PRIVATMEGLEREN
FREDRIKSTAD

BINGS GATE 3

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Informasjon fra forretningsfører -

Reguleringskart og bestemmelser

Kommunale opplysninger

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Bings gate 3

Nabolaget Cicignon - vurdert av 69 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Godt voksne
- Etablerere
- Enslige

SKOLER

Cicignon skole (1-10 kl.) 434 elever, 24 klasser	3 min 0.3 km
Trara skole (1-7 kl.) 365 elever, 21 klasser	22 min 1.8 km
Gudeberg barne- og ungdomsskole (1... 386 elever, 21 klasser	6 min 2.8 km
Rødsmyra skole (1-7 kl.) 300 elever, 17 klasser	8 min 3 km
Wang Ung Fredrikstad (8-10 kl.) 180 elever, 6 klasser	20 min 1.7 km
Akademiet vgs. Fredrikstad 90 elever	6 min 0.5 km
Hans Nielsen Hauge vgs	11 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Fredrikstad stasjon Linje 199	4 min 0.3 km
Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	5 min 0.4 km
Oslo Gardermoen	1 t 39 min

BARNEHAGER

Speiderfjellet barnehage (1-5 år) 32 barn	16 min 1.3 km
Kiæråsen barnehage (1-5 år) 73 barn	16 min 1.4 km
Smertulia barnehage (1-5 år) 49 barn	17 min 1.4 km

DAGLIGVARE

Kiwi Kråkerøybrua	12 min
Coop Extra Glommen Brygge	13 min

FINN

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 naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

Torvbyen	14 min
Boots apotek Kråkerøy	9 min
Væstertorvet Vinmonopol	19 min

SPORT

Cicignon u.skole - aktivitetshall	3 min
Tollbodplassen - grusbane	3 min
Centrum Helsestudio	12 min
SATS Fredrikstad	13 min

«Kort vei til alt»

— Sitat fra en lokalkjent

Vedlikehold hager
Godt velholdt 85/100

—

Støynivået
Lite støynivå 82/100

—

Vedlikehold veier
Godt velholdt 81/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Gående



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 naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Tilstandsrapport

Leilighet
Bings gate 3, 1606 FREDRIKSTAD
FREDRIKSTAD kommune
gnr. 300, bnr. 157, snr. 5

Sum areal alle bygg: BRA: 69 m² BRA-i: 60 m²



Befaringsdato: 24.04.2026 **Rapportdato:** 18.05.2026 **Oppdragsnr.:** 18492-1382 **Eiendomsverdi ref nr:** OU9806

Autorisert foretak: KAA Bygg-Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Ketil A. Asbjørnsen

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

Norsk takst

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

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

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

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

KAA BYGG-TAKST AS



Rapportansvarlig

Ketil A. Asbjørnsen

Uavhengig Takstingeniør

ketil@kaatakst.no

905 46 437

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.


Tiltak under kr 20 000


Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000


Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000


Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000


Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet beliggende i 2 etasjen i Bings gate 3
Det er lav blokkbebyggelse med grunnmur i betong.
Yttervegger i mur konstruksjon med murpuss utvendig.
Flatt tak tekket med sveiset duk materiale.
Felles vaskerom og 2 boder i kjeller

Påkostninger.
-Alle overflater er i all hovedsak gått over i 2021.
- Nytt kjøkken 2021
- Endret rom inndeling med flytting av kjøkken og revet vegg til soverom.
- Satt opp nye heltre eike blomsterbrett.
- Montert opp vegg i stål og glass inn til soverommet(tidligere kjøkken)
- Plass produsert benk med skuffer og skap dører i entre.

Som det fremkommer av rapporten er det registrert en del symptomer på avvik fra normal tilstand, det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene.
Det er viktig å påpeke at bygningen er oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt på byggetiden.
Dagens forskriftskrav til blant annet fuktsikring, isolasjon, klima og innemiljø er strengere enn det som gjaldt på oppførings tidspunktet for dette bygget, og det må derfor påpekes et avvik i forhold til dagens standard.
Flere av avvikene kommer av endring i de tekniske forskriftene.

Spesielt bygninger eldre enn 30 år kan ha skjulte feil og mangler som det ikke er mulig å oppdage ved en visuell kontroll.
Det må forventes at det avdekkes skjulte feil og mangler ved bygningsmessige inngrep.

Leilighet - Byggeår: 1938

UTVENDIG Gå til side

Vinduer med malt ramme og karm samt isolerglass.
Det ble i 2021 byttet ut vinduer bortsett fra vinduer på soverom og på badet.

Entre dør med kikkehul i dørbladet.
Balkong dør byttet ut i 2021 med malt dørblad og karm, isolerglass i dørblad.

Nymalt betong balkong på ca 3 kvm

INNVENDIG Gå til side

Heltre eikegulv og eikeparkett på soverommet.
Malte vegger og slett, malt himling.
Alle overflater ble malt og pusset opp i 2021.
Det er lagt opp laminat på vegg bak skap på soverommet.

Støpt plate på mark og etasje skiller med tre bjelkelag.
Etasje skiller er en lukket konstruksjon, og oppbygningen er derfor ikke kontrollert.
Det er foretatt stikkprøver med laser for å kontrollere skjevheter i etasje skiller eller plate på mark.
Stikkprøver er utført i minst to rom i hver etasje, dersom boligen har det.
Øvrige rom kan også ha skjevheter i konstruksjonen uten at dette er nevnt i rapporten. Det er ikke flyttet på innbo for å foreta målingene.
Målinger er utført etter stikk prøve prinsippet for å gi en indikasjon på eventuelle skjevheter i gulv konstruksjonene i boligen.
På bakgrunn av at bygningen har «satt» seg etter oppføringen, må enkelte mindre skjevheter påregnes.
Følgende rom ble målt:
- Stue,kjøkken,soverom ble målt til ca 40mm gjennom rommet og ca 20mm innenfor 2 meter ved overgang mellom stue og soverom,
- Soverom ble målt til ca12mm gjennom rommet noe som er innenfor toleransekravet.

Pipe fra byggeår, hel beslått over tak. Det er tilkoblet peis med innsats i leiligheten.

Flislagte betong trapp i felles området med håndløper på en side.

Dør i stål og glass inn på soverom og tre speils tre dør inn til baderommet.

Det er bygget heltre Eik blomsterbrett på vinduer i 2021.
Montert opp spesialbestilt vegg med dør i stål og glass in til soverommet.
Plass bygget benk med skuffer og skap dører i entre.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom
Enkelt bygget baderom med gulvbelegg med oppbrett på vegg, respatexplater på vegg og slett malt himling.
Baderomsinnredning med nedfelt vask, høyskap, overskap og speil, gulvmontert WC og dusjkabinett.
Normal slitasje ut fra alder.
Det borres av naturlige årsaker ikke hull i vegg av mur.
Det ble målt med Protimeter mms 2 uten å avdekke skadelig fukt i konstruksjonen.

KJØKKEN Gå til side

Hamrand kjøkken med benkeplate i stein med underlimt kjøkken vask og benkeplate i eik med nedfelt induksjons topp.
Innredningen består av under- over og høy skap, med Integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, komfyr, induksjons topp og kjøleskap.
Avtrekk i plate topp med kullfilter.

SPESIALROM Gå til side

Enkelt bygget toalett rom med flis på gulv, malt panel på vegg og slett malt himling.
Gulv montert toalett.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Innvendige vannledninger i all hovedsak med og uten plast kappe.
Vannrør i skjulte konstruksjoner er ikke inspisert.

Sluk og synlige avløpsrør er av PVC-utførelse.
Avløps rør er i all hovedsak fra byggeår.
Rør i skjulte konstruksjoner er ikke inspisert.

Boligen har vegg ventiler med naturlig avtrekk, dette har fungert bra med dagens situasjon.
Ved endret bruk av boligen vil dette kunne endre seg.

Sentralt varmtvanns beredning for sameiet.

Radiator ovner tilkoblet felles anlegg med fjernvarme.

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

TOMTEFORHOLD Gå til side

Felles tomt med oppstillings plass til biler på fremsiden, pent opparbeidet med plen, trær og beplantning.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET Gå til side

Rekkverket på ca 80 cm bør forhøyes til 100 cm som er dagens krav for å redusere risikoen for fallulykker.

Det bør gjennomføres radonmålinger, og eventuelle tiltak mot forhøyede radonverdier bør vurderes. Manglende radonsperre og målinger medfører økt risiko for helseskadelige radonnivåer innendørs.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

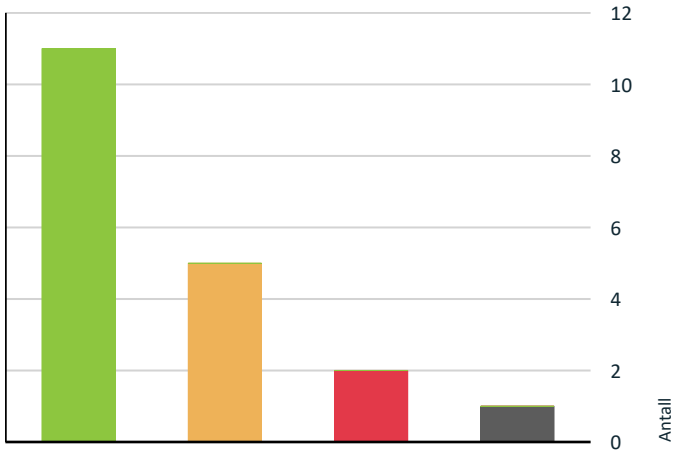
Leilighet

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Planløsning er endret siden byggeår.

Sammendrag av boligens tilstand

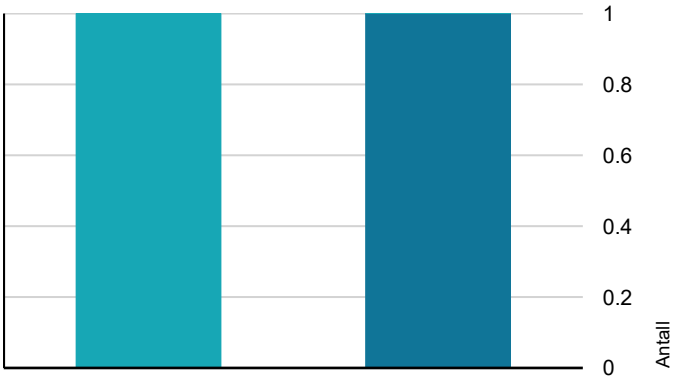
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Våtrom > 2 Etasje > Bad/vaskerom > Generell** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > 2 Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Spesialrom > 2 Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

LEILIGHET



Byggeår
1938

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Boligformål

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med malt ramme og karm samt isolerglass.
Det ble i 2021 byttet ut vinduer bortsett fra vinduer på soverom og på badet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid for de eldste vinduene er passert.
På grunn av spesielle lysforhold kan det være vanskelig å avdekke punkterte vinduer ved befaringen.
For vinduer med alder over 20 år er det økt risiko for punktering, selv om dette ikke nødvendigvis er synlig ved inspeksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Normaltid for utskiftning av vinduer er fra 20-60 år. Forsegling mellom vindusglass vil over tid svekkes med alderen og det kan da oppstå lekkasje/punktering i forseglingen. Det ble ikke registrert noen punkterte glass på befarings dagen men dette kan være noe usikkert da det noen ganger kan bare være synlig under spesielle lysforhold. Noen vinduer må justeres. Vedlikehold og utskifting av vinduer dekkes via felles utgiftene i sameiet.





