



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
	PA	Kombinert bebyggelse og anleggsformål

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

	V	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)
	H	Heim
	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
	H30	Hensynssone høyspenningsanlegg
	H35	Hensynssone militært område

b) Infrastruktursoner

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

c) Soner med angitt særlige hensyn

	H40	Hensynssone landbruk
	H45	Hensynssone friluftsliv
	H50	Hensynssone landskap
	H55	Hensynssone naturmiljø
	H60	Hensynssone kulturmiljø

d) Båndleggingsone

	H70	Båndlegging for regulering etter plan- og bygningsloven
	H75	Båndlegging etter lov om naturvern
	H80	Båndlegging etter lov om kulturminner

e) Gjennomføringsone

	H90	Krav om felles planlegging
--	-----	----------------------------

SAMFERDSEL

	Nåværende	Framtidig
Tunnel		
På bakken		
Bro		
Fjernveg		
Hovetveg		
Samleveg		
Gang- og sykkelveg		
Sykkelveg		
Turveg/turdrag		
Kollektivtrase		
Jernbane		
Farled		
Småbåthavn		
Kollektivnutepunkt		

JURIDISK LINJE

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

Spesifikasjon for tegneregler

AREA FORMULA

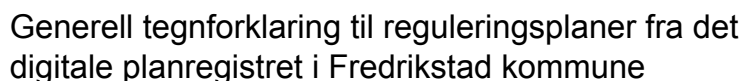
[illegible]HFNSYNCSOMFE

 Planeringsplaner under arbete



Rechtsvorschrift Abfallcode						Rechtsvorschrift: FIDB oder ein vergleichbares Merkmal
Supergroßpackungsmaschinen	0501					NB 05 01 01
Stein für einwand	0502					NB 05 02 01
Leinwand	0503					NB 05 03 01
Abfallcode FIDB 0504						NB 05 04 01
Leinwand	0505					NB 05 05 01
Leinwand	0506					NB 05 06 01
Leinwand	0507					NB 05 07 01
Leinwand	0508					NB 05 08 01
Leinwand	0509					NB 05 09 01
Leinwand	0510					NB 05 10 01
Leinwand	0511					NB 05 11 01
Leinwand	0512					NB 05 12 01
Leinwand	0513					NB 05 13 01
Leinwand	0514					NB 05 14 01
Leinwand	0515					NB 05 15 01
Leinwand	0516					NB 05 16 01
Leinwand	0517					NB 05 17 01
Leinwand	0518					NB 05 18 01
Leinwand	0519					NB 05 19 01
Leinwand	0520					NB 05 20 01
Leinwand	0521					NB 05 21 01
Leinwand	0522					NB 05 22 01
Leinwand	0523					NB 05 23 01
Leinwand	0524					NB 05 24 01
Leinwand	0525					NB 05 25 01
Leinwand	0526					NB 05 26 01
Leinwand	0527					NB 05 27 01
Leinwand	0528					NB 05 28 01
Leinwand	0529					NB 05 29 01
Leinwand	0530					NB 05 30 01
Leinwand	0531					NB 05 31 01
Leinwand	0532					NB 05 32 01
Leinwand	0533					NB 05 33 01
Leinwand	0534					NB 05 34 01
Leinwand	0535					NB 05 35 01
Leinwand	0536					NB 05 36 01
Leinwand	0537					NB 05 37 01
Leinwand	0538					NB 05 38 01
Leinwand	0539					NB 05 39 01
Leinwand	0540					NB 05 40 01
Leinwand	0541					NB 05 41 01
Leinwand	0542					NB 05 42 01
Leinwand	0543					NB 05 43 01
Leinwand	0544					NB 05 44 01
Leinwand	0545					NB 05 45 01
Leinwand	0546					NB 05 46 01
Leinwand	0547					NB 05 47 01
Leinwand						



116

(8.1)

(247)

1 av 3

Reguleringsbestemmelser for kvartalet:
NYGAARDSGT. - VIBESGT. - DAMPSKIBSBRYGGA - KRÅKERØYGT.

Reguleringsplankart tegn. nr. 01 datert 12.09.90.

Snitt, tegn. nr. 02 datert ~~12.09.90~~ 12.11.90

Reguleringsbestemmelser datert 12.09.90. REVIDERT 25.03.91

15/91 - 112/91

§ 1 GENERELT

1. DET REGULERTE OMRÅDET
er på planen vist med reguleringsgrense.
1. PLANOMRÅDET
er inndelt i reguleringsområder med følgende formål:
 - 2.1. Byggeområder:
 - bolig, forretning, parkeringshus
 - 2.2. Trafikkområder (offentlige)
 - kjørevei
 - fortau
 - elvepromenade

§ 2 FELLESBESTEMMELSER

1. PLANKRAV
 - 1.1. I forbindelse med byggemelding skal det fremlegges utomhusplan etter gjeldende retningslinjer fra Fredrikstad bygningsråd.
 - 1.2. Kvartalet skal bygges som en sammenhengende karrèbebyggelse.
 - 1.3. Bebyggelsen skal ha et gjennomarbeidet og tiltalende uttrykk.
 - 1.4. Parkering og adkomst.
 - antallet parkeringsplasser som må anlegges innenfor reguleringsområdet beregnes etter følgende normer:
Boliger 1.25 plass pr. bolig²
Forretn. 30 plasser pr. 1000 m²
- Kjøreadkomst til kvartalet er angitt på planen. Nøyaktig plassering fastsettes ved byggemelding.

Reguleringsbestemmelser for kvartalet:

NYGAARDSGT. - VIBESGT. - DAMPSKIPSBRYGGA - KRAKERØYGT. s.2

3

OMRADEFORDELING BOLIG - FORRETNING - P-HUS

1. Fordeling av funksjoner, samt bygningsvolumenes maksimale og minimale størrelser fremgår av vedlagte snitt, tegn. nr. 12.11.90.
2. Funksjoner eller innretninger som kan være til sjenanse for boliger må ikke legges inn mot gården.
3. Boligenes felles uteområde skal være på takterrassen, se tegn. nr. 02.

4

SPESIALOMRÅDER. BEVARING

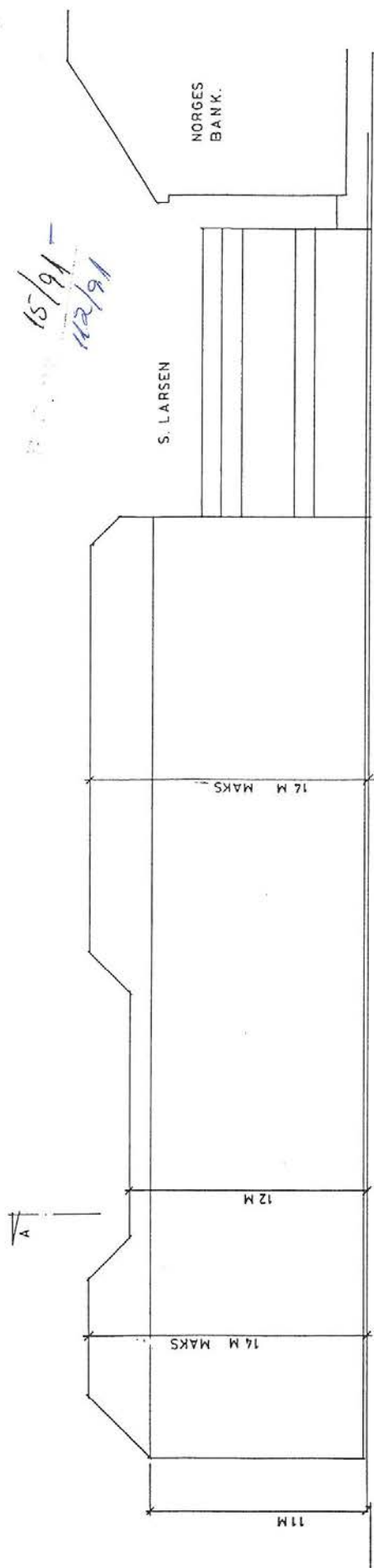
1. Bygningen Norges Bank ansees å være så viktig i bybildet at bygningen skal bevares for fremtiden.
2. Bygningen tillates ikke påbygget. Endringer av opprinnelig hovedmaterialbruk og overflatebehandling tillates ikke.
3. Utomhusområdene tillates ikke bebygget eller endret slik at det forringer eksisterende bebyggelses karakter.
4. Endringsforslag som krever byggetillatelse, forelegges antikvariske myndighet til uttalelse før avgjørelse fattes.

5

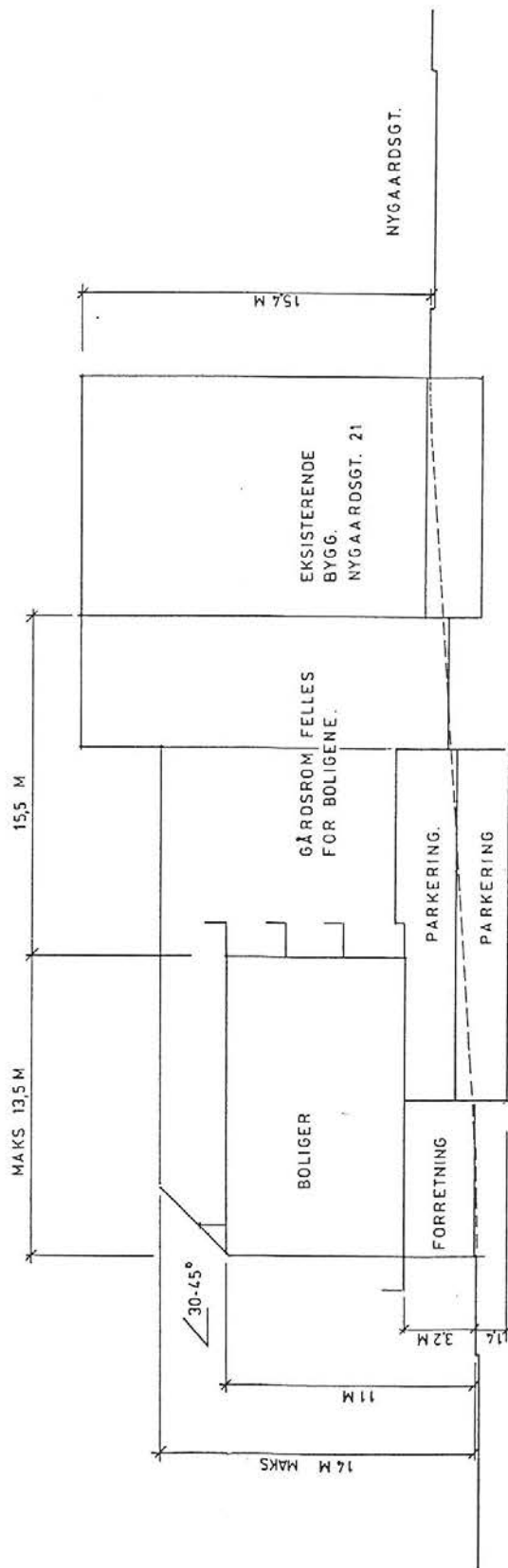
UNNTAK

1. Unntak fra disse bestemmelsene kan, når særlige grunner taler for det, tillates av Bygningsrådet innenfor rammen av Plan- og bygningsloven og Fredrikstad kommunes vedtekter.

rev. 25.03.91



ILLUSTRASJONSFASADE



SNITT A.

NYGAARDSGATA 19B - 21 B
 NYGAARDSGT. VIBESGT. DAMPSKIBSBRYGGA OG KRAKERØYGT.
 REGULERING SNITT M=1:200 12.11.90.
 BJANCO A.S. ARK. PER KR. PEDERSEN A.S.