TG 1 Dører

Beskrivelse

Entre dør med kikkehul i dørbladet.
Balkong dør byttet ut i 2021 med malt dørblad og karm, isolerglass i dørblad.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Nymalt betong balkong på ca 3 kvm

Tilstandsrapport



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Heltre eikegulv og eikeparkett på soverommet.
Malte vegger og slett, malt himling.
Alle overflater ble malt og pusset opp i 2021.
Det er lagt opp laminat på vegg bak skap på soverommet.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Støpt plate på mark og etasje skiller med tre bjelkelag.
Etasje skiller er en lukket konstruksjon, og oppbygningen er derfor ikke kontrollert.
Det er foretatt stikkprøver med laser for å kontrollere skjevheter i etasje skiller eller plate på mark.
Stikkprøver er utført i minst to rom i hver etasje, dersom boligen har det.
Øvrige rom kan også ha skjevheter i konstruksjonen uten at dette er nevnt i rapporten. Det er ikke flyttet på innbo for å foreta målingene.
Målinger er utført etter stikk prøve prinsippet for å gi en indikasjon på eventuelle skjevheter i gulv konstruksjonene i boligen.
På bakgrunn av at bygningen har «satt» seg etter oppføringen, må enkelte mindre skjevheter påregnes.
Følgende rom ble målt:

- Stue,kjøkken,soverom ble målt til ca 40mm gjennom rommet og ca 20mm innenfor 2 meter ved overgang mellom stue og soverom,
- Soverom ble målt til ca12mm gjennom rommet noe som er innenfor toleransekravet.

Vurdering av avvik:

• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet.
Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Det anbefales å vurdere utbedring av gulvene for å oppnå jevnere overflater, spesielt dersom skjevhetene oppleves sjenerende i bruk. Konsekvensen av å ikke utbedre er at skjevhetene kan påvirke komfort og brukervennlighet, samt potensielt redusere boligens verdi.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pipe fra byggeår, hel beslått over tak. Det er tilkoblet peis med innsats i leiligheten.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Pipen har passert mer enn halvparten av forventet brukstid, og det anbefales derfor å gjennomføre en grundig kontroll av pipen for å avdekke eventuelle skader eller behov for rehabilitering.
Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det medføre økt risiko for lekkasjer, brannfare eller redusert trekk i pipen. Vedlikehold av pipe dekkes via felles utgiftene i sameiet.



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Flislagte betong trapp i felles området med håndløper på en side.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Dør i stål og glass inn på soverom og tre speils tre dør inn til baderommet.

Tilstandsrapport





TG 1 **Andre innvendige forhold**

Beskrivelse

Det er bygget heltre Eik blomsterbrett på vinduer i 2021.
Montert opp spesialbestilt vegg med dør i stål og glass in til soverommet.
Plass bygget benk med skuffer og skap dører i entre.



VÅTROM

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 **Generell**

Beskrivelse

Enkelt bygget baderom med gulvbelegg med oppbrett på vegg, respatexplater på vegg og slett malt himling.
Baderomsinnredning med nedfelt vask, høyskap, overskap og speil, gulvmontert WC og dusjkabinett.
Normal slitasje ut fra alder.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Gulvbelegget bør utbedres slik at det klemmes korrekt under klemring i sluk, for å sikre tett overgang og redusere risiko for vannlekkasje til underliggende konstruksjoner.

Videre anbefales det å fortsette bruk av dusjkabinett eller vurdere full ombygging av våtrommet for å oppfylle dagens krav og minimere risiko for fuktskader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000







Tilstandsrapport



2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det borres av naturlige årsaker ikke hull i vegg av mur.
Det ble målt med Protimeter mms 2 uten å avdekke skadelig fukt i konstruksjonen.

KJØKKEN

2 ETASJE > STUE/KJØKKEN/SOVEALKOVE

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Hamrand kjøkken med benkeplate i stein med underlimt kjøkken vask og benkeplate i eik med nedfelt induksjons topp.
Innredningen består av under- over og høy skap, med Integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, komfyr, induksjons topp og kjøleskap.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier







2 ETASJE > STUE/KJØKKEN/SOVEALKOVE

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekk i plate topp med kullfilter.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier



SPESIALROM

2 ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Enkelt bygget toalett rom med flis på gulv, malt panel på vegg og slett malt himling.
Gulv montert toalett.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det ble registrert løse fliser og fliser med sprekker på gulvet.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Løse og sprukne fliser bør utbedres eller skiftes ut for å hindre videre skade og redusere risikoen for vanninntrengning i konstruksjonen. Dette vil også forhindre at flisene løsner ytterligere og skaper fare for personskade.







TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger i all hovedsak med og uten plast kappe.
Vannrør i skjulte konstruksjoner er ikke inspisert.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Det anbefales å vurdere utskiftning av vannledninger, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer og påfølgende skader på bygningens konstruksjoner.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Sluk og synlige avløpsrør er av PVC-utførelse.
Avløps rør er i all hovedsak fra byggeår.
Rør i skjulte konstruksjoner er ikke inspisert.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Det anbefales å vurdere utskiftning av avløpsrør, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer og skader på omkringliggende konstruksjoner ved rørbrudd.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har vegg ventiler med naturlig avtrekk, dette har fungert bra med dagens situasjon.
Ved endret bruk av boligen vil dette kunne endre seg.





Tilstandsrapport

TG 1 Varmtvannstank

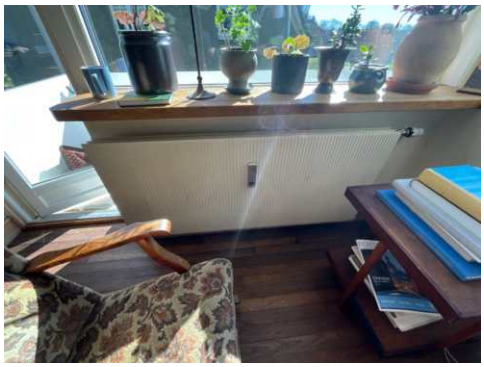
Beskrivelse

Sentralt varmtvanns beredning for sameiet.

TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Radiator ovner tilkoblet felles anlegg med fjernvarme.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

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

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1938

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent Eier kan kun svare for hva som har skjedd i hennes eie fra 2019 og frem til idag.

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

   Det er forelagt for takstmann det som er utført siden 2019 og frem til idag

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Nei

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det anbefales utvidet kontroll pga alder på deler av anlegget.

Generell kommentar

Anlegg med forskjellig alder, de eldste delene av anlegget bør byttes ut med nytt.

Tilstandsrapport



FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

80 cm rekkverk.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Rekkverket på ca 80 cm bør forhøyes til 100 cm som er dagens krav for å redusere risikoen for fallulykker.

Det bør gjennomføres radonmålinger, og eventuelle tiltak mot forhøyede radonverdier bør vurderes. Manglende radonsperre og målinger medfører økt risiko for helseskadelige radonnivåer innendørs.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

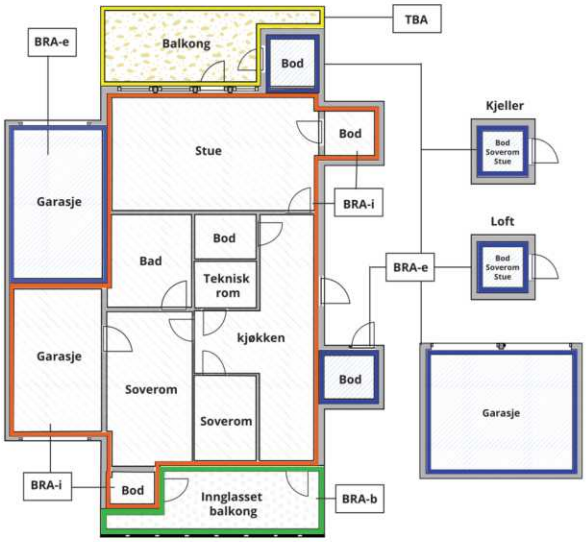
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2 Etasje	60	9		69	3
SUM	**60**	**9**			**3**
SUM BRA	**69**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2 Etasje	Entré, toalettrom, stue/kjøkken/sovealkove, bad/vaskerom, soverom	2 boder i kjeller	

Kommentar

ca 260 cm takhøyde.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Planløsning er endret siden byggeår.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
24.4.2026	Ketil A. Asbjørnsen	Takstingeniør
	Solveig Andreasdotter Egeland	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	**gnr.**	**bnr.**	**fnr.**	**snr.**	**Areal**	**Kilde**	**Eieforhold**
3107 FREDRIKSTAD	300	157		5	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Bings gate 3

Hjemmelshaver
Egeland Solveig Andreasdotter

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger på Cicignon, omgitt parkområder. Det er kort vei til skoler, offentlig kommunikasjon og gode servicetilbud.
Leiligheten har utsikt til elven og videre over til Gamlebyen, Møllehjulet og Isegran.
Sjømannsparken ligger ved og har de senere år blitt restaurert med blant annet nye benker i 20-tallsstil.
Her er det koselige stier, områder med plen og trær.
Eiendommen har kort vei til sentrum med de fleste fasiliteter. Det er kort vei til gratis byferge og Jernbanestasjon.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Området er avsatt til bolig.

Om tomten

Sameiets tomt har generelt gode sol- og utsiktsforhold og er opparbeidet med gressplen og beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Eiendommen er vurdert i den stand den var på besiktigelsesdagen.
Takstmannen er ikke gjort kjent med andre forhold enn det som er nevnt i rapporten. Det er ikke foretatt kontroll av eventuelle offentlige påbud og heftelser.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
		Fullverdi		

Kommentar
Bolig forsikring dekkes via Felles utgiftene.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	15.05.2026	Egenerklæringen stemmer bra med mine observasjoner.	Gjennomgått	5	Nei

KAA Bygg-Takst AS
Bryggeriveien 40
1605 FREDRIKSTAD

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.05.2026	
2	20.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/OU9806

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Fredrikstad

Oppdragsnr.
108260074

Selger 1 navn
Solveig A Egeland

Gateadresse
Bings gate 3

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: 2019

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 6

Antall måneder: 1

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

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

Document reference: 108260074

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, 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

Beskrivelse: Øverst over stuevinduet kom det for noen år siden inn vanndråper. Det skyldes en skade i murveggen som ble fikset og reparert. Etter reperasjonen har det ikke vært noe problem. Det siste året har det ved to anledninger kommet inn vanndråper fra stuetak. Dette har vært knyttet til ekstremvær med mye regn og vind fra sør. Vi har ikke funnet ut hvilken "inngang" vannet har tatt. I forbindelse med det måtte taket sparkles helt lokalt der skaden hadde skjedd, og males. Ved kontrollmåling etterpå var det helt tørt igjen.

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

Beskrivelse: Peisen fungerer fint, det er god trekk. Men ved ekstremt lavtrykk kan det komme inn vond lukt, både i min leilighet, men også hos naboen under. Derfor er det smart å unngå å fyre ved slike omstendigheter (som er svært skjeldne).

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Oppgradert el-anlegg, lagt nye stikkontakter i stue, kjøkken og soverom. Kun bad og toalett som har beholdt tidligere installasjoner.

Arbeid utført av: Foss elektro AS

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Vi har en felles lader.

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 108260074

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Tak ble byttet og vi fikk ny takpapp og nye pipebeslag.
Arbeid utført av	Hellbjerg og Bjerkeli AS

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 108260074

Tilleggskommentar

Da jeg flyttet kjøkkenet til stua, ble det lagt nye rør som ble koblet på de gamle inni veggen. Det er en litt slak helning, og kjøkkenvasken kan bli tett hvis mye fett helles i vasken. Når dette har skjedd har jeg kontaktet rørlegger som har kommet og åpnet sluket igjen. Men etter at jeg tar forhåndsregler, og tørker av fett med kjøkkenpapir og kaster i søpla isteden, har det ikke vært noe problem. Men viktig å være klar over.

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 næringseiendom
- 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 avhendigsloven § 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 overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, 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: 108260074

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
solveig egeland	2eabac058a0f908c0d02 4bcc50f394193e79a5ef	15.05.2026 08:30:03 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 108260074

- 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

Fredrikstad bolig-forvaltning

Fredrikstad Boligforvaltning AS
Tlf: 69955040, post@fredrikstadboligforvaltning.no,
Bryggeriveien 6,
1607 Norway

Generert 18.05.26

Boligopplysninger

Enhet	5	**Bolignr**	H0201
Boligselskap	Sameiet Bingsgate 3	**Etasje**	2.etg
Adresse	Bings gate 3, 1606 FREDRIKSTAD	**Oppr.ant.rom**	0
Areal	61	**Bygningstype**	
Eier(e)	Solveig Egeland		

Fellesutgifter og restanse

Månedlig fakturering.

Fakturalinje	2026-05	2026-06	2026-07	2026-08	2026-09	2026-10
A-konto el-billading	400	300	300	300	300	300
A-konto fyring og varmtvann	1 250	1 250	1 250	1 250	1 250	1 250
Faste kostnader iht. eierbrøk	780	780	780	780	780	780
Felleskostnader	2 485	2 485	2 485	2 485	2 485	2 485
Vaskemaskin	100	100	100	100	100	100
Total	5 015	4 915	4 915	4 915	4 915	4 915

Andel fellesgjeld for Enhet 5

Ingen fellesgjeld

Selskapets totale gjeld

Selskap og eiendom

Selskap	Sameiet Bingsgate 3 (orgnr. 991474072)
Antall enheter	9
Styrets e-post	Bingsgate3@ppost.no
Styreleder	Vidar Pedersen (Tlf: 92885699)
Forsikring	Fremtind (Polise 41252603)
Festet tomt	Nei
Gnr/Bnr	300/157
Dyrehold	Se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt styret for mer informasjon.
Forkjøpsrett	Ingen

Skattemelding

Gjeld	kr	**Andre inntekter**	kr
Formue	kr	**Utgifter**	kr

Merknader

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIESELSKAPET BINGSGATE 3

REGLENES HENSIKT OG ANVENDELSE

1. Nedenstående husordensregler har til hensikt å supplere gjeldende sameievedtekter, samt gi regulerende bestemmelser for boforholdene i Sameieselskapet Bingsgt 3, slik at gjensidig trivsel, orden og godt naboskap kan bestå for samtlige husstander i sameieselskapet.

2. Hver husstand (seksjon) har like rettigheter og plikter etter disse husordensregler. Grunnregelen er at vi alle har et felles ansvar for å skape trivsel og orden.

3. Skulle det oppstå uoverensstemmelse mellom disse husordensreglene og sameievedtektene, skal sameievedtektenes bestemmelser legges til grunn i den enkelte sak. Er uoverensstemmelsen av generell karakter, skal husordensreglene revideres til samsvar med sameievedtektene. Slik revisjon skal fremlegges for og fattes av sameieselskapets årsmøte.

4. For å sikre at husordensreglene skal virke til alles felles beste, vil det være nødvendig med tilsyn/kontroll med enkelte av bestemmelsene. Ansvarlig for reparasjonssaker og liknende av praktisk/økonomisk art er gårdens vaktmester/forretningsfører. Hensikten med tilsynsordningen er at vaktmesteren ordner opp i de enkelte saker og melder til styrelederen saker han ikke selv finner kunne utbedre (fysiske skader på vinduer, dører eller utstyr eller tilstoppede avløp eller andre forhold som krever fagmann og/eller større økonomiske uttellinger).

   For saker som går direkte på trivsel er styreleder riktig ansvarlig kontaktperson.

5. Ett eksemplar av gjeldende husordensregler skal bero hos den enkelte seksjonseier. Seksjonseier plikter å sørge for at eventuelle leietagere har kopi av husordensreglene. Ett eksemplar i underskrevet stand skal oppbevares av sameieselskapets styreleder.

INNVENDIG FELLESAREAL

6. Med innvendig fellesareal menes her:
   - trappeganger og avsatser som fører frem til leilighetene
   - felleskorridorer i kjeller
   - vaske- og tørkerom (se også eget punkt)
   - fyrrom (se også eget punkt)

Som generell regel gjelder at det IKKE er tillatt å hensette private eiendeler i eller på fellesarealene. Unntatt fra denne bestemmelse er vaskemaskiner i vaskerom, sykler, barnevogner, sykkelvogner samt felles vedlikeholdsutstyr. All annen lagring skal

klareres med styret.

VASKEROM OG TØRKEROM

7. Bruk:
   Kun 2 maskiner kan kjøres om gangen uten at sikringen går.

   Ettersom strømautomaten må "gå ut" før det nytter å legge på mer penger, henstilles alle brukere til å skrive opp når man legger på 5-ere slik at de andre brukerne kan planlegge når neste 5-er må legges på.

   Tørt tøy må ikke bli hengende til fortrengsel for andre av tørkerommet.

8. Renhold:
   Brukerne skal holde disse rommene ryddig ved å gjøre rent på omgang ved behov, dette inkluderer å holde sluket rent, feie gulvene og tømme søppel . Liste der den som har utført arbeid kan skrive seg opp, henges opp.

   Ved bruk av kummene: Alle plikter å renske sluket i kummene og på gulvet etter bruk for å hindre oversvømmelse og påføre andre arbeid (en av vaskemaskinene har utløp i den høyre kummen)

BODER

9. Den enkelte bodeier er selv ansvarlig for vedlikehold, orden og renhold i og umiddelbart utenfor sine boder. Det skal IKKE oppbevares gjenstander, utstyr eller varer i bodene som kan gi sjenerende lukt eller forurensninger. Det anbefales at bodene holdes låst.

FELLES UTSTYR

10. Ved lån av felles utstyr plikter sameieren å sette tilbake utstyret når det ikke er i bruk, det skal med andre ord aldri oppbevares i den enkeltes bod eller leilighet.

ELEKTRISKE FELLESANLEGG OG FELLES VANNINNTAK/ AVLØP

11. For a hindre at eventuelle feil ved felles vanninntak/avløp utvikler seg til større skader, plikter alle husstander å kjenne til plassering av hovedstoppekran: I kjelleren, til høyre for vinduet ved kjellerinngang ved nederste inngangsdør. Riktig handlingsreaksjon er å stenge vannet og deretter varsle vaktmester.

12. Ved feil på det elektriske fellesanlegg varsles vaktmester

Tilsyn utføres av vaktmesteren.

FJERNVARMEANLEGGET

13. Korrekt drift, kontroll og vedlikehold av fyranlegget er av den aller største viktighet for stabil levering av varmtvann og for økonomisk oppvarming av leilighetene. Anlegget krever vedvarende tilsyn og kontroll.

    Ansvaret for å ivareta overnevnte, tilligger vaktmester. Ingen andre skal foreta justeringer av fjernvarmeanlegget. Det er eiendommen til Fredrikstad Fjernvarme.

AVLESNING AV VARMTVANNSFORBRUK

14. Alle plikter å sørge for tilgang til sine boenheter ved avlesning av radiatorer. Dette skal varsles i tilstrekkelig tid av forretningsfører. Dersom tilgang ikke besørges må den enkelte eier belastes for utgiftene ved ekstra avlesning (tradisjonelt har de som leser av kommet fra Oslo og inkluderer reisetiden i prisen)

    Det oppfordres til Energiøkonomisering. Vi betaler for varmtvannforbruket.

BRANNVERN OG ELSJEKK

15. Alle oppfordres til å motta denne type kontroller når de tilbys for å sørge for alles felles sikkerhet. Brannvern utføres hvert 4. år og er innkludert i feieravgiften.

RENOVASJON

16. Søppelbeholderne er det eneste sted som skal benyttes for a kvitte seg med søppel og husholdningsavfall. Av hensyn til eventuell lukt eller forurensning skal all søppel og avfall emballeres før det kastes i beholderen.

17. Alle sameiere plikter å kjenne og følge de gjeldende bestemmelsene til kommunen (dette vil gjelde for eks julepapir (spesialposer), spesialavfall, elektronisk avfall, ruskenordning (spesialposer og egne leveringssteder)). Søk informasjon på www.frevar.no

18. Ved ekstraordinære avfallstyper og/eller mengder (eks: avfall ved oppussing) skal den enkelte sameier sørge for riktig avhending og ikke belaste de felles søppelbeholderne med dette.

19. NB: Det er viktig at avfall som kan antenne IKKE kastes i beholderne.

RENHOLD

20. Gulvarealet i fellesganger, trapper og avsatser (ikke kjeller) vaskes én gang pr uke ved leiet vaskehjelp.

21. Ved ekstraordinær aktivitet som oppussing og flytting plikter den ansvarlige sameier å sørge for rengjøring av de berørte områdene, eventuelt å sørge for at håndverkere er klar over og utfører dette.

22. Fellesarealet i kjeller, samt tak og vegger i ganger, trapper og avsatser er for øvrig gjenstand for renhold (rundvask) i forbindelse med dugnad eller etter avgjørelse av årsmøtet, og ved ekstraordinært behov av styret. Utgifter i denne forbindelse belastes driftsbudsjettet.

23. Utlufting i kjeller må kun skje gjennom vinduer som er sikret med netting.

24. Det er av stor betydning for trivsel og godt naboskap at det til enhver tid hersker orden og ryddighet i de utvendige fellesareal. Det henstilles derfor til alle husstander om å bidra til dette i det daglige ved å rydde/fjerne søppel som måtte være kommet inn på sameieselskapets område og i veien foran bygningen.

25. Ansvaret for plenklipping og alminnelig stell av grøntanlegget, samt snørydding av inngangspartiet, tilligger vaktmesteren.

26. Styret kaller sammen til dugnad for å ta de " store løft" i henhold til gjeldende dugnadsordning. Dette for å holde de ytre og innvendige fellesareal ryddige og ordentlige.