8.3

34

024

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 300/879/0/0

Eierrepresentant: Elvepromenaden Boligsameie

Regningsmottaker: Elvepromenaden Boligsameie

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Grunneiendom	Bruksnavn		Grunnforurensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	300	Seksjonert	Ja	Punktfeste	Nei
Bruksnr	879	Oppgitt areal	949,1 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	945,4 m2		
Seksjonsnr	0				

ADRESSER

(Antall: 1)

Adresse	Bankbrygga 6	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Fredrikstad Domkirke
	1606 FREDRIKSTAD	Grunnkrets	Lykkeberg	Valgkrets	Sentrum

BYGNINGER

(Antall: 3)

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
16320072	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Bygningsnummer utgått	Bolig		0
16290572	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Bygging avlyst	Annet som ikke er næring		80
16290572	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Bygging avlyst	Annet som ikke er næring		99

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare		Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
1130	RENOVASJON - 660 L	2,00 660 L	kr 10 329,00	01.10.2025	1/1	0	kr 25 823,00
4270	VANN FASTGEB. BOLIG	25,00 Boenh.	kr 1 279,00	01.10.2025	1/1	0	kr 36 771,00
4370	AVLØP FASTGEB. BOLIG	25,00 Boenh.	kr 2 082,00	01.10.2025	1/1	0	kr 59 858,00
4350	AKONTO AVLØP	1 340,00 M3	kr 32,18	01.10.2025	1/1	0	kr 49 589,00
4250	AKONTO VANN	1 340,00 M3	kr 16,80	01.10.2025	1/1	0	kr 25 889,00
							kr 197 930,00

VANNMÅLERE

Målnummer	Prosent vann	Prosent avløp	Type avlesning	Avlesningsdato	Forbruksår	Forbruk	Målerstand
25036760	100	100	Årsavlesning - Ekstern kilde	12.10.2024	2024	1349	34863
66662333	-100	-100	Årsavlesning - Ekstern kilde	16.10.2024	2024	2	5

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 300/879/0/11

Eierrepresentant: Grøndahl Marit

Regningsmottaker: Grøndahl Marit

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Seksjon	Bruksnavn		Grunnforensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	300	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	879	Oppgitt areal	0 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	0 m2		
Seksjonsnr	11				

BYGNINGER

(Antall: 1)

Byggningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
23727137	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Tatt i bruk	Varehandel, reparasjon av motorvogner		74

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 1)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
GRØNDAHL MARIT	BANKBRYGGA 6	1606 FREDRIKSTAD	1/1	Hjemmelshaver

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
60 ESkatt Bolig	2 297 000,00 0/00	kr 3,20	01.10.2025	1/1	0	kr 7 350,00
						kr 7 350,00



Halvorsen & Reine AS

Tollbugata 49
3044 DRAMMEN

Deres referanse

Vår referanse
2003/6078-27-34806/2006-PEBH

Klassering
300/876

Dato
12.04.2006

Midlertidig brukstillatelse

Tillatelse til å ta i bruk et tiltak som krever godkjenning etter plan- og bygningsloven § 93 - jf. § 99

Delegert vedtak

Behandlet på vegne av
Planutvalget - delegerte

Delegertsaksnr.
621/06

Brukstillatelse gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon datert den 07.04.06 (jf. SAK kap. III § 19 og kap. V) for:

Adresse: Bankbrygga 6 (leiligheter)
Gnr. 300 Bnr. 879

Arbeidets art: Nybygg - bolig og næringsbygg

Brukstillatelsen gjelder kun for deler av tiltaket - leiligheter.

I følge kontrollerklæring fra ansvarlig kontrollerende er det registrert følgende mangler:

- Næringsdelen ikke ferdigstilt
- Fullføring av utomhusarbeider.
- Opparbeidelse av fortau i henhold til utbygningsavtale
- Vinterhager i 5 etg.
- Takterrase i naboblokk (Atkomst til terrasse er avspærret)
- Mindre bygningsmessige arbeider av supplerende art.

Gjenstående arbeider skal være utført innen: 01.08.06

Ny sluttkontroll skal utføres og kontrollerklæring skal sendes kommunen før det kan gis ferdigattest.

Med hilsen

Per-Bjørn Homstvedt
overingeniør

Ferdigmelding

Kommunens saksnr

Side

1 av 1

Gjelder

Eiendom/ byggested	Gnr 300	Bnr 879	Festenr	Seksjonsnr	Bygningsnr	Bolignr
	Adresse BANKBRYGGA 6				Postnr 1606	Poststed FREDRIKSTAD

Det anmodes om

- ☒ MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE (søknadspliktig arbeid)
☐ FERDIGATTEST (søknadspliktig arbeid)
☐ ARBEIDET ER FERDIG I SAMSVAR MED MELDING (meldingspliktig arbeid)

Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse for?

☐ Hele tiltaket Planlagt dato for anmodning om ferdigattest: 01.08.06

Deler av tiltaket

Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for
 BOLIGDELEN, 24 STK LEILIGHETER SAMT GARASJE MED SPORTSBODER.

Gjenstående arbeider

Angi gjenstående arbeider og planlagt framdrift på disse, dersom tiltaket ønskes oppdelt i flere brukstillatelser	Planlagt dato for anmodning om midlertidig brukstillatelse	Dato for tidligere gitt midlertidig brukstillatelse
BUTIKKLOKALER, UTOHUSARBEIDER MED FORTAU	10.04.06	
VINTERHAGER MED TAKTERRASSER, SAMT EKSTRA		
HØYDE REKKVERK I 2. ETG PGA GATESTØY		
HEIS VENTER PÅ SERTIFIKAT FRA HEISKONTR.		

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest: 01.08.06

Energiforsyning

Oppvarming	Energikilde		☐ Ikke relevant
☐ Elektrisk (panelovner, varmekabler o.l.) ☒ Sentralvarmeanlegg (vannbåren gulvvarme, radiatorer o.l.) ☐ Annen type oppvarming (vedovn, kamin o.l.)	☐ Elektrisitet ☐ Olje, parafin eller annen flytende brensel ☐ Biobrensel (ved fliser o.l.) ☐ Solenergi	☐ Varmepumpe ☐ Gass ☒ Fjernvarme ☐ Annen	

Vedlegg (gjelder kun søknad)

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr fra - til	Ikke relevant
Kart og situasjonsplan, hvis endringer i forhold til tillatelsen	D		☒
Redegjørelser og tegninger, hvis endringer i forhold til tillatelsen	E		☒
Kontrollerklæringer	G	1 SAKSNR. 5	☐
Bekreftelser fra andre offentlige myndigheter	I		☒
Andre vedlegg	J	621/06 12.04.06	☒

Underskrift

Ansvarlig søker for tiltaket / Tiltakshaver	
Foretak / Tiltakshaver HALVORSEN & REINE AS SIV. ARK. MNAL	
Dato 7.4.06	Underskrift <i>Knud Raastad</i>
Gjentas med blokkbokstaver KNUT RAASTAD	

© NBR nr 5167 Juli-2003

FREDRIKSTAD KOMMUNE KOMMUNEARKIVET	
SAKSNR. 2003/6078	LØPENR. 34248/2006
KASS. AR	KOPI
SAKSBEH. PEBH	10 APR. 2006
ARKIV DATOSIGN	
ARKIVDEL	Side 1 av 1
KLASSERING	KAR. GBN-A 300/879 L42

Reg.: 03/6078-1



Eiendomsstatus, ordre 8652244

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 300	Bnr: 879	Fnr: 0	Snr: 11
Adresse:	Bankbrygga 6, 1606 FREDRIKSTAD		
Areal matrikkelenhet:	945.4 m ²		

OBS!

Plandataene er hentet fra kommunens digitale planregister.

Disse kan inneholde småfeil og bør oppfattes som veiledende.

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

Planopplysninger:

Kommuneplan: Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035 Plandokumenter på kommunens nettsider	Vedtatt: 15.06.2023	Formål/hensynssone: 1130 - Sentrumsformål Hensynssoner: 310 - Ras- og skredfare 320 - Flomfare 570 - Hensyn kulturmiljø
Reguleringsplaner: 328 Kwart. Nygaardsgt.-Vibesgt.-Dampskibsbr.-Kråkerøyt.	Vedtatt: 20.06.1991	Formål: 910 - Bolig/Forretning 322 - Gangvei Hensynssoner:
Plandokumenter reguleringsplan: Reg.best._-328_130.pdf		

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelrapporten

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

Avdeling Geomatikk, Fredrikstad kommune 28.07.2025



Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 28. juli 2025

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

Kilde: Vann- og avløpsavdelingen

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 300 **Bruksnr.:** 879 **Festenr.:** 0 **Seksjonsnr.:** 11
Adresse: Bankbrygga 6, 1606 FREDRIKSTAD

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

Standard abonnementsvilkår gjelder for alle abonnenter.

Generelt pålegg om utkobling av private septiktanker

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

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

Forbehold ved utlevering av informasjon i forbindelse med eiendomsforespørsler

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

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

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

Fredrikstad kommune
Vann- og avløp
Postboks 1405
1605 Fredrikstad

tlf. 69 30 60 00
e-post: teknisk@fredrikstad.kommune.no
www.fredrikstad.kommune.no



RAMMESØKNADSTEGNING 230600 rev dato sign. kontr. 21/4/00

NYGAARD SGATA 19-21 FORPROSJEKT
RESTAURERING OG NYBYGG

Perspektiv fra Kvæleby

SG
arkitekt

Stenseth Grimsrud
arkitekter a.s.
Sivilarkitekter MNAL NPA

Strandstrødet 1
Postboks 91, 1751 Halden
Telefon: 69 17 63 40
Telefax: 69 18 83 15

Trosvikstranda 9
1608 Fredrikstad
Telefon: 69 31 45 85
Telefax: 69 31 82 05

Mål 1:

Dato

Sign. ML

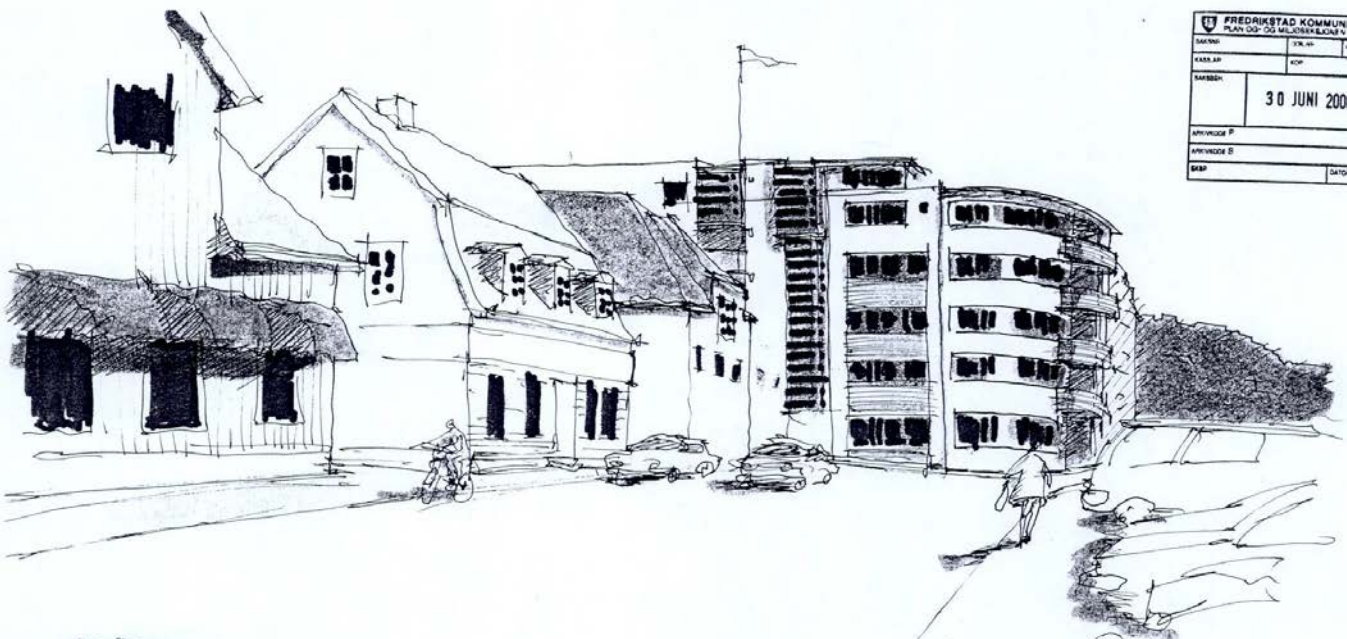
Arb nr/ 985XX

Tegn nr

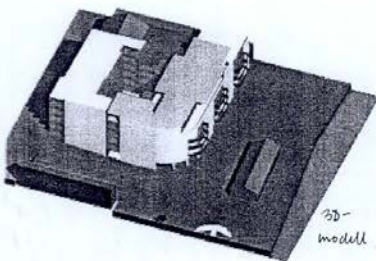
A

6

RAMMESØKNADSTEGNING 230600



FREDRIKSTAD KOMMUNE PLAN OG MILJØENKJØP			
SAKSNR.	SK. NR.	UTREDD	
KART. NR.	KOP.		
SAMSKJ.	AMBY	DATO/BR.	
APPROVED P.		30 JUNI 2000	
APPROVED D.			
BRP.	DATO/BR.		



rev dato

sign. kontr.

NYGAARDSGATA 19-21 FORPROSJEKT
RESTAURERING OG NYBYGG

perspektiv for Damstøysbygga

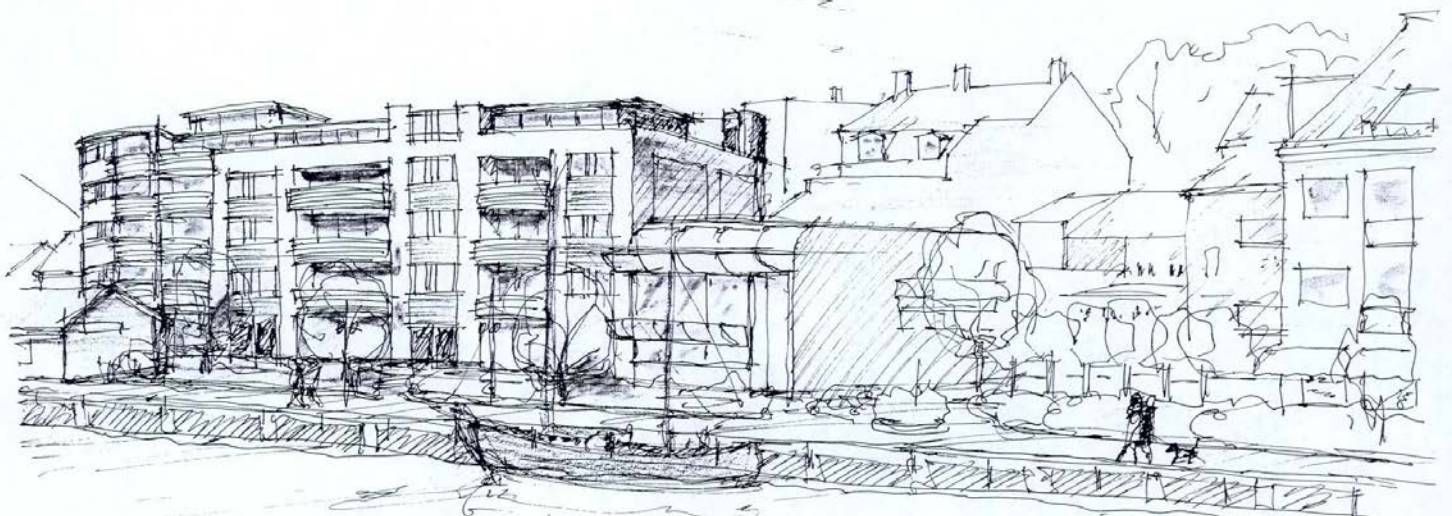
SG
arkitekt

Stenseth Grimsrud
arkitekter a.s.
Sivilarkitekter MNAL NPA

Strandstrødet 1
Postboks 91, 1751 Halden
Telefon: 69 17 63 40
Telefax: 69 18 83 15

Torvikstranda 9
1608 Fredrikstad
Telefon: 69 31 45 85
Telefax: 69 31 82 05

Mål
Dato 040600
Sign. ML
Arb.nr/ 985XX
Tegn.nr
A10-14



VEDLEGG SOM IKKE - STÅR OPPFØRT
PÅ VEDHEGGSLISTE.

RAMMESØKNADSTEGNING 230600

rev dato

sign.

kont.

21/6/00

NYGAARDSGATA 19-21 FORPROSJEKT
RESTAURERING OG NYBYGG

perspektiv fra Kviteseid

Mål 1:

Dato

Sign.

ML

Arb.nr/ 985XX

Tegn.nr

4

SG
arkitektur

Siemeth Grimsrud
arkitektur a.s. Postboks 91, 1751 Halden
Sivilarkitektur MINAL NPA

Strandsundet 1
1508 Fredrikstad
Telefon: 69 17 63 40
Telefax: 69 18 83 15

Trossvikstranda 9
1508 Fredrikstad
Telefon: 69 31 45 85
Telefax: 69 31 82 05



FREDRIKSTAD KOMMUNE	
PLAN OG/ELLER	UTSKUTT
KLASSISERT	NR.
30 JUNI 2000	
FORSLAGTID	AVSLUTTET
FORSLAGTID	AVSLUTTET
FORSLAGTID	AVSLUTTET

RAMMESØKNADSTEGNING 230600

rev dato sign kontr.

NYGAARDGATA 19-21 FORPROSJEKT
RESTAURERING OG NYBYGG
FASADE MOT TVERRGATE

Mål 1:200

Dato 040600

Sign. ML

Arb.nr/ 985XX

Tegn.nr

410-02

Eksist. fasade oppmålt av Glomco tekniske AS

SG
arkitekt

Stenseth Grimstad
arkitekt a.s.
Sivilarkitekt MNAL NPA

Strandstredet 1
Postboks 91, 1751 Halden
Telefon: 69 17 63 40
Telefax: 69 18 83 15

Trensvikstranda 9
1608 Fredrikstad
Telefon: 69 31 45 85
Telefax: 69 31 82 05

FREDRIKSTAD KOMMUNE			
PLAN OG 3D MILJØKJØLEN			
PROSJEKT	PROJEKT	LEVERANS	
KARTELL	KOP		
ANNEKST	30 JUNI 2000		ANNEKST
ANNEKST P			
ANNEKST B			
BEST			STATION



RAMMESØKNADSTEGNING 230600

rev dato sign. kontr.

NYGAARDGATA 19-21 FORPROSJEKT
RESTAURERING OG NYBYGG
FASADE MOT NYGAARDGATA

Mal 1:200
Dato 040600
Sign. ML
Arb nr/ 985XX

SG
arkitekt

Stenseth Grønne
arkitektur a.s.
Sivilarkitekter MNAL NPA

Strandstredet 1
Postboks 91, 1751 Halden
Telefon: 69 17 63 40
Telefax: 69 18 83 15

Trossvikstranda 9
1608 Fredrikstad
Telefon: 69 31 45 85
Telefax: 69 31 82 05

Tegn nr
A10-03



FREDRIKSTAD KOMMUNE PLAN OG BYGGSÆKJON			
Saksnr.	Til nr.	Løpnr.	
448.49	449		
Saksbeh.	30 JUNI 2000		Arb. dato
Ansvarlig P			
Ansvarlig B			
Stemp	Dato for		

RAMMESØKNADSTEGNING 230600

rev dato sign. kont.

NYGAARDGATA 19-21 FORPROSJEKT
RESTAURERING OG NYBYGG
FASADE MOT ELVA

Mål 1:200

Dato 040600

Sign. ML

Arb. nr/ 985XX

SG

Stenseth Grønne
arkitektur a.s.
Sivilarkitektur MNAL NPA

Strandstrødet 1
Postboks 91, 1751 Halden
Telefon: 69 17 63 40
Telefax: 69 18 83 15

Trossvikstranda 9
1608 Fredrikstad
Telefon: 69 31 45 85
Telefax: 69 31 82 05

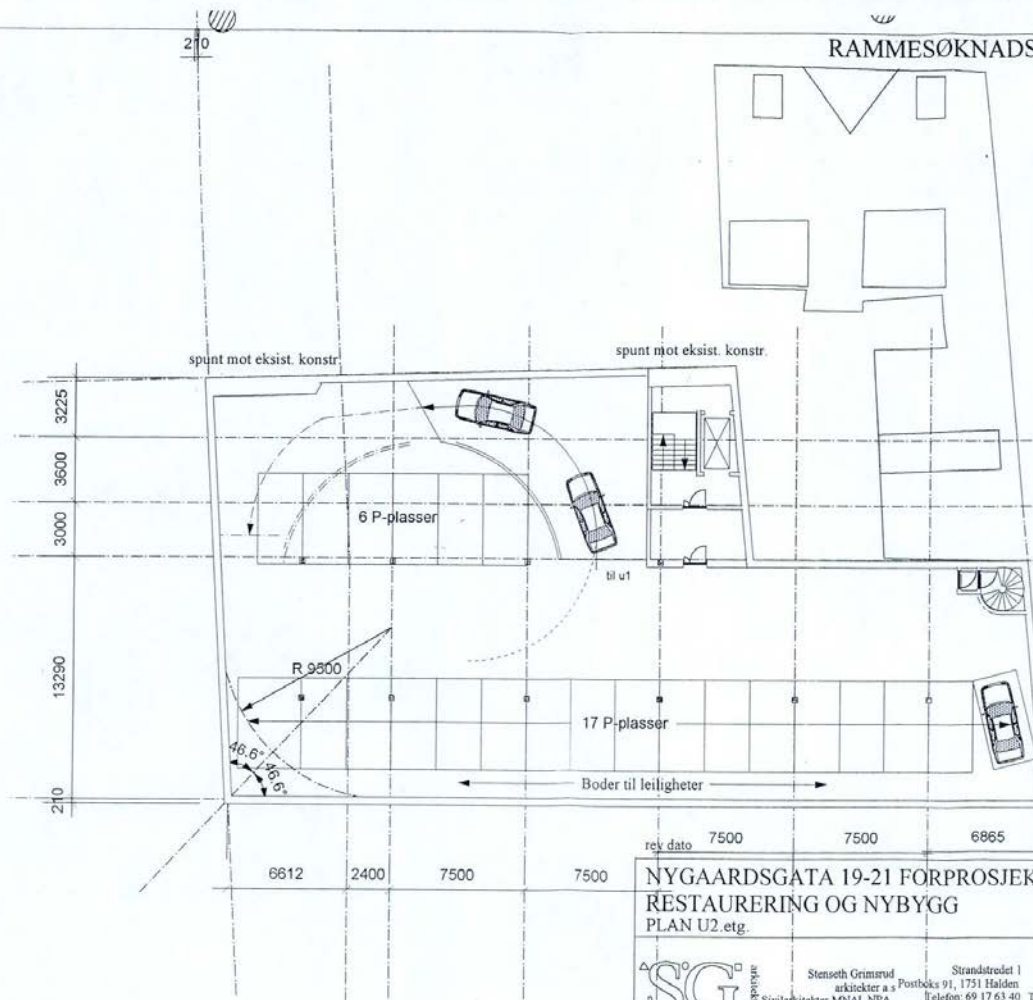
Tegn. nr

410-01

9a

RAMMESØKNADSTEGNING 230600

FREDRIKSTAD KOMMUNE	
PLAN OG GATEMÅLING	DATA
ANSØKER	DATA
PROJEKT	DATA
30 JUNI 2000	DATA
ANSØKERID	DATA
ANSØKERID	DATA
DATA	DATA



Arealer, nybygg:

Etg.	BRA	BTA
6. etg.	73	84
5. etg.	549	604
4. etg.	643	715
3. etg.	643	715
2. etg.	643	715
1. etg.	715	797
U1. etg.	853	923
U2. etg.	853	923
	4972	5476

rev dato 7500 7500 6865
 NYGAARDGATA 19-21 FORPROSJEKT
 RESTAURERING OG NYBYGG
 PLAN U2. etg.