27. Altaner/verandaer skal brukes slik at de ikke er til sjenanse for andre. Spesielt gjelder at de ikke nyttes som oppbevaringssted for andre gjenstander enn de som naturlig hører hjemme der i vanlig rekreasjonsøyemed. Dette gjelder også under verandaene/balkongene i 1. etasje.

28. Planter / beplantning skal være sikret mot søl som kan tilgrise vegger og underliggende deler av bygningen.

LÅSING OG BRUK AV DØRER

29. Alle dører skal være last til enhver tid, inkludert kjellerdøra i hagen. For å bevare hagen henstilles det til at verandadører i 1. etasje ikke benyttes som vanlig inngangsdør.

DYREHOLD

30. Det er tillatt å holde kjæledyr. En betingelse for slikt dyrehold er imidlertid at dyret

er under kontroll av eier, samt at det ikke er til sjenanse for øvrige husstander ved støyende eller truende opptreden. Det er videre en forutsetning at eventuelle ekskrementer fra dyret straks fjernes fra sameiets område av eieren.

Lufting/mosjonering av større dyr som hunder skal normalt ikke skje på sameiets omrade. Dyreholdet må ikke føre utøy inn i bygningen. Dras mye skitt inn i fellesareal skal dyreeier vaske bort dette.

LYD OG STØY

31. Huset er svært lytt. Det er en klar forutsetning for gjensidig trivsel og godt naboskap at sjenerende lyd og støy unngås. Som generell regel skal lyd- og støykilder, herunder radio, stereo og TV, dempes slik at de ikke bærer ut over eget område etter 22.00.

32. Vaskemaskiner og tørketromler skal være ferdig brukt innen kl 22. Dette gjelder vaskekjelleren så vel som vaskemaskiner og tørketromler i leilighetene.

33. Samme klokkeslett gjelder også for støyende oppussingsaktiviteter.

34. For alminnelig selskapelighet legges bestemmelsene i husleieloven til grunn.

VEDLIKEHOLD AV FELLES KARAKTER

35. Reguleres ved vedtak i sameieårsmøte (budsjett) og/ eller av styret (fortløpende behov).

ERKLÆRING

Jeg godtar de ovenfor gitte husordensregler som bindende for meg og min husstand samt eventuelle leietakere som måtte bebo min seksjon i Bingsgt. 3.

Commented [GN1]: Noe Merkelig formulering. Dette skal jo også gjelde framtidige beboere inntil nye regler skal vedtas.

Fredrikstad, den

_____ _____

_____ _____

VEDTEKTER
FOR SAMEIET BINGS GATE 3

Vedtatt i sameiermøte
den 10.05.2011
i medhold av lov om eierseksjoner
23. mai 1997 nr. 31

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Bings gate 3 og har gårdsnummer 300 og bruksnummer 57 i Fredrikstad kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 1. August 1983. Sameiet består av ni boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 1. August 1983.

2. ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

2.1 Bebyggelsen og tomten ligger i sameie mellom eierne av de seksjoner som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.

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

2. 2 Rettslig rådighet over seksjonen

Leilighetene må kun benyttes til beboelse. Den enkelte sameier har full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse. Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser. Utleie og dennes varighet skal i forkant forelegges styret for godkjennelse. Evt. utleie skal foregå under lovmessige former, dvs. med kontrakt. Eier plikter å sørge for at leietaker har tilgang til, forstår og aksepterer vedtektene og husordensreglene.

2.3 Bruken av bruksenheter og fellesarealer

2. 3. 1 Bruksenhetene og fellesarealer

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

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

Fellesarealene skal brukes slik husordensreglene tilsier, og må ikke brukes slik at andre sameiere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene må på forhånd godkjennes av styret, inkludert i vaskekjeller. Tiltak som er nødvendige på grunn av en sameiers eller et husstandsmedlems funksjonshemning kan ikke nektes godkjent uten saklig grunn.

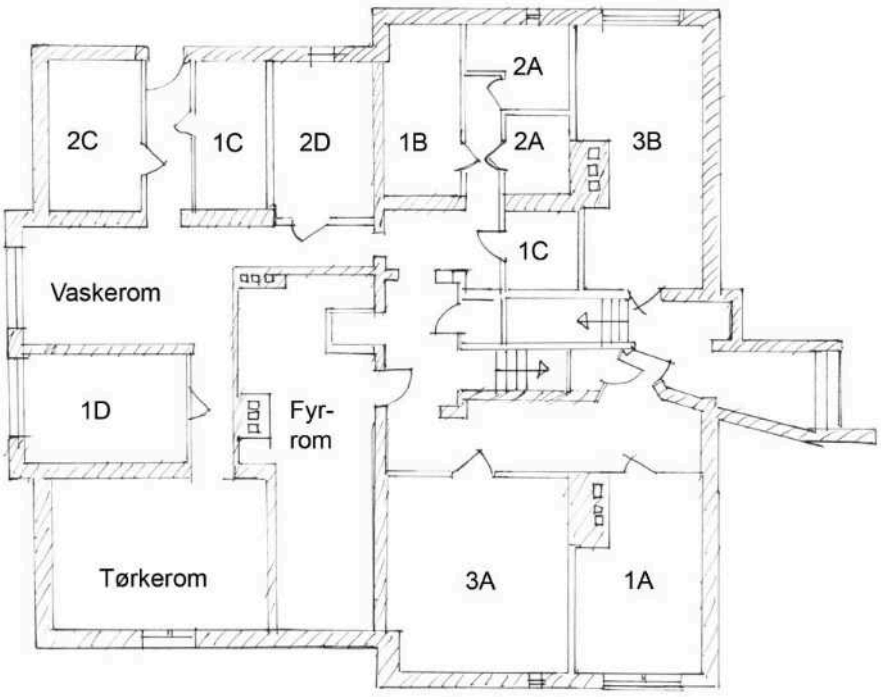
Sameiermøtet kan vedta å endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Sameierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende husordensregler.

2. 3. 2 Hvilke kjellerarealer som tilhører de ulike sameierseksjoner

Som et grunnleggende prinsipp bør forskjeller i bodstørrelsene være i henhold til forskjellene i eiebrøk i Bings gate 3. I årenes løp har boder skiftet eier og det samlede bodarealet gått opp på bekostning av fellesarealer i kjelleren. I 2009 ble det i sameiermøtet besluttet å vedtektsfeste de daværende eierforholdene framfor omfattende reseksjonering. Bodene som tilhører de enkelte leilighetene er listet i tabellen og figuren under. Seksjons- og leilighetsnummer er de samme som i oppdelingsbegjæring tinglyst den 1. August 1983.

Tabell 2.1

Seksjons-nummer	**Leilighets-nummer**	**Sameie-brøk**	**Tilhørende bod/rom, Se "skisse over kjellerplan, Bings gate 3, Per april 2010.**	**Arealer bod/rom. Målt Juni 2009**
i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 1. August 1983				
1	1A	8/100	1A	12,0
2	1B	9/100	1B	6,9
3	1C	9/100	1C (to rom)	12,9m2
4	1D	8/100	1D	14,1
5	2A	8/100	2A (to rom)	10,1
6	2C	9/100	2C	10
7	2D	8/100	2D	10,2
8	3A	25/100	3A	20,6
9	3B	16/100	3B	21,5



Figur 2.1 skisse over kjellerplan, Bings gate 3, Per april 2011

2. 3. 3 Bruksendring krever reseksjonering

Endring av bruken av seksjoner og tilhørende arealer kan ikke skje uten reseksjonering. Det innebærer at eieren av seksjonen må ha sameiermøtets samtykke med to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, for å søke om endring av seksjonens formål.

2. 3. 4 Husdyrhold

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

3. VEDLIKEHOLD

3. 1 Bruksenhetene

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

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

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

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

Sameieren er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand. Sameier plikter å imøtekomme offentlige kontroller og styrets eventuelle kontrollrutiner, da styret er ansvarlig for at brannvernforskriften oppfylles.

Sameieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealer eller andre bruksenheter, eller ulempe for andre sameiere. Når utbedringer skal foretas, som kan tenkes å negativt påvirke kvaliteten på fellesarealer eller andre sameieres arealer, skal disse utføres av autoriserte håndverkere.

3. 2 Fellesarealer

Alt vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg ute og inne, så som tomten, hele bygningskroppen med vegger, trapperom, ganger, rør og ledninger, samt bærende konstruksjoner påhviler sameierne i fellesskap (sameiet). Dette omfatter ikke arealer som er underlagt en eller flere sameieres eksklusive bruksrett og derav følgende vedlikeholdsansvar. Utskifting av vinduer og inngangsdører til seksjonene påhviler sameiet. Inntil det foreligger plan og finansiering for en rettferdig utskiftingsordning, kan den enkelte sameier bytte vindu eller inngangsdør i samråd med styret, og må da rette seg etter felles bestemmelser ang. materialer, farger osv. Jevnlig vedlikehold av inn og - og utside av verandaer tilfaller den enkelte sameier, men oppgradering tilfaller sameiet, da dette er en integrert del av funkishusets egenart.

4. FELLESKOSTNADER

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bruksenhet, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter og offentlige avgifter, med mer. Utgifter til vaktmester fordeles likt mellom sameierne. Øvrige utgifter fordeles på sameierne etter de enkelte seksjoners brøkdel av eiendommen, men med justeringer definert i punkt 4.2 og 4.3.

Sameiets fellesutgifter dekkes av sameierne ved fastsatte à kontobeløp som hver sameier plikter å innbetale forskuddsvis hver måned etter sameiemøtets bestemmelse. Varsel og inndriving skjer skriftlig/digitalt og utføres av forretningsfører.

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

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser overfor utenforstående hefter den enkelte sameier i forhold til sameiebrøk.

4.1 Fond til vedlikeholdsutgifter

Det månedlige beløpet som fastsettes skal være stort nok til at noen midler settes av til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

4.2 Fastsettelse av felleskostnader inkludert korrigering for skjevheter mellom eierbrøk og tilhørende bod

Skjevhetene mellom eierbrøk og areal på bod eller rom i kjeller rettes opp med en skjønnsmessig justering i husleie, sammenliknet med dersom leien kun var fastsatt i henhold til eiebrøk. Beregningsnøkkel for denne justeringen skal revideres etter behov, for eksempel for å følge generell prisutvikling. Dokumentasjon av gjeldende og tidligere beregningsnøkkel samt begrunnelse skal alltid finnes i vedlegg til vedtektene.

Ved innbetalinger til investeringsprosjekter som skjer utover fastsatt månedlig beløp gjelder sameiebrøk.

4.3 Fastsettelse av felleskostnader inkludert korrigering for skjevheter mellom eierbrøk og tilhørende bruksareal

For leilighet 1A hvor bod er gjort om til bruksareal skal leilighetens økte bruks- og salgsverdi reflekteres i en skjønnsmessig justering i husleie, sammenliknet med dersom leien kun var fastsatt i henhold til eiebrøk. Beregningsnøkkel for denne justeringen skal revideres etter behov, for eksempel for å følge generell prisutvikling. Dokumentasjon av gjeldende og tidligere beregningsnøkkel samt begrunnelse skal alltid finnes i vedlegg til vedtektene.

Ved innbetalinger til investeringsprosjekter som skjer utover fastsatt månedlig beløp gjelder sameiebrøk.