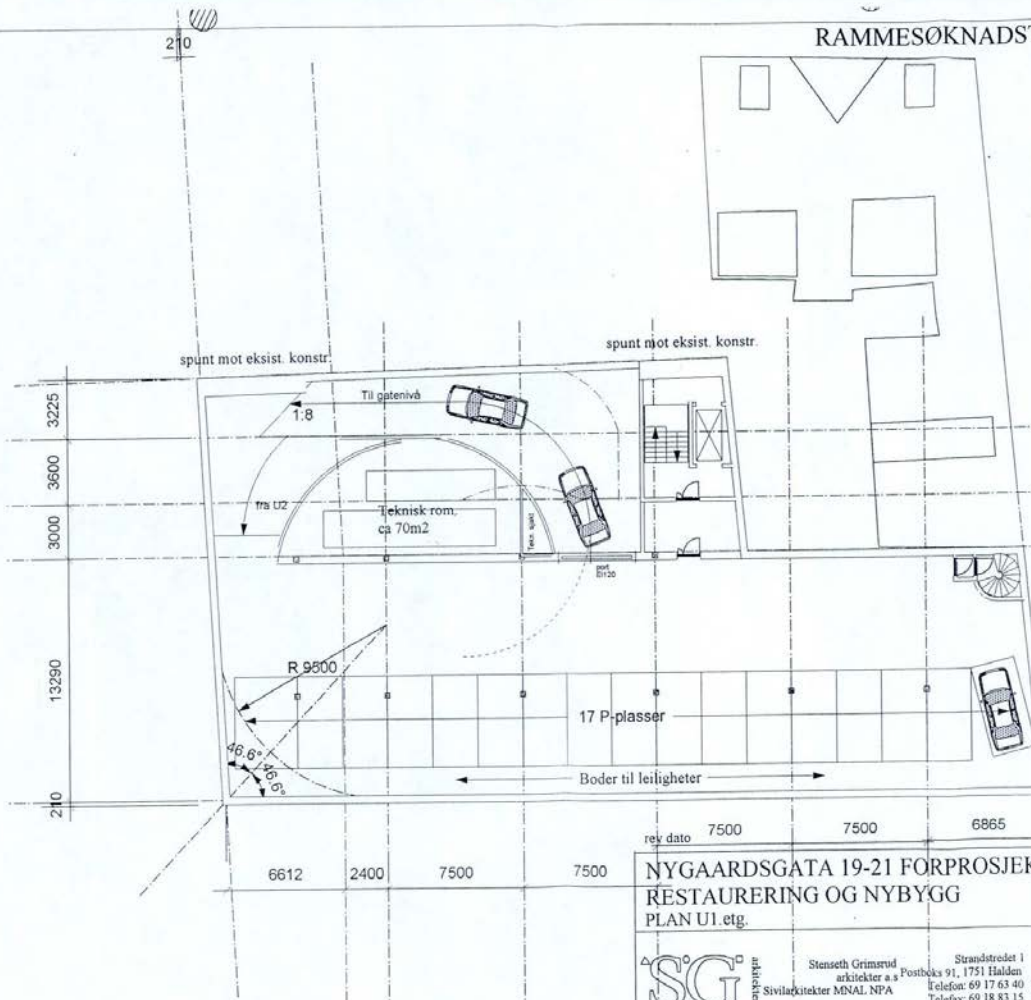
Stenseth Grimsrud
 arkitekter a s
 Sivilarkitekter MNAL NPA
 Strandtrodet 1
 Postboks 91, 1751 Halden
 Telefon: 69 17 63 40
 Telefax: 69 18 83 15
 Trøvikstranda 9
 1608 Fredrikstad
 Telefon: 69 31 45 85
 Telefax: 69 31 82 05

Mål 1:200
 Dato 040600
 Sign. ML
 Arb.nr/ 985XX
 Tegn.nr
 410-05

96

RAMMESØKNADSTEGNING 230600

FREDRIKSTAD KOMMUNE	
Ansøker	Ansøker nr.
Saksbehandler	Saks nr.
30 JUNI 2000	
Ansøkeren er	Ansøkeren er
Ansøkeren er	Ansøkeren er
Ansøkeren er	Ansøkeren er



Arealer, nybygg:

Etg.	BRA	BTA
6 etg.	73	84
5 etg.	549	604
4 etg.	643	715
3 etg.	643	715
2 etg.	643	715
1 etg.	715	797
U1 etg.	853	923
U2 etg.	853	923
	4972	5476

rev. dato 7500 7500 6865 sign. kontr.

NYGAARDGATA 19-21 FORPROSJEKT
RESTAURERING OG NYBYGG
PLAN U1. etg.

SG

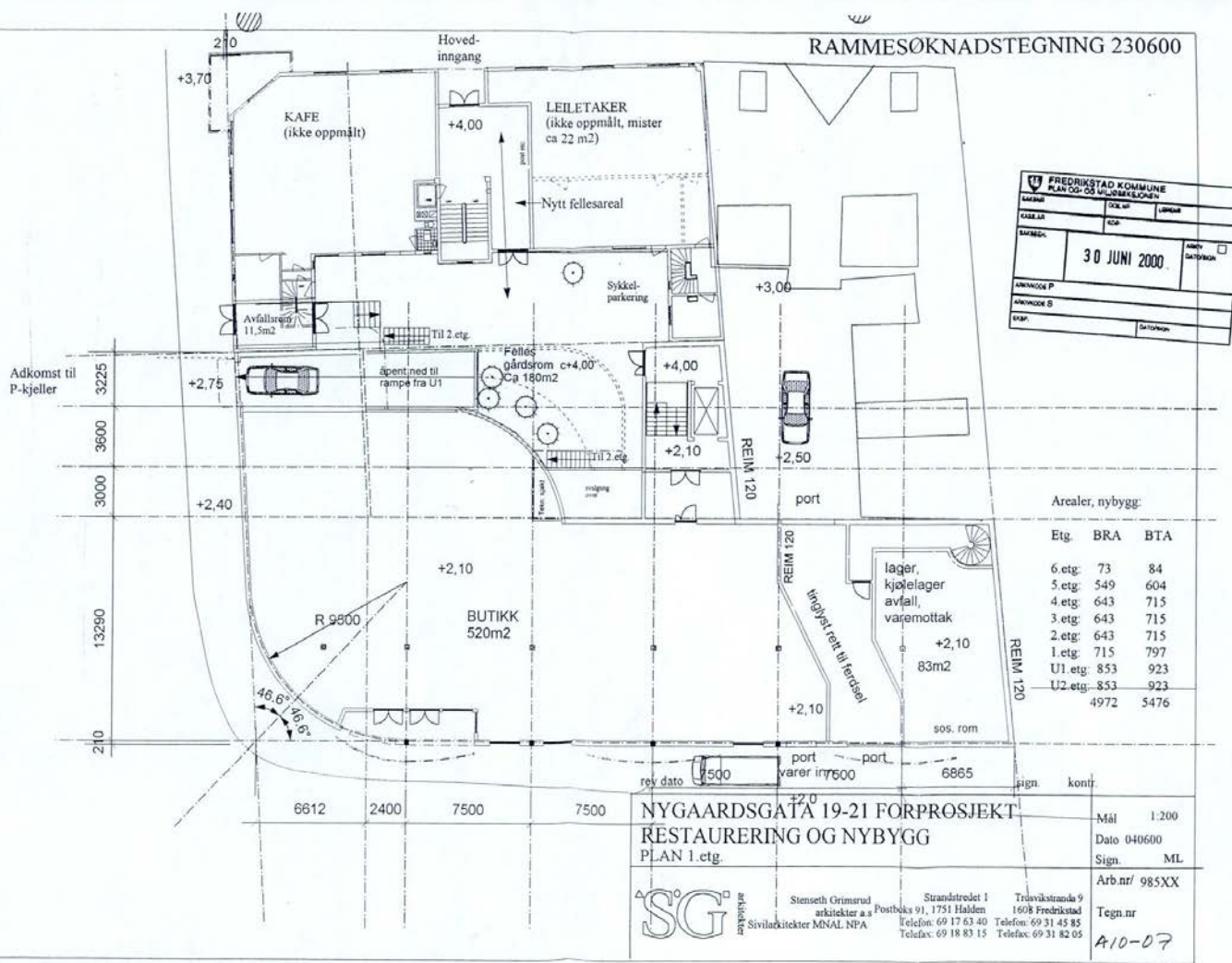
Stenseth Grimsrud
arkitekter a.s.
Sivilarkitekter MNAL NPA

Strandstrødet 1
Postboks 91, 1751 Halden
Telefon: 69 17 63 40
Telefax: 69 18 83 15

Trødevikstranda 9
1608 Fredrikstad
Telefon: 69 31 45 85
Telefax: 69 31 82 05

Mål 1:200
Dato 040600
Sign. ML
Arb. nr/ 985XX
Tegn. nr
A-10-06

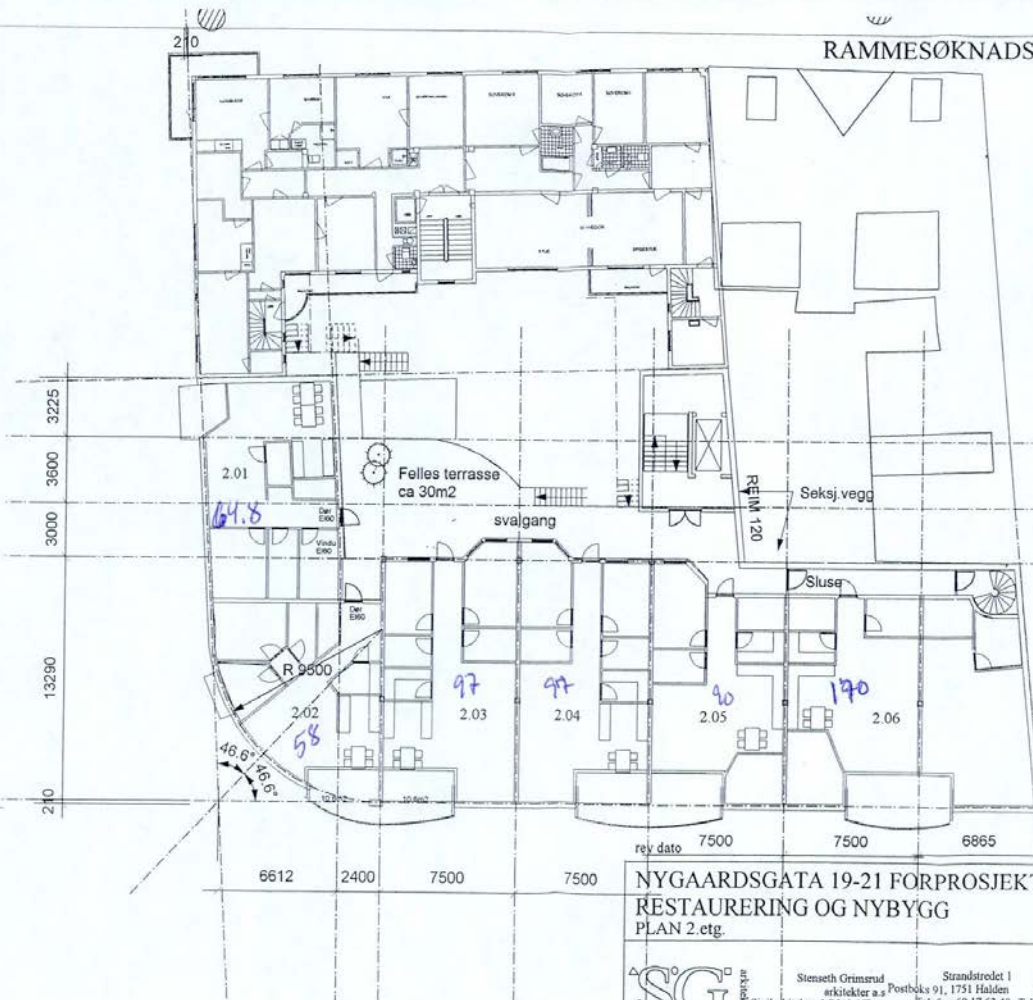
9c



9d

RAMMESØKNADSTEGNING 230600

FREDRIKSTAD KOMMUNE	
SAKSBEH.	FORSLAG
30 JUNI 2000	AVSTAMP
AVSTAMP	AVSTAMP
AVSTAMP	AVSTAMP



Arealer, nybygg:

Etg.	BRA	BTA
6 etg.	73	84
5 etg.	549	604
4 etg.	643	715
3 etg.	643	715
2 etg.	643	715
1 etg.	715	797
U1 etg.	853	923
U2 etg.	853	923
	4972	5476

rev dato 7500 7500 6865 sign. kontr.

NYGAARDGATA 19-21 FORPROSJEKT
RESTAURERING OG NYBYGG
PLAN 2 etg.

SG

Steneth Grimsrud
arkitekt a.s.
Sivilarkitekt MNAL NPA

Strandstrødet 1
Postboks 91, 1751 Halden
Telefon: 69 17 63 40
Telefax: 69 18 83 15

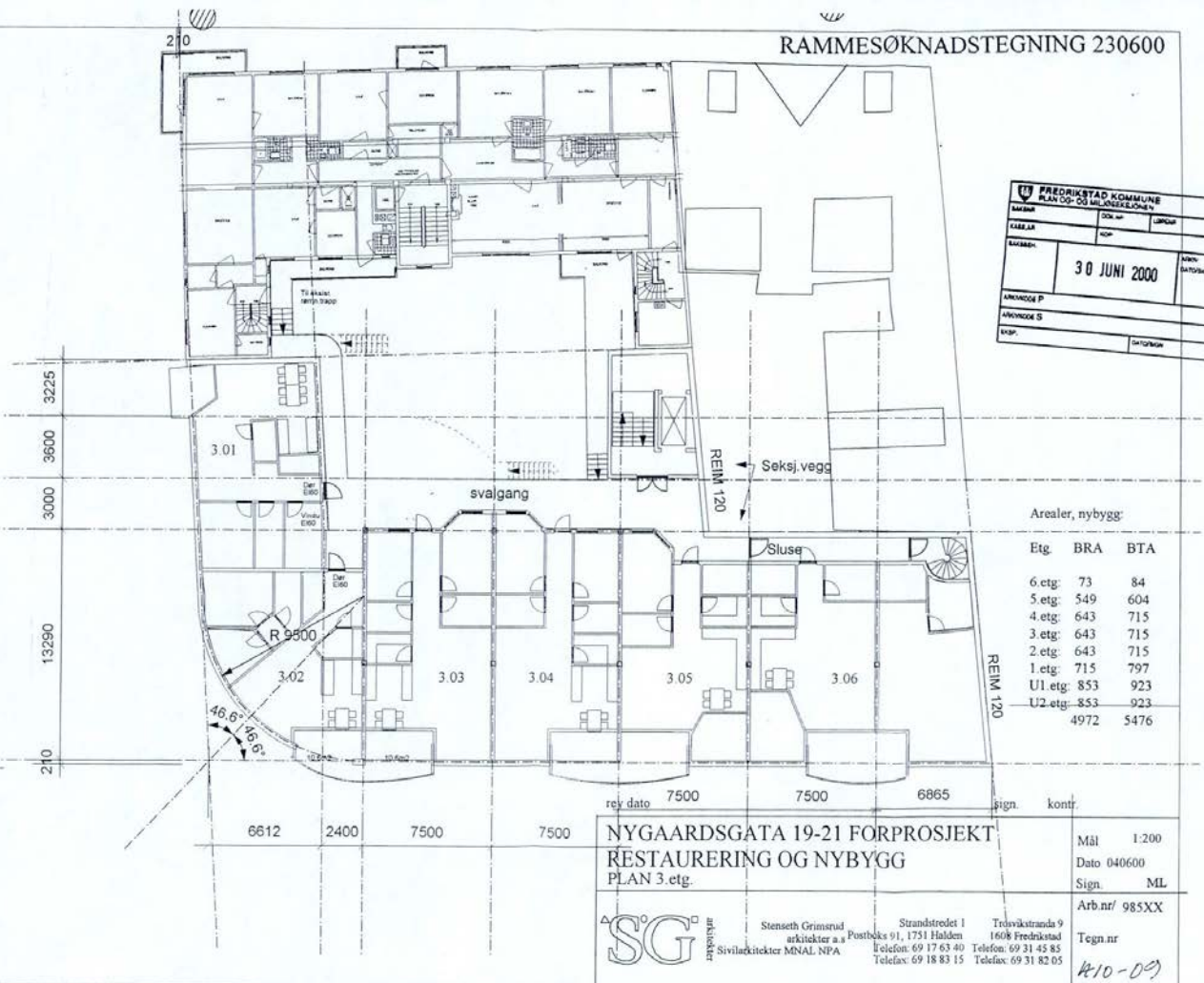
Trøvikstranda 9
1608 Fredrikstad
Telefon: 69 31 45 85
Telefax: 69 31 82 05

Mål 1:200
Dato 040600
Sign. ML
Arb.nr/ 985XX
Tegn.nr
410-08



RAMMESØKNADSTEGNING 230600

FREDRIKSTAD KOMMUNE	
PLAN OG MILJØKONTROLLEN	
SAKSNR.	FORSLAG
KARTELL	FORSLAG
SAKSNR.	FORSLAG
30 JUNI 2000	
AVKORDE P	AVKORDE S
AVKORDE S	AVKORDE S



Arealer, nybygg:

Etg.	BRA	BTA
6. etg.	73	84
5. etg.	549	604
4. etg.	643	715
3. etg.	643	715
2. etg.	643	715
1. etg.	715	797
U1. etg.	853	923
U2. etg.	853	923
	4972	5476

rev dato 7500 7500 6865 sign. kontr.

NYGAARDGATA 19-21 FORPROSJEKT
RESTAURERING OG NYBYGG
PLAN 3. etg.

Stenseth Grimmerud
arkitekter a.s.
Sivilarkitekter MNAL NPA

Strandtredet 1
Postboks 91, 1731 Halden
Telefon: 69 17 63 40
Telefax: 69 18 83 15

Trolsvikstranda 9
1608 Fredrikstad
Telefon: 69 31 45 83
Telefax: 69 31 82 05

Mål 1:200
Dato 040600
Sign. ML
Arb.nr/ 985XX
Tegn.nr

K10-009

RAMMESØKNADSTEGNING 230600

 FREDRIKSTAD KOMMUNE PLAN OG OG MILJØBEDELSEN		
BESØK	DOG.NR	LØSNING
KASSE	KOP	
SARBEID	30 JUNI 2000	ARBEID DATASIDEN ☐
ARBEIDSP		
ARBEIDSS		
SIGN.	DATASIDEN	

Arealer, nybygg

Etg.	BRA	BTA
6.etg:	73	84
5.etg:	549	604
4.etg:	643	715
3.etg:	643	715
2.etg:	643	715
1.etg:	715	797
U1.etg:	853	923
U2.etg:	853	923
	4972	5476

rev dato	7500	7500	6865	sign.	kont
----------	------	------	------	-------	------

NYGAARDSGATA 19-21 FORPROSJEKT
RESTAURERING OG NYBYGG
PLAN 4.etg.

Mål	1:200
Dato	040600
Sign.	ML
Arb.nr/	985XX

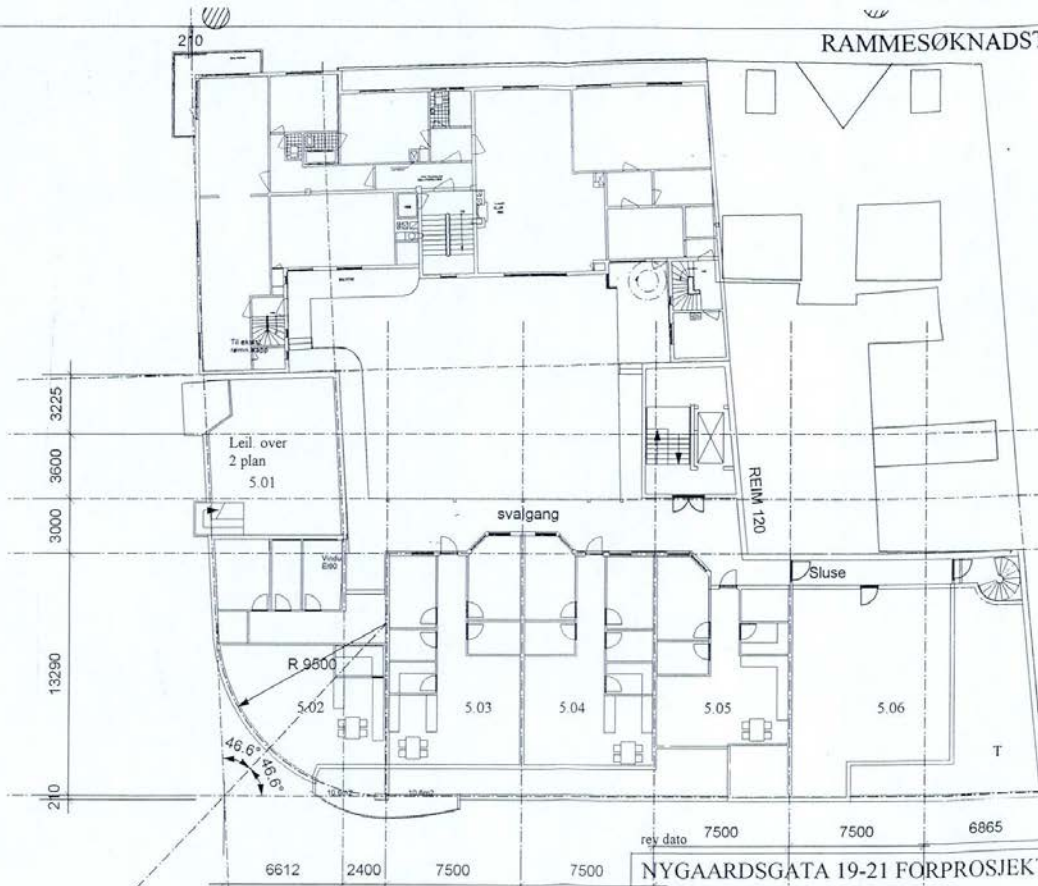


Stenseth Grimsrud arkitekter a.s	Strandstredet 1 Postboks 91, 1751 Halden	Trosvikstranda 9 1608 Fredrikstad
Sivilarkitekter MNAL NPA	Telefon: 69 17 63 40 Telefax: 69 18 83 15	Telefon: 69 31 45 85 Telefax: 69 31 82 05

Tegn.nr
410-11

99

RAMMESØKNADSTEGNING 230600



FREDRIKSTAD KOMMUNE	
PLAN OG MILJØBEDELING	
PROJEKT	UTDRAG
30 JUNI 2000	
UTDRAG P	UTDRAG S
UTDRAG	UTDRAG

Arealer, nybygg:

Etg.	BRA	BTA
6. etg.	73	84
5. etg.	549	604
4. etg.	643	715
3. etg.	643	715
2. etg.	643	715
1. etg.	715	797
U1 etg.	853	923
U2 etg.	853	923
	4972	5476

rev dato 7500 7500 6865 sign. kontr.

NYGAARDSGATA 19-21 FORPROSJEKT
RESTAURERING OG NYBYGG
PLAN 5. etg.

SG

Stenseth Grimmerud
arkitekter a.s.
Sivilarkitekter MNAL NPA

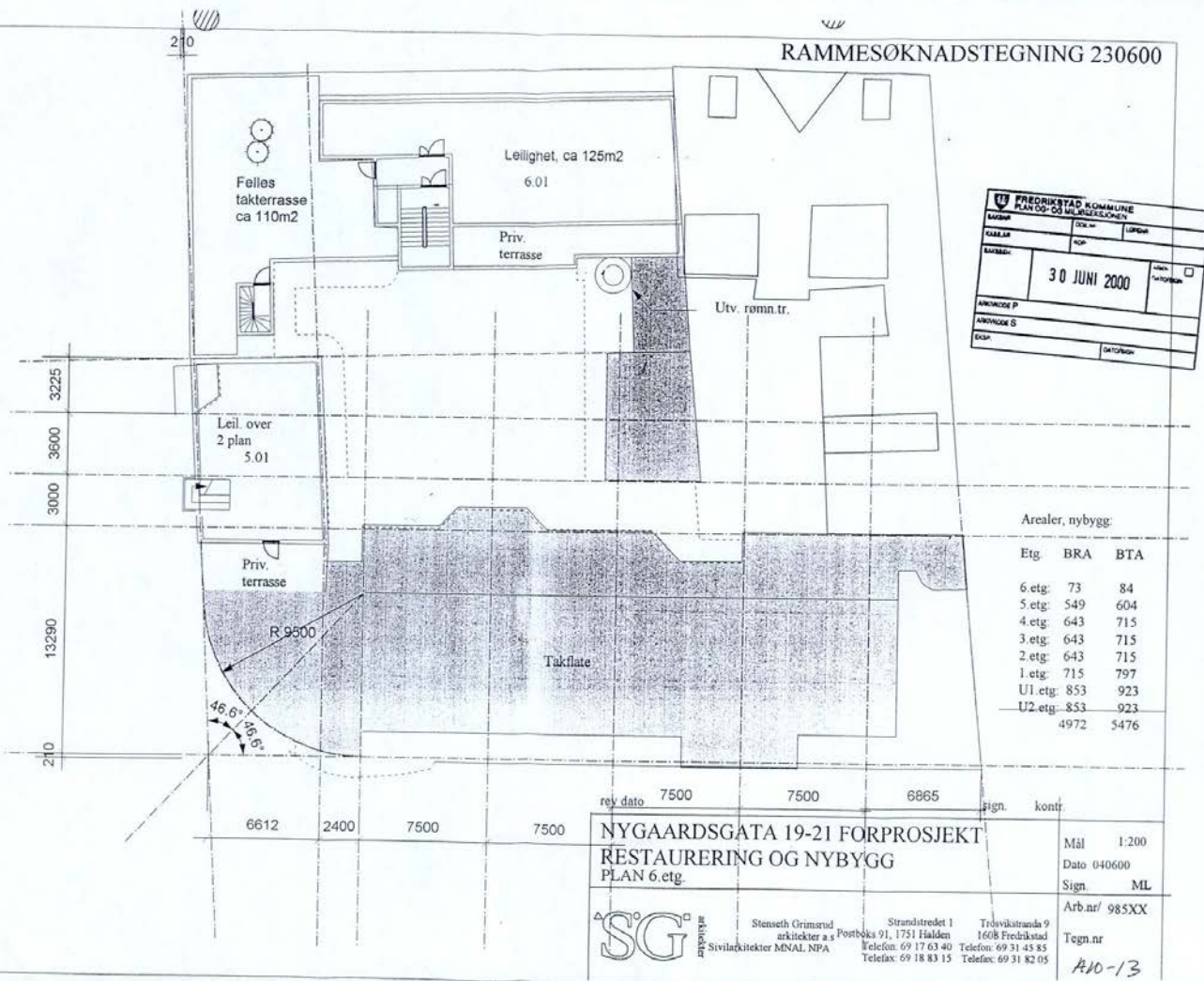
Strandstrøket 1
Postboks 91, 1751 Halden
Telefon: 69 17 63 40
Telefax: 69 18 83 15