5. LOVBESTEMT PANTERETT

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

6. SAMEIERMØTET

6. 1 Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

I avstemmingssaker har hver seksjon én stemme.

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

boligseksjon, styremedlemmer og leiere av boligseksjon, har rett til å være tilstede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.

Sameiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

6. 2 Innkalling til sameiermøte

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

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

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

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

6. 3 Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering, valg av møteleder, protokollfører og sameier som skal skrive under
- Styrets årsberetning
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- Styrets budsjett for inneværende kalenderår til godkjenning
- Valg av styre og styreleder, samt revisor for inneværende regnskapsår
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

6. 4 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

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

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

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

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmetall,
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

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

7. STYRET

7. 1 Sameiet skal ha et styre bestående av minst 3 medlemmer og 1 varamedlem. Dersom forretningsfører er en sameier bør vedkommende være med i styret. Styremedlemmer behøver ikke være sameiere, men må være myndig. Styrets medlemmer velges av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrets leder velges særskilt.

Styremedlemmer tjenestegjør i to år av gangen, og to medlemmer er på valg annethvert år for å sikre kontinuitet i styret. Det er mulig å stille til gjenvalg. Ved salg av seksjon kan styremedlemmer trekke seg.

7. 2 Styrets oppgaver og myndighet

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

Styret skal utarbeide en plan over prioriterte vedlikeholdstiltak som utføres når midler er tilgjengelige. Styret skal dessuten etterstrebe å dokumentere historiske investeringer og oppgraderinger. Dokumentasjonen må viderebringes neste styre.

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

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

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

7. 3 Styremøter

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

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

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

8. HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på sameiermøtet om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonsloven § 26 eller § 27.

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

9. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og ytterdører[1], oppsetting av markiser eller antenner, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc, skal skje etter en samlet plan vedtatt av sameiermøtet. Skal noe slikt arbeid utføres av sameierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 6.4 og eierseksjonsloven krever sameiermøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke

[1] Se også punkt 3.2

er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndigehetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

10. FORSIKRING OG SAMEIERS ERSTATNINGSANSVAR

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

Når erstatningsansvaret er en følge av sameieforholdet, kan sameiets legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 og vedtektenes punkt 5 anvendes.

11. MISLIGHOLD

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

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

12. FRAVIKELSE

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

13. MINDRETALLSVERN

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

14. FORRETNINGSFØRER

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

15. REVISJON OG REGNSKAP

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

16. ENDRINGER I VEDTEKTENE

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

17. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

Dersom ikke annet fremgår av disse vedtektene, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 27. mai 1997 nr 31.

Vedtatt på Sameiermøte

Fredrikstad, 10.05.2011

PROTOKOLL ÅRSMØTE SAMEIET BINGS GATE 3

Dato: Onsdag 21. januar 2026, kl 18-19.
Sted: Blender, Nygaardsgata 33, 1607 Fredrikstad.
Tilstede: Vidar Pedersen, Kristin Kleven, Turid Bratli, Tore Berntsen, Monica Johansson, Lasse Thorbjørnsen, Tord Berntsen, Solveig Egeland, Tord Berntsen

1. Godkjenning av innkalling
Innkalling ble godkjent.

2. Valg av møteleder
Vidar ble valgt til møteleder.

3. Valg av to til å underskrive protokollen
Monica og Turid ble valgt til å underskrive protokollen.

4. Godkjenning av regnskap
Regnskapet for 2025 viste et overskudd på kr 13067. Regnskapet ble godkjent.

5. Godkjenning av budsjett
Årsmøtet besluttet å øke innbetalinger til felleskostnader slik at samlede innbetalinger i 2025 blir kr 390 844. Budsjettet ble godkjent.

6. Styrets årsberetning
Styrets årsberetning ble ikke ferdigstilt i tide. Denne blir ettersendt sameierne. Årsmøtet godkjenner protokollen under denne forutsetningen.

7. Valg
Styreleder: Vidar Pedersen valgt for to år
Styremedlem: Monica Johansson valg for to år
Styremedlem: Lasse Thorbjørnsen valgt for ett år.

8. Saker til behandling

1. Vaskeordning
   Vedtak: Styret har fullmakt til å engasjere vaskebistand.

2. Forretningsfører/regnskapsfører
   Vedtak: Styret fikk fullmakt til engasjere ny forretningsfører.

3. Vaktmester
   Vedtak: Styret har fullmakt til engasjere ny vaktmester fra høsten 2026.

4. Ny og utvidet forsikringsavtale
   Vedtak: Årsmøtet ga Styret i fullmakt å inngå avtale med SpareBank 1 Østfold Akershus i samsvar med mottatt tilbud.

5. Ekstra elbillader

   Vedtak: Årsmøtet godtok å investere i en ekstra billader som en engangsøkning av fellesutgiftene på kr 200 pr leilighet i 2026. Styret fikk også fullmakt til å installere en felles app-løsning som gjør at vi har kontroll på hvem som lader til enhver tid. Denne økningen gjelder elbilladeren isolert.

Fredrikstad, 21. januar 2026

_____ _____

Monica Johansson Turid Bratli

2026-04-16 11:23:40

Monica Elisabeth Johansson

bankID

NO BankID - 9578-5990-4-2264508

2026-04-16 15:26:29

Turid Wenche Bratli

bankID

NO BankID - 9578-5997-4-143239

Innkalling til Årsmøte Sameiet Bings Gate 3

Dato: Onsdag 21. januar 2026, kl 19-20.
Sted: Blender, Nygaardsgata 33, 1607 Fredrikstad.

AGENDA

1. Godkjenning av innkalling
2. Valg av møteleder
3. Valg av to til å underskrive protokollen
4. Godkjenning av regnskap
5. Godkjenning av budsjett
6. Styrets årsberetning
7. Valg
8. Saker til behandling
    1. Vaskeordning
    2. Forretningsfører/regnskapsfører
    3. Vaktmester
    4. Ny og utvidet forsikringsavtale

Fredrikstad, 16. januar 2026

Underlag til Årsmøtet 21.01.2026.

Regnskap:
Revidert av Vidar. Signert av Tore og Vidar. Klar til å legges fram for Årsmøtet.

Budsjett:
Vi budsjetterer med økte inntekter hovedsakelig knyttet innbetaling av utestående fellesutgifter fra fjoråret. Dette forventes betalt inn i januar. Den største økningen på enkeltstående poster er en mer omfattende forsikringsavtale. Vedlagt er tilbudet fra Sparebank 1 ØstfoldAkershus. Styret har også innhentet tilbud fra Tryg og Gjensidige. Styrets anbefaling er Sparebank 1. Det er en økning fra ca 12 000 kr/år til 53 000 kr/år (det står 55 000 i budsjettet. Vi fikk nytt tilbud etter budsjettet var gjennomgått). Forsikringen gir en god dekning for vann-/rørskader som mange sameiere har påpekt ønske om dekning for.

Budsjettet forutsetter at vi klarer å holde kostnadene ved vaktmester, renhold, forretningsfører på samme nivå som de siste ti årene. Dersom sameiet velger å sette ut dette til profesjonelle firmaer, må det påregnes høyere kostnader.

Saker til behandling:
Vaskeordning. Styrets forslag til beslutning: Vi tester ut Kirkens Bymisjon. De opererer med 280 kr/t. Vi differensierer frekvensen mellom sommer og vinter.

Regnskapsfører: Styrets primære forslag: Finne en sameier som vil ta oppdraget. Dernest; Styret forsøker å finne en pensjonist eller skoleungdom som kan tenke seg oppgaven. Hvis dette ikke går i orden, innhentes tilbud fra profesjonelle regnskapsførere.

Vaktmester: Forslag til vedtak: Lasse tar vaktmesterjobben Maiken tar vikarjobben. Styret kontakter Kirkens Bymisjon for å avklare hvile deler av vaktmesteroppgavene de kan ta. KBM opererer med 280 kr/t.

Forsikring: Forslag til vedtak: Tegne avtale med Sparebank 1 Østfolds Akershus. De tilbyr omfattende forsikring til 53´pr år. Nest billigste er Tryg, som tilbyr 55´ for sammenlignbar dekning. I budsjettet ligger 55´.

Røyk fra pipe i Agnetes leilighet: Forslag til vedtak: Håndteres av nytt styre og utenom Årsmøtet.

Valg på styre: Vidar stiller til gjenvalg dersom det blir et styre med aktive styremedlemmer. Lasse og Monica har sagt ja. Vi ønsker ytterligere ett styremedlem. Fint om en av sameierne stiller opp.

Driftsregnskap 2025 og budsjett 2026 for Sameiet Bings Gate 3

Inntekter	R2025	B2025	B2026	Forklaring avvik
Innbetalt fra sameierne til felleskostnader	313853	365400	374200	
Innbetaling av utestående fellesutgifter			26892	
Innbetaling fra elbillading	7750	17280	12000	
Renteinntekter	20	52	20	
Sum inntekter	**321622**	**382732**	**413112**	
Kostnader				
Offentlige avgifter	−141823	−171480	−150000	
Vaktmester	−18000	−15000	−15000	
Renhold	−1000	−15000	−10000	
Styre- og årsmøtekostnader	−6762	−7000	−7000	
Regnskapsfører	−10000	−10000	−10000	
Forsikring	−13417	−12000	−55000	
Strøm fellesarealer, inkludert lader	−22121	−22000	−22000	
Kabel-TV og bredbånd	−69181	−80000	−70000	
Medlemskap	−1800	−1500	−1800	
Abonnement adgangskontroll	−5579	−6000	−6000	
Diverse rekvisita	−4343	−3000	−5000	
Vedlikehold	−12444	−15000	−10000	
Renter, avdrag og bankomkostninger	−2084	−1500	−2100	
Sum kostnader	**−308555**	**−359480**	**−363900**	
Årets resultat (-underskudd)	**13067**	**23252**	**49212**	

Frstad 14.1.26
Tor Bentsen

Revidert av:
Vidar Pedersen

WI30040100 Eiendomsstatus

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 300	**Bnr:** 157	**Fnr:** 0	Snr: 5
Adresse:	Bings gate 3		
Areal:	ca. 776.4 m² *	Arealet gjelder hele eiendommen	
Antall boenheter:	1		

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

Planopplysninger:

Kommuneplan, navn: Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035 Plandokumenter på kommunens nettsider	**Formål/Hensynssone:** 310 - Ras- og skredfare, H310 570 - Hensyn kulturmiljø, H570 Nasjo 1001 - Bebyggelse og anlegg	**Godkjent/vedtatt:** juni 15, 2023
Reguleringsplan, navn: 220 Cicignon	**Formål/Hensynssone:** 110 - Boliger	**Godkjent/vedtatt:** mars 13, 1986
Reguleringsbestemmelser: Regbest220_150.pdf		

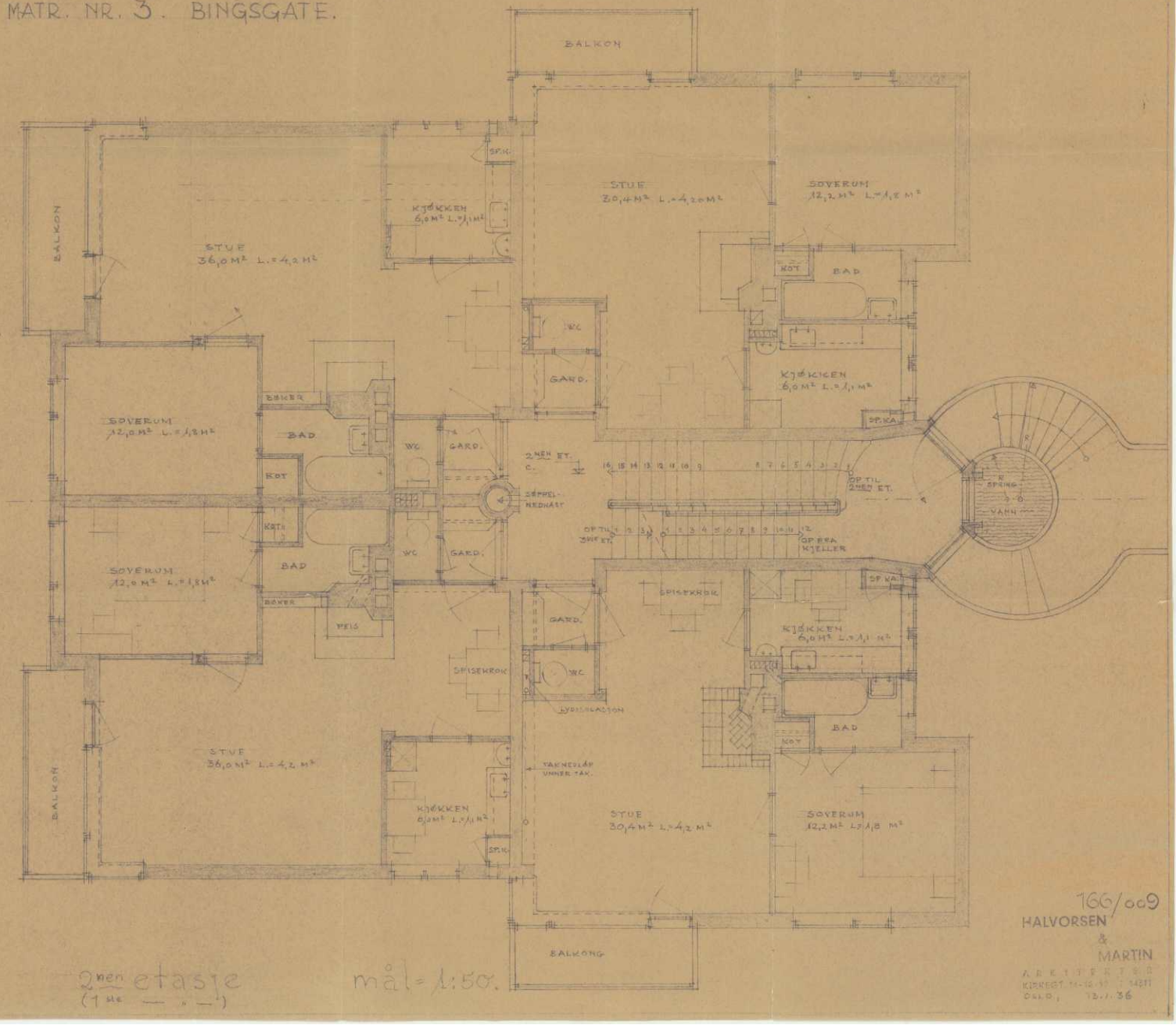
*For matrikkelenhet:

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelrapporten

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

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

VÅNINGSHUS PÅ „CICIGNON", FREDRIKSTAD.
MATR. NR. 3. BINGSGATE.

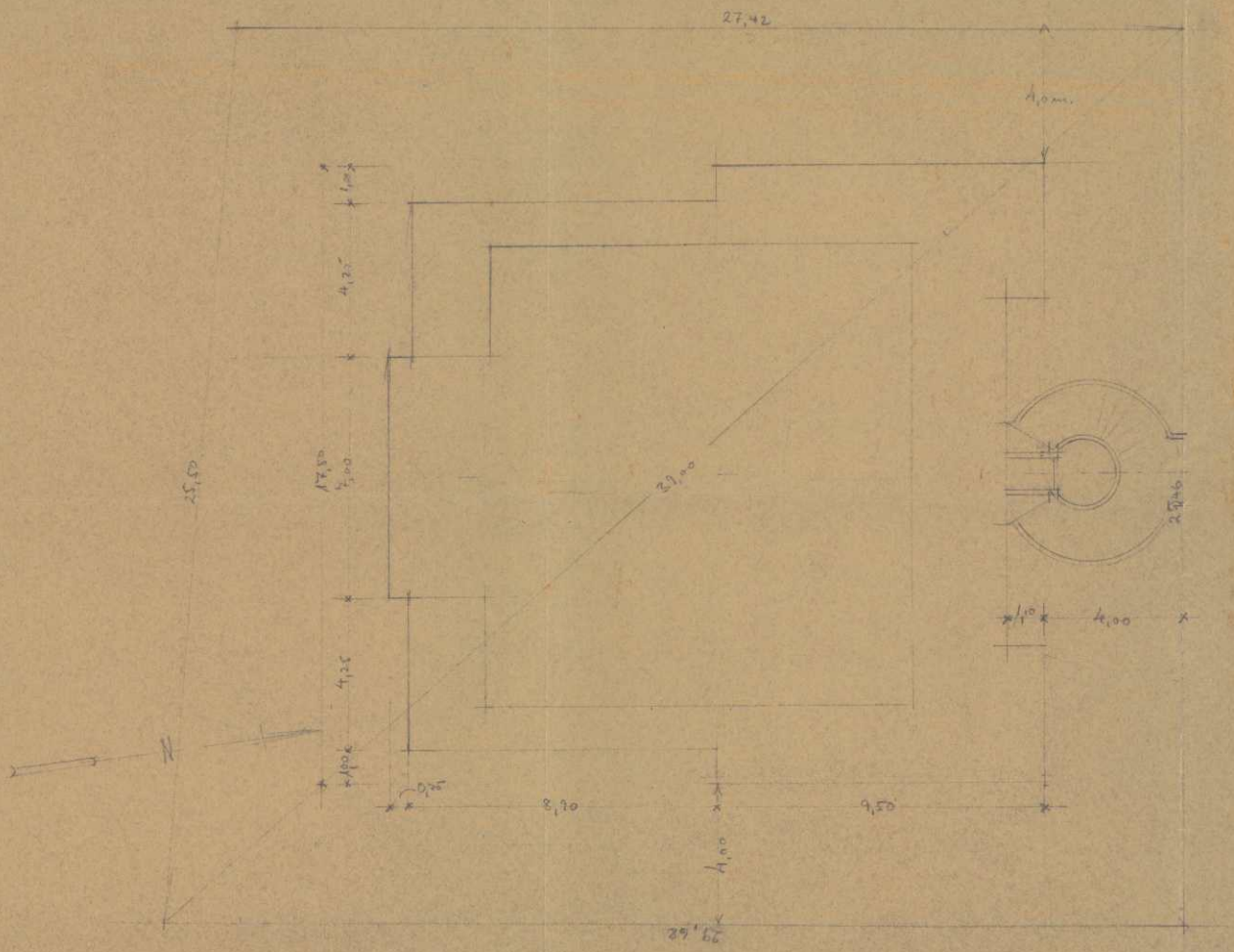


2nen etasje (1 ne — " —) mål = 1:50.

166/009
HALVORSEN & MARTIN
ARKITEKTER
KIRKEGT. 24-26 TLF. 54377
OSLO, 13.1.36

F.B.nr. 21 8 1931/36
BYBYGNINGSVÆSENET d. nr. 54 8 1931
FREDRIKSTAD
1711/36
307/36
Fr. stad Borgerm. j. nr. 344/36.

VÅNINGSHUS PÅ „CICIGNON", FREDRIKSTAD.



situasjonsplan mål = 1:100.

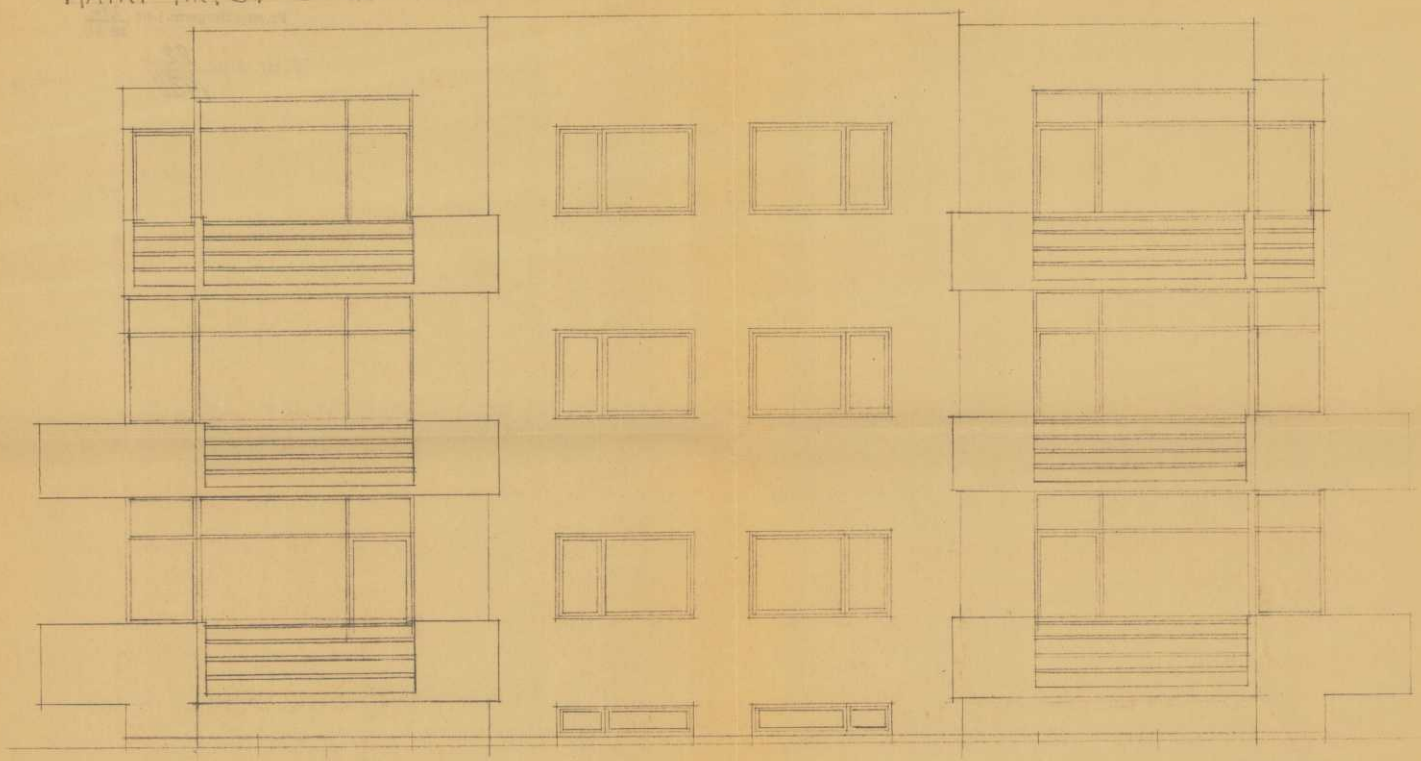
166 - 000
HALVORSEN
&
MARTIN
ARKITEKTER
KIRKEGATA 15 - T. 14311
OSLO 21. 12. 55
RETTET 13/1 56.