Trøvikstranda 9
1608 Fredrikstad
Telefon: 69 31 45 85
Telefax: 69 31 82 05

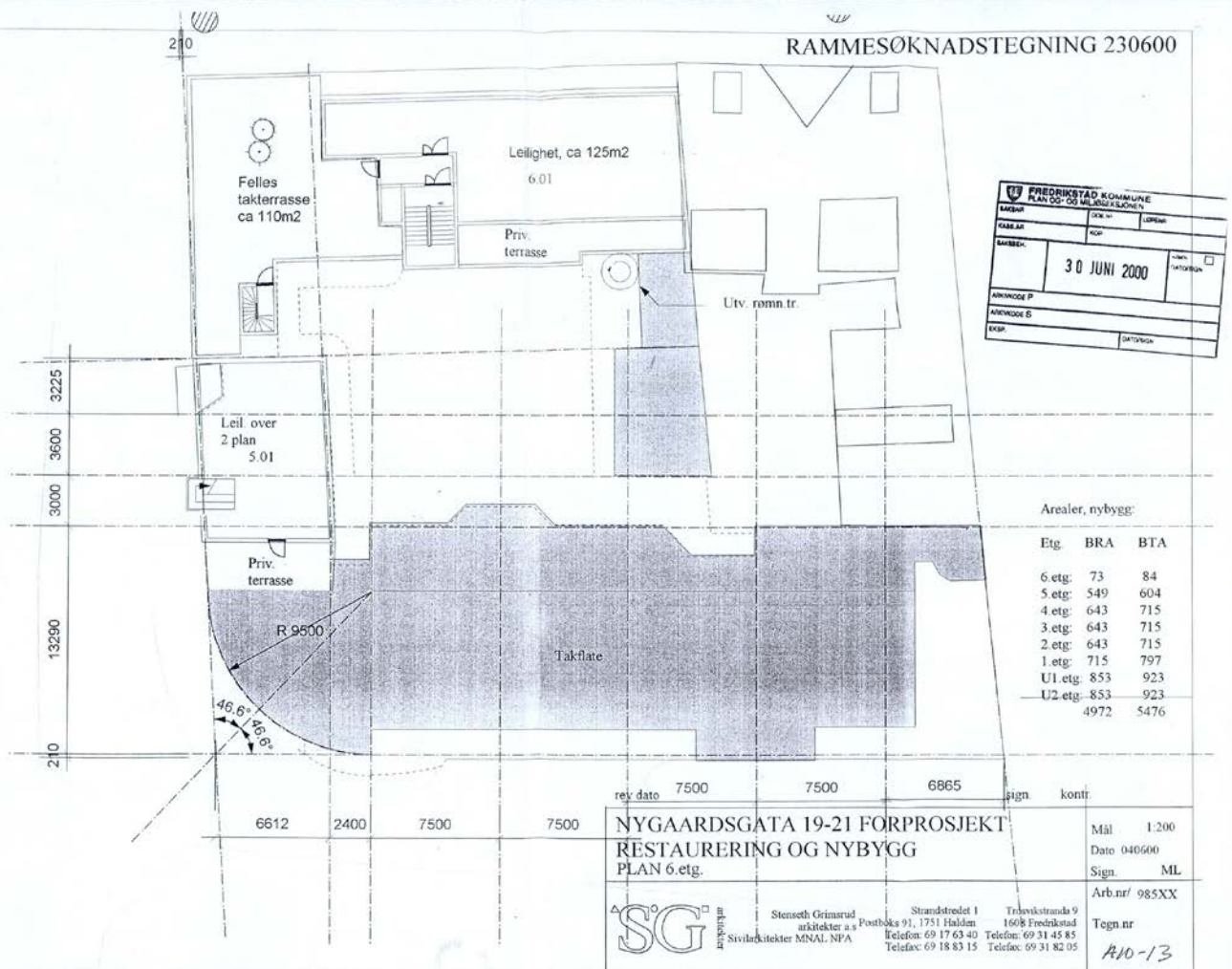
Mål 1:200
Dato 040600
Sign. ML
Arb.nr/ 985XX
Tegn.nr
A10-12

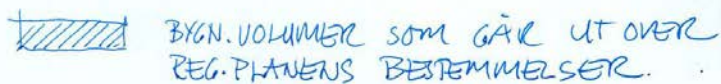
9h

RAMMESØKNADSTEGNING 230600



RAMMESØKNADSTEGNING 230600





Architectural cross-section drawing of a building facade and interior levels. The drawing shows a multi-story building with a ground level at +0.00 and a basement level at -3.00. The building is situated on a slope, with the ground level on the left and the basement level on the right. The drawing includes a vertical scale on the left (0 to 6) and a horizontal scale on the right (0 to 15400). The building's exterior is shown on the left, and the interior levels are shown on the right. The drawing includes a section line "Reg. snitt" and a section cut symbol. The drawing also shows a car parked on the ground level and a car parked in the basement level. The drawing is labeled "Eksist. fundament?" and "Nygårdsgata".

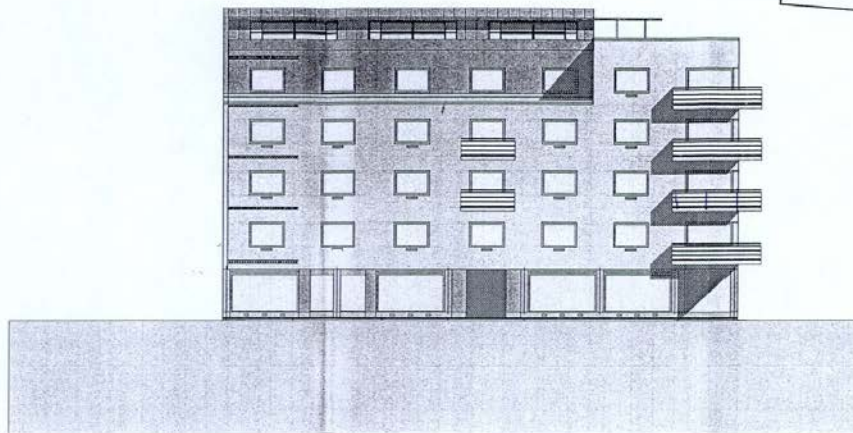
rev dato _____ sign. _____ kontr. _____

Mal	1:200
Dato	150500
Sign.	ML
Arb.nr/	985XX

arkitekt	Stenseth Grimsrud	Strandstredet 1	Trøsvikstranda 9
	arkitekter a.s	Postboks 91, 1751 Halden	1608 Fredrikstad
	Sivilarkitekter MNAL NPA	Telefon: 69 17 63 40	Telefon: 69 31 45 85
		Telefax: 69 18 83 15	Telefax: 69 31 82 05

Arb.nr/ 985XX
Tegn.nr
A10-04

7c



FREDRIKSTAD KOMMUNE PLAN OG MILJØSEKSJONEN			
SAKSBEH.	K.R. NR.	LØPENR.	
GÅRSLIN	FOR		
DATEIN	30 JUNI 2000		ARKIV DATOIN
ARKIVKODE P			
ARKIVKODE S			
BESP.	DATOIN		

RAMMESØKNADSTEGNING 230600

rev dato	sign.	kontr.
NYGAARDGATA 19-21 FORPROSJEKT RESTAURERING OG NYBYGG FASADE MOT NYGAARDGATA		
Mål 1:200 Dato 040600 Sign. ML Arb.nr/ 985XX Tegn.nr A10-03		

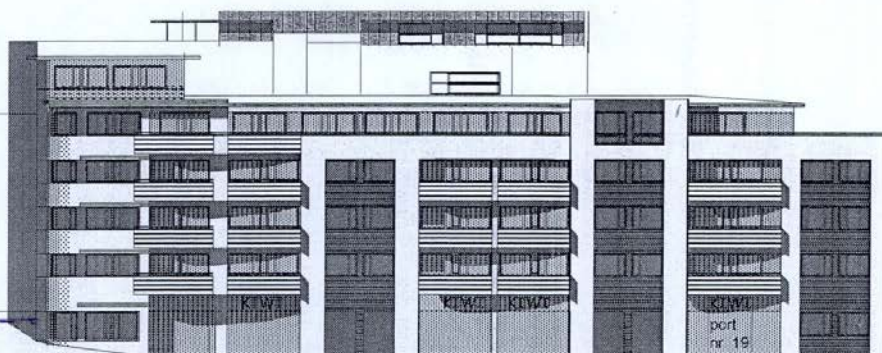


Stenseth Grimsrud
arkitektur a.s.
Sivilarkitekter MNAL NPA

Strandstrødet 1
Postboks 91, 1751 Halden
Telefon: 69 17 63 40
Telefax: 69 18 83 15

Trosvikstranda 9
1608 Fredrikstad
Telefon: 69 31 45 85
Telefax: 69 31 82 05

7a



FREDRIKSTAD KOMMUNE PLAN OG OG MILJØSEKSJONEN			
Saksnr.	F.K. nr.	Løpnr.	
AAS nr.	KOP		
Saksbeh.	30 JUNI 2000		Ansvarlig DATO/sign
Ansvarlig P			
Ansvarlig S			
Eksp.	Dato/Sign.		



RAMMESØKNADSTEGNING 230600

rev dato sign. kontr.

NYGAARDSGATA 19-21 FORPROSJEKT
RESTAURERING OG NYBYGG
FASADE MOT ELVA

Mål 1:200

Dato 040600

Sign. ML

Arb.nr/ 985XX

Tegn.nr

A/D-01

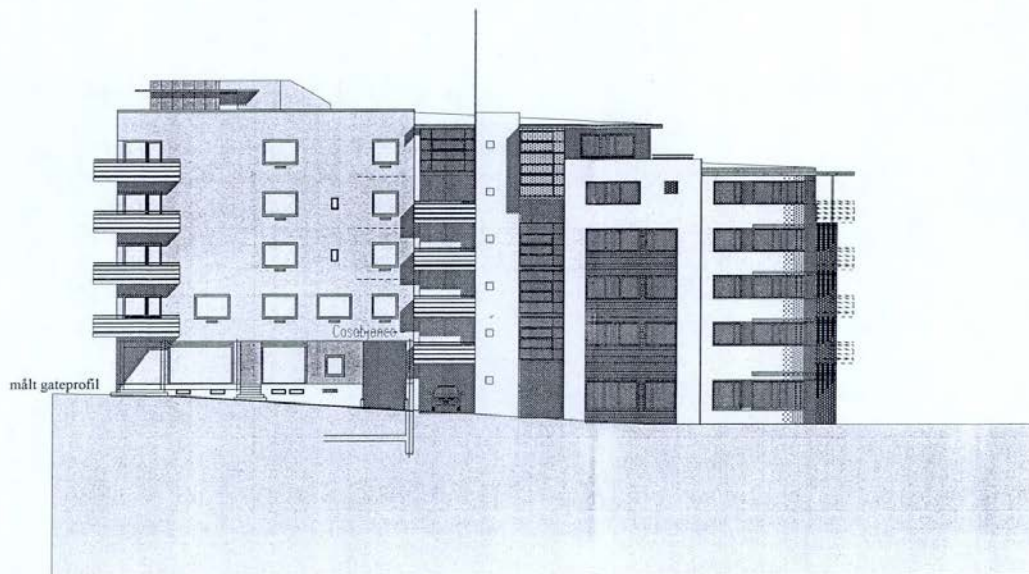
SG
arkitekt

Stenseth Grimsrud
arkitekter a.s
Sivilarkitekter MNAL NPA

Strandstrødet 1
Postboks 91, 1751 Halden
Telefon: 69 17 63 40
Telefax: 69 18 83 15

Trosvikstranda 9
1608 Fredrikstad
Telefon: 69 31 45 85
Telefax: 69 31 82 05

7b



FREDRIKSTAD KOMMUNE			
PLAN OG 00 MILJØSEKSJONEN			
DRØYER	PRO. NR.	LØPENR.	
FAKSEL NR.	KOP.		
Dato: 30 JUNI 2000		ARKIV DATO: ☐	
Saksbehandler P.			
Saksbehandler S.			
Elev:		Saksbehandler:	

RAMMESØKNADSTEGNING 230600

rev dato sign. kontr.