F.B.nr. 1936 847/36

BYGNINGSRÅDET FREDRIKSTAD j. nr. 54 1936 191/36 307/36

Fr. stad Borgerm. j. nr. 344/1936 a 406/36.

VÅNINGSHUS PÅ „CICIGNON", FREDRIKSTAD.
MATR. NR. 3. BINGSGATE.



M. 1:50

fasade mot syd

166-007.

HALVORSEN
&
MARTIN
ARKITEKTER
KIRKEGT. 14-16-18 T. 14511
OSLO 26, 11, 1936

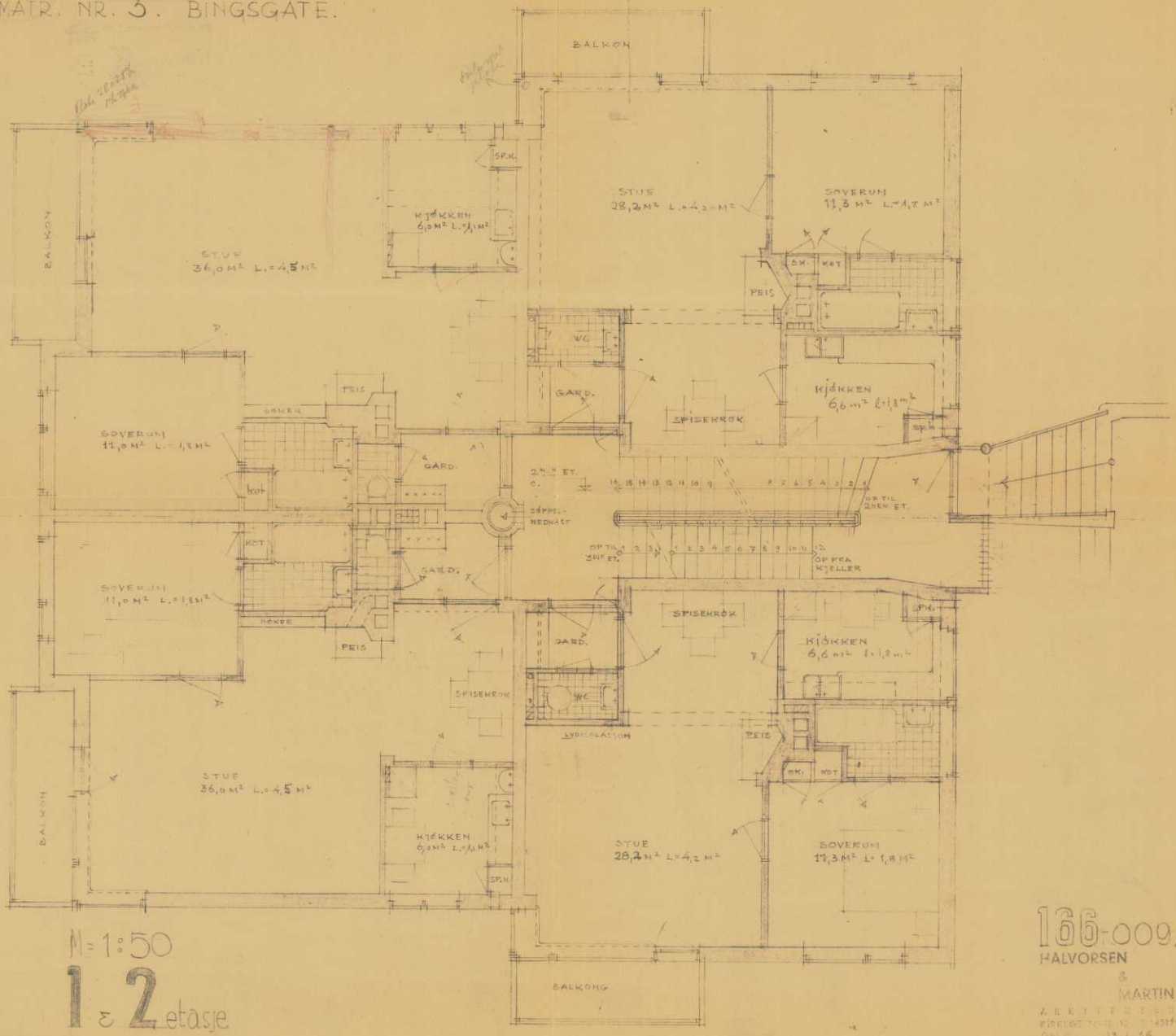
F.B. nr. 387 1936

BYGNINGSRÅDET FREDRIKSTAD J. nr. 1938 1937 11/37

Fr. stad Borgerm. j. nr. 2/m 1936

F. Br. J. nr. 22 1938

VÅNINGSHUS PÅ „CICIGNON", FREDRIKSTAD.
MATR. NR. 3. BINGSGATE.



M=1:50

1 & 2 etasje

166-009.

HALVORSEN & MARTIN

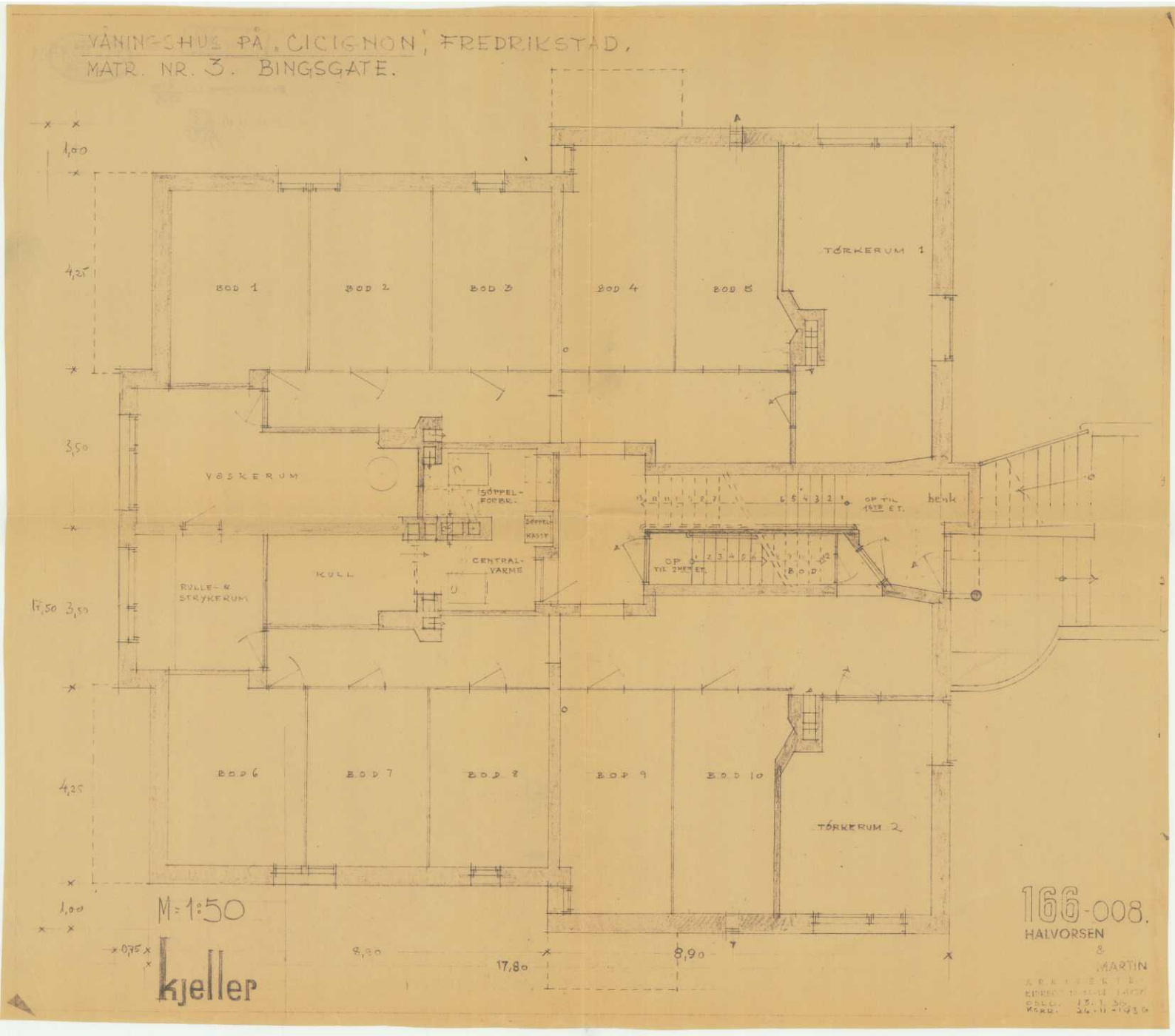
ARKITEKTER

KRISTIANSAND S.

Skala 1:50 Kotet 26-11-38

F.B.nr. 1937
Fr.stad Byggerm. j. nr. 27m 1936.
F. Br. J. nr. 22 1938
BYGNINGSRÅDET FREDRIKSTAD j. nr. 155 & 22 1937

VÅNINGSHUS PÅ „CICIGNON", FREDRIKSTAD,
MATR. NR. 3. BINGSGATE.



M = 1:50

Kjeller

166-008.

HALVORSEN & MARTIN

ARKITEKTER

KIRKEGT. 15-17 I 3DJE

OSLO. 17. I. 30.

KORR. 24.-II.-1931 G

F.B.nr. 187/1937

Fr. stad Borgerm. j. nr. 2407/1936

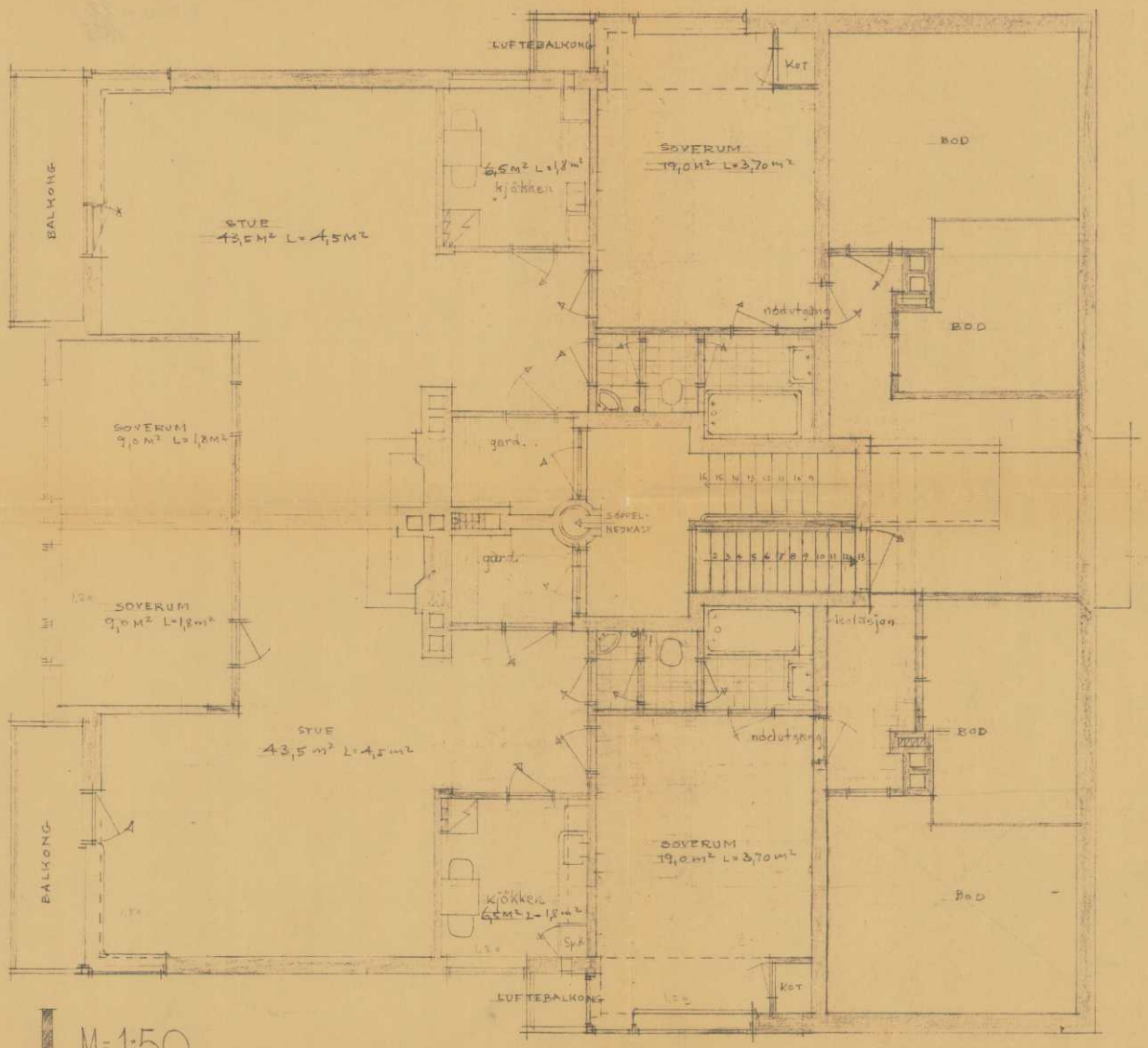
F. Br. J. nr. 22/1938

BYGNINGSSAKKYNDIGE FREDRIKSTAD J. nr. 185 8 13/37

533,6
8 7,3
6 1,8
%

6330
53,4
574,4

VÅNINGSHUS PÅ „CICIGNON", FREDRIKSTAD,
MATR. NR. 3. BINGSGATE.



M=1:50
loftsetasje

166-010
HALVORSEN

KORR! 26-11-36

F.B.nr. 187 1936

BYGNINGSRÅDET FREDRIKSTAD 185 8 12 37

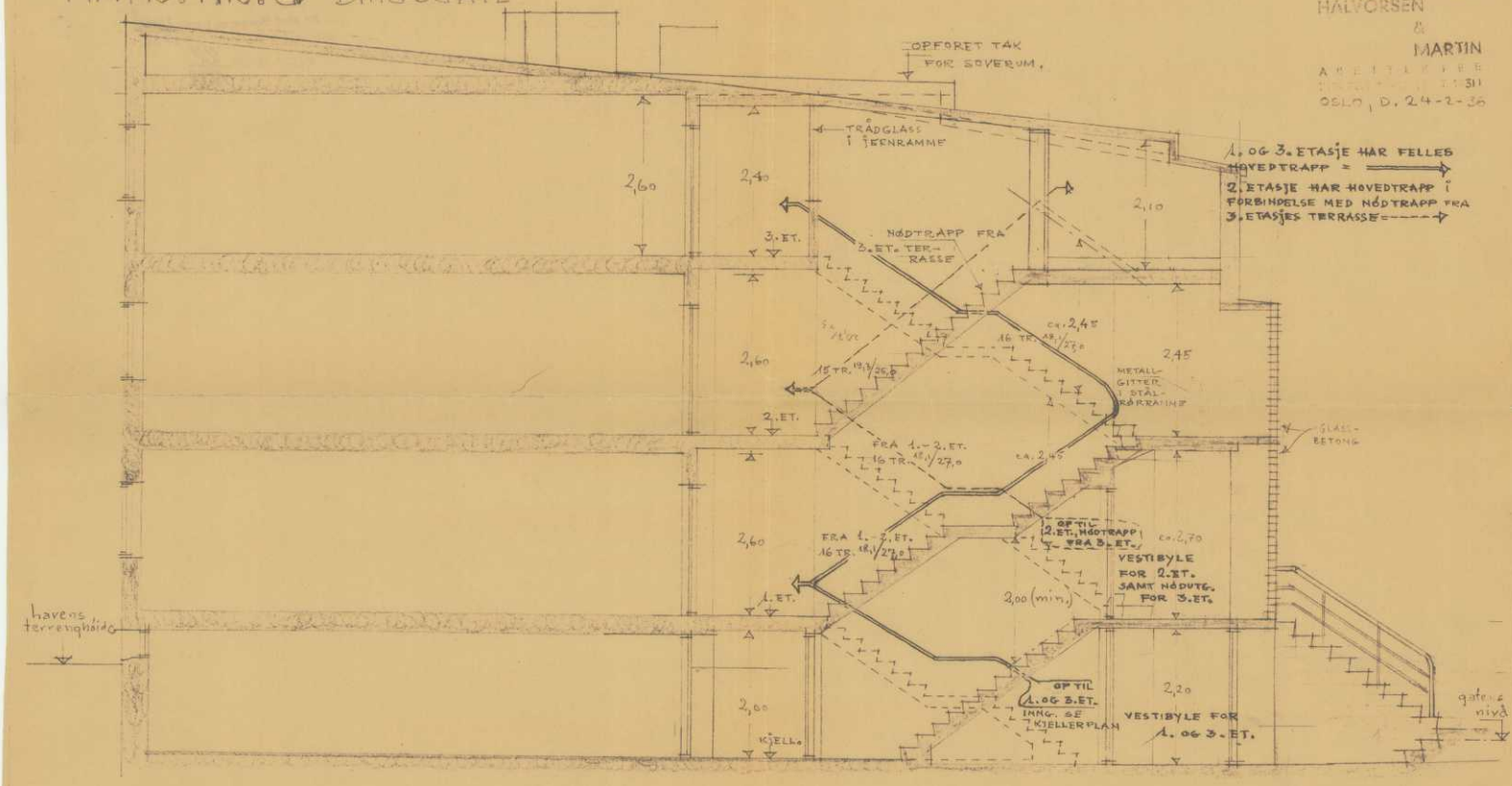
Fr. stad [illegible]erm. j. nr. 270 1936

F. Br. J. nr. 22 1938

VÅNINGSHUS PÅ „CICIGNON", FREDRIKSTAD.
MATR. NR. 3 BINGSGATE

166-020

HALVORSEN
&
MARTIN
ARKITEKTER
[illegible] 311
OSLO, D. 24-2-36



snitt

mål = 1:50.

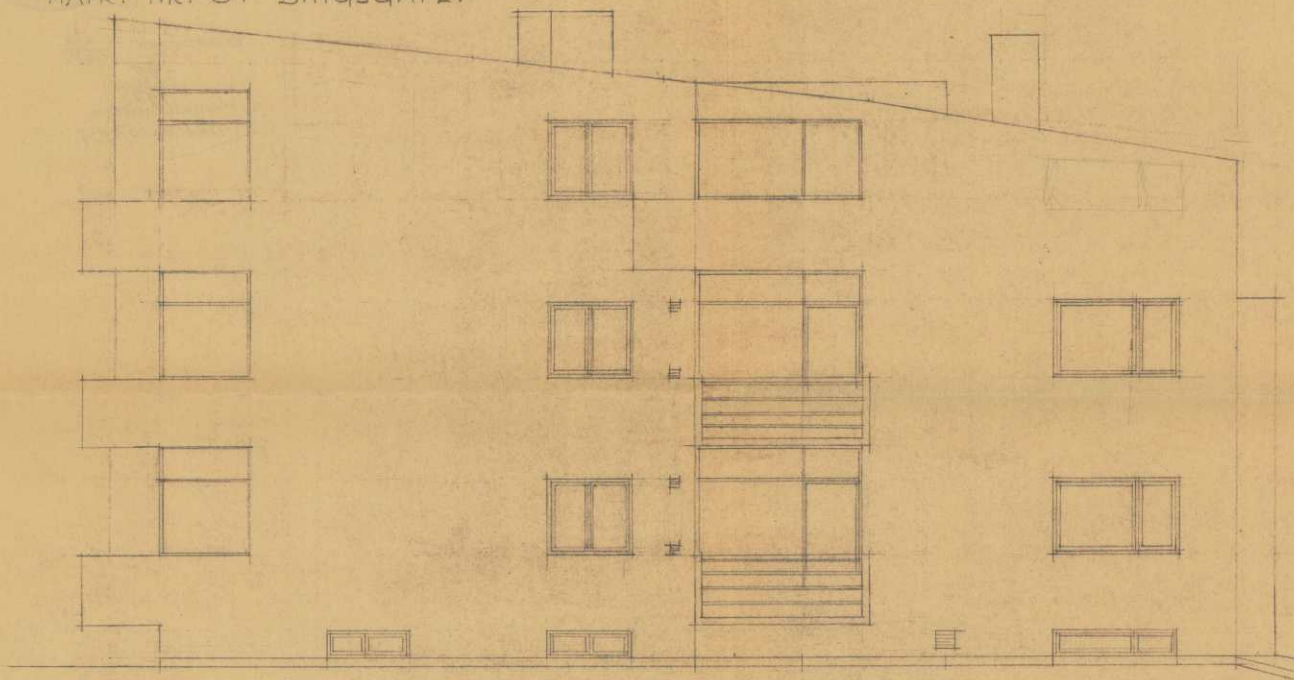
F.B. nr. 187 1936

BYGNINGSRÅDET I FREDRIKSTAD d. nr. 155 1937 36

Fr. stad Borgerm. j. nr. 2490 1936.

F. br. J. nr. 22 1938

VÅNINGSHUS PÅ „CICIGNON", FREDRIKSTAD.
MATR. NR. 3. BINGSGATE.



M=1:50

fasade mot øst

16.1. VESTFASADEN ER SOM SPEILBILLEDE AV DENNE.

166-006

HALVORSEN
&
MARTIN

ARKITEKTER
KIRKEGT. 14-16-18 T. 14311
OSLO 21-12-35
RETTET 13-1-36
KORR 26-11-36

Fredriksstad Helserad Schar. 19/1938.

F.B.nr. 1931

BYGNINGSSJEFEN FREDRIKSTAD

Fr.stad Borgerm. j. nr. 24m 1936

F. Br. J. nr. 22 1938