NYGAARDGATA 19-21 FORPROSJEKT
RESTAURERING OG NYBYGG
FASADE MOT TVERRGATE

Mål 1:200

Dato 040600

Sign. ML

Arb.nr/ 985XX

Tegn.nr

410-02

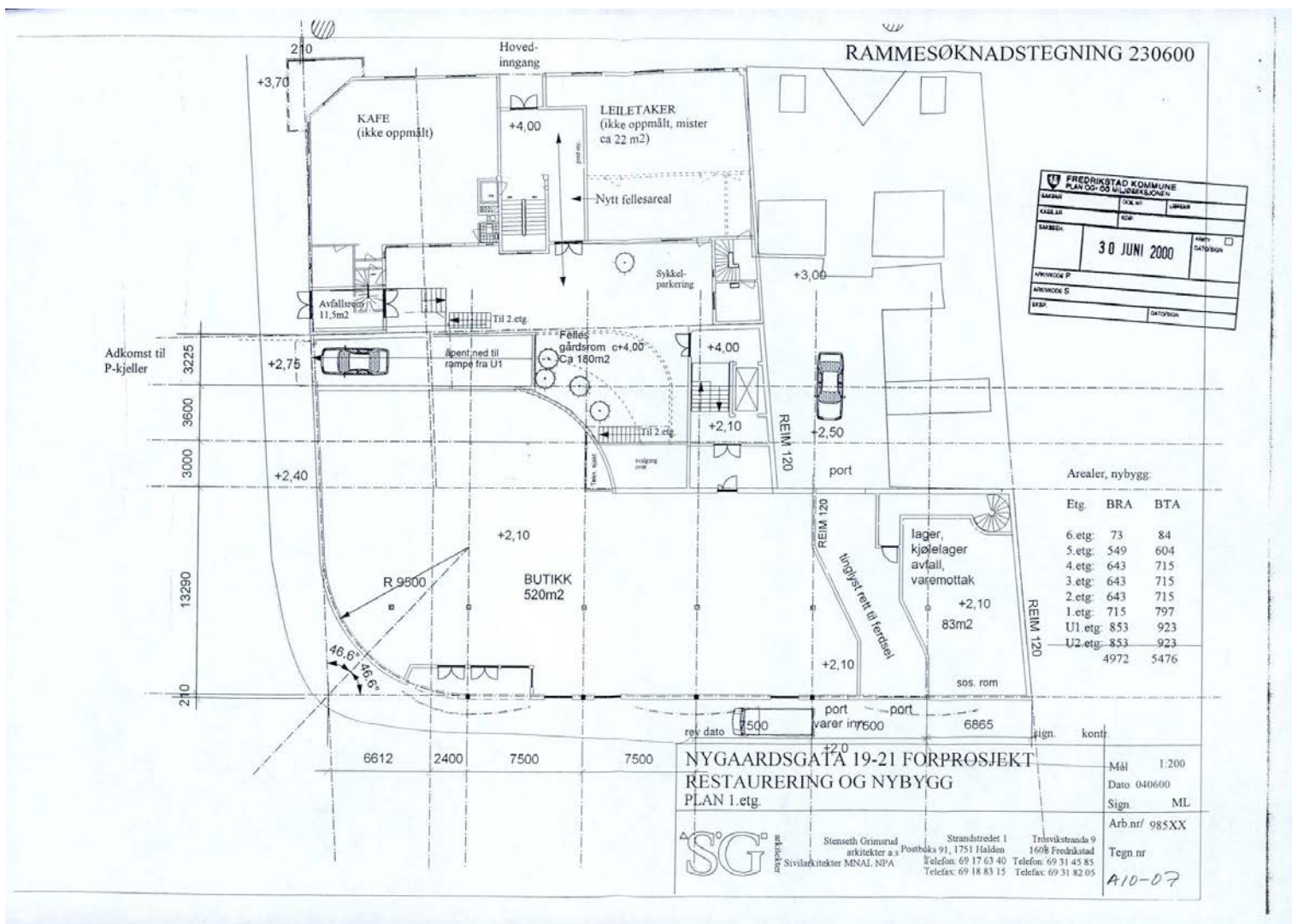
Eksist. fasade oppmålt av Glomco tekniske AS

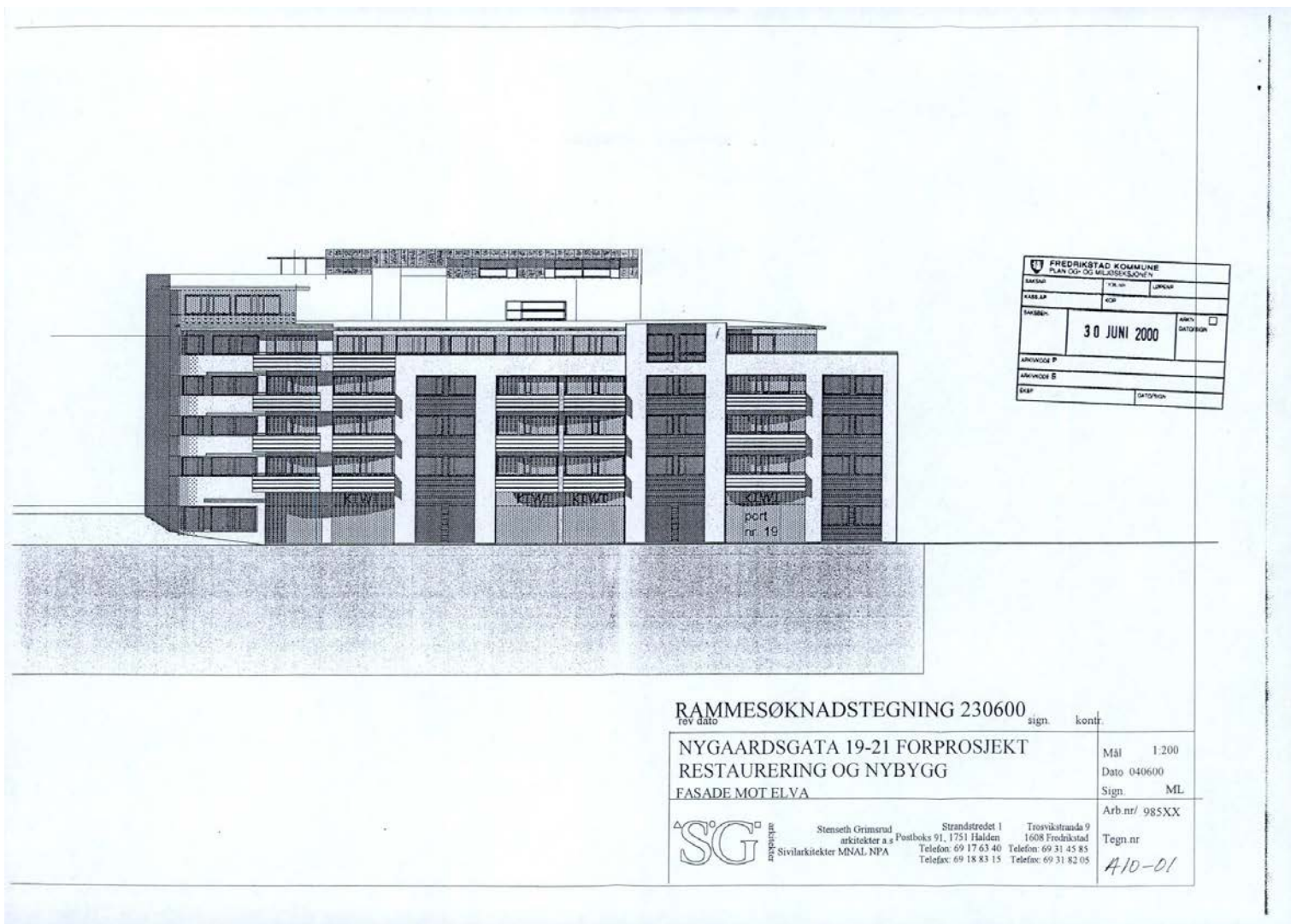
SG
arkitektur

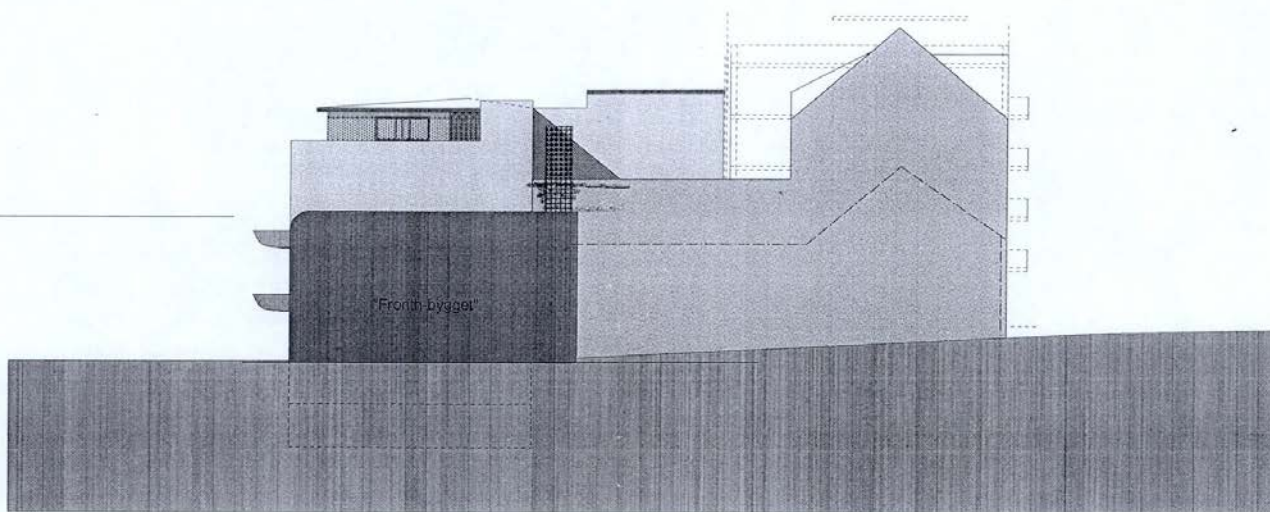
Stenseth Grimsrud
arkitekter a.s.
Sivilarkitekter MNAL NPA

Strandstrødet 1
Postboks 91, 1751 Halden
Telefon: 69 17 63 40
Telefax: 69 18 83 15

Trossvikstranda 9
1608 Fredrikstad
Telefon: 69 31 45 85
Telefax: 69 31 82 05







VEDLEGG SOM IKKE STÅR OPPRØKT
PÅ VEDLEGGSLISTE.

rev dato

sign. kontr.

NYGAARDGATA 19-21 FORPROSJEKT
RESTAURERING OG NYBYGG
FASADE MOT SØR

Mål 1:200

Dato 070900

Sign. ML

Arb.nr/ 985XX

Tegn.nr

SG

Stenseth Grimsrud
arkitekter a.s.
Sivilarkitekter MNAL NPA

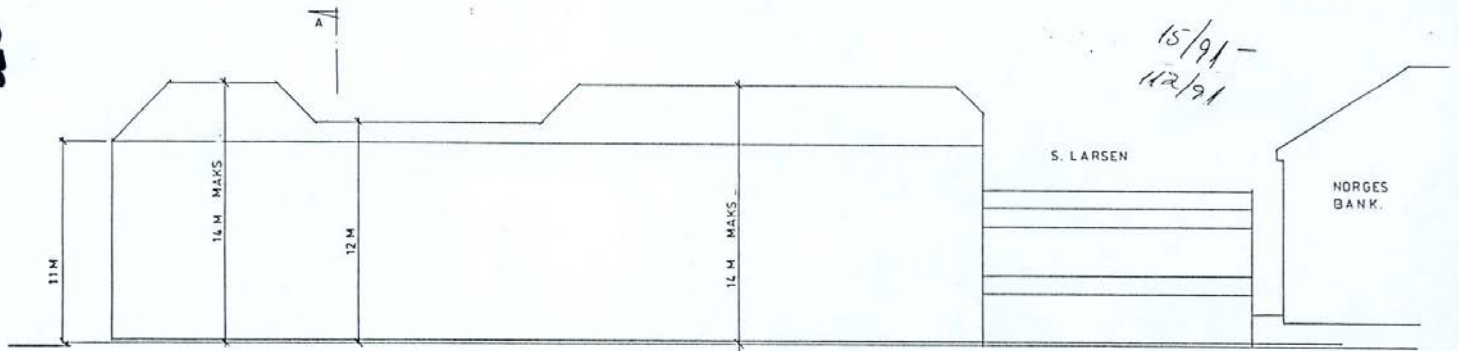
Strandstrødet 1
Postboks 91, 1751 Halden
Telefon: 69 17 63 40
Telefax: 69 18 83 15

Trosvikstranda 9
1608 Fredrikstad
Telefon: 69 31 45 85
Telefax: 69 31 82 05

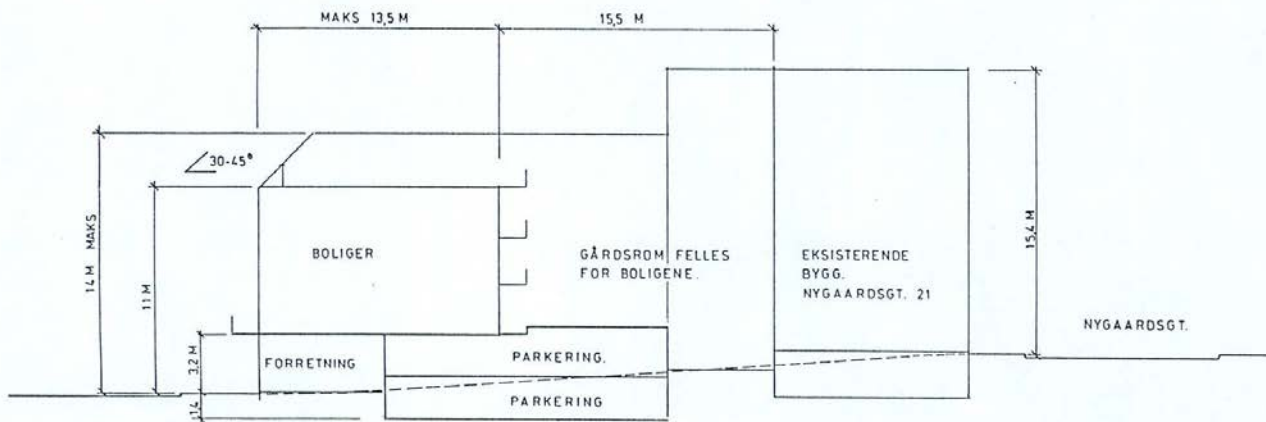


RAMMESØKNADSTEGNING 230600		sign.	kontr.	21/4/00
rev dato				
NYGAARDGATA 19-21 FORPROSJEKT		Mål	1:	
RESTAURERING OG NYBYGG		Dato		
<i>perspektiv fra Kvileby</i>		Sign.	ML	
		Arb.nr/	985XX	
 arkitektur	Sørensen Grimsrud arkitekter a.s. Sivilarkitekter MNAL NPA	Strandstrødet 1 Postboks 91, 1751 Halden Telefon: 69 17 63 40 Telefax: 69 18 83 15	Troustakstranda 9 1608 Fredrikstad Telefon: 69 31 45 85 Telefax: 69 31 82 05	Tegn.nr
				A

328



ILLUSTRASJONSFASADE



SNITT A.

NYGAARDSGATA 19 B - 21 B

NYGAARDSGT. VIBESGT. DAMPSKIBSBRYGGA OG KRAKERØYGT.

REGULERING SNITT M = 1:200 12.11.90.

BJANCO A.S. ARK. PER KR. PEDERSEN A.S.

02



RAMMESØKNADSTEGNING 230600

rev dato

sign.

kontr.

21/9/00

NYGAARDGATA 19-21 FORPROSJEKT
RESTAURERING OG NYBYGG

Mål

1:

Dato

Sign.

ML

Arb.nr/ 985XX

Tegn nr

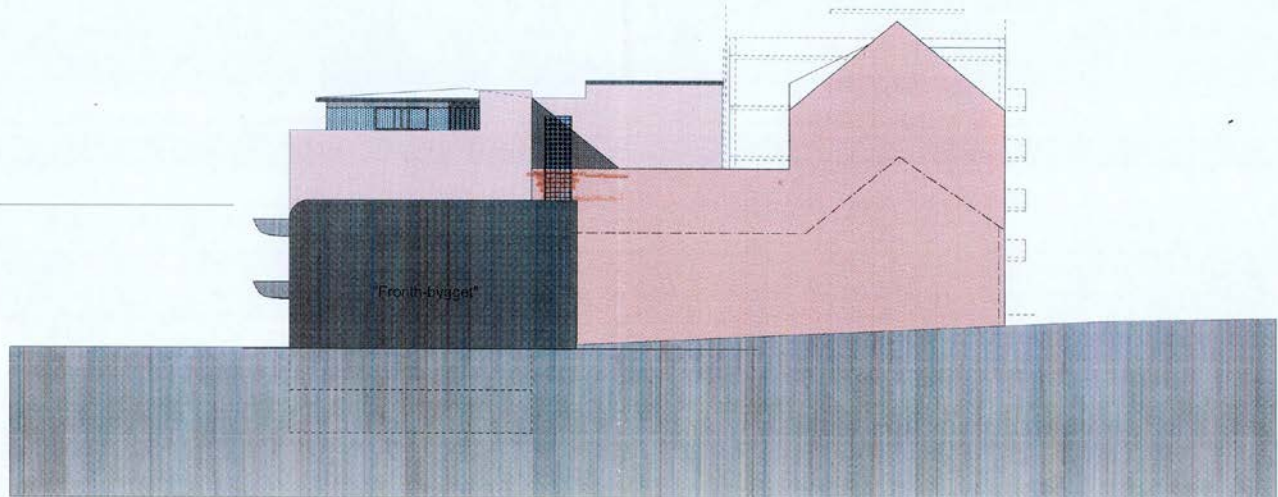
4

SG
arkitektur

Sternerth Grimsrud
arkitekter a.s.
Sivilarkitekter MNAL NPA

Standsstrødet 1
Postboks 91, 1751 Halden
Telefon: 69 17 63 40
Telefax: 69 18 83 15

Torvikstranda 9
1668 Fredrikstad
Telefon: 69 31 45 85
Telefax: 69 31 82 05



rev dato

sign. kontr.

NYGAARDGATA 19-21 FORPROSJEKT
RESTAURERING OG NYBYGG
FASADE MOT SØR

Mål 1:200

Dato 070900

Sign. ML

Arb.nr/ 985XX

SG
arkitekt

Stenseth Grønneud
arkitekt a.s. Postboks 91, 1751 Halden
Sivilarkitekt MNAL NPA

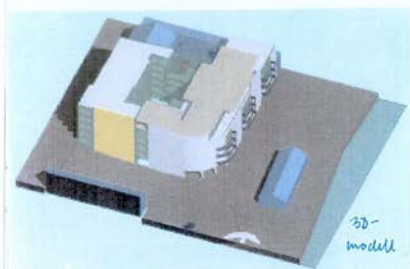
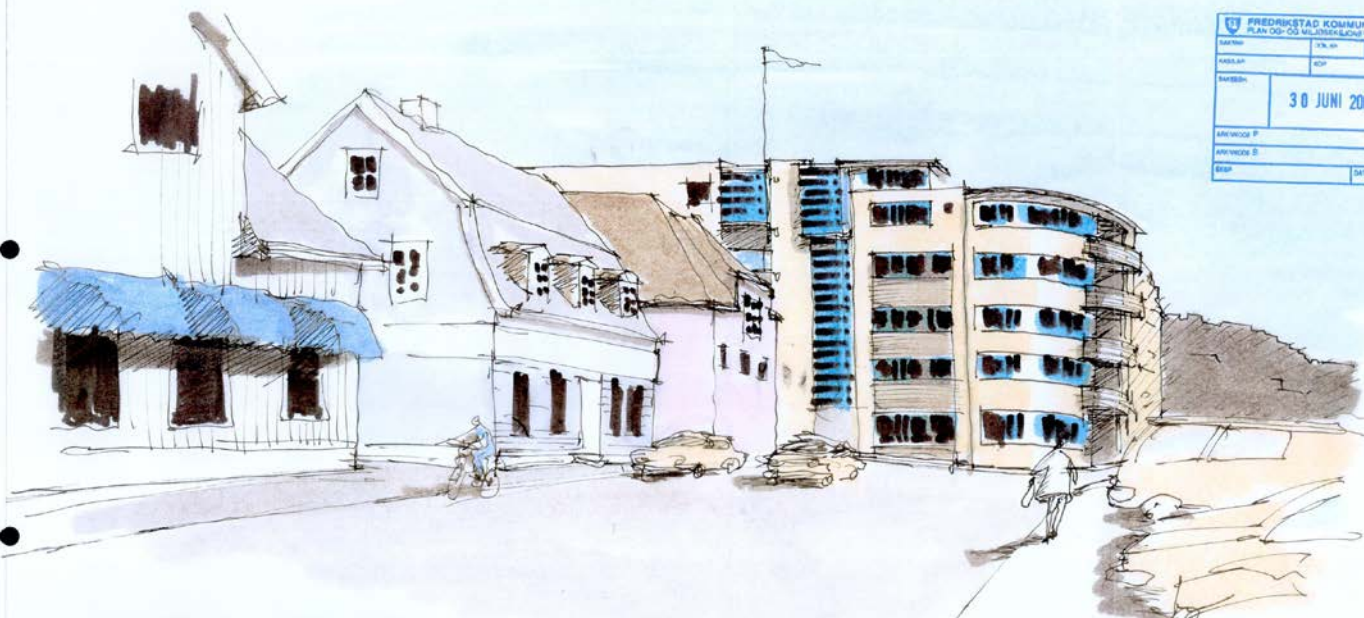
Strandstrødet 1
1608 Fredrikstad
Telefon: 69 17 63 40
Telefax: 69 18 83 15

Trosvikstranda 9
1608 Fredrikstad
Telefon: 69 31 45 85
Telefax: 69 31 82 05

Tegn.nr

RAMMESØKNADSTEGNING 230600

FREDRISTAD KOMMUNE	
PLAN OG OPPBYGGINGSPLAN	
PROSJEKT	1:1000
ARBEID	2000
30 JUNI 2000	
ARBEID	2000
ARBEID	2000
ARBEID	2000



St 230600 (M)
Fra Danstipsbygga

rev dato

sign

kont

NYGAARDGATA 19-21 FORPROSJEKT
RESTAURERING OG NYBYGG

perspektiv fra Danstipsbygga

SG
arkitekt

Stenseth Grønmo
arkitekt a/s
Sivilarkitekt MNAI NFA

Strandstredet 1
Postboks 91, 1751 Halden
Telefon: 69 17 63 40
Telefax: 69 18 83 15

Trosvikstranda 9
1608 Fredrikstad
Telefon: 69 31 45 85
Telefax: 69 31 82 05

Mål

Dato 040600

Sign

ML

Arb nr/

985XX

Tegn nr

410-14



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

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

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved 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.



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Bankbrygga 6
1606 FREDRIKSTAD

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Karl Iversby

Telefon: 922 83 824
E-post: karl.iversby@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: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre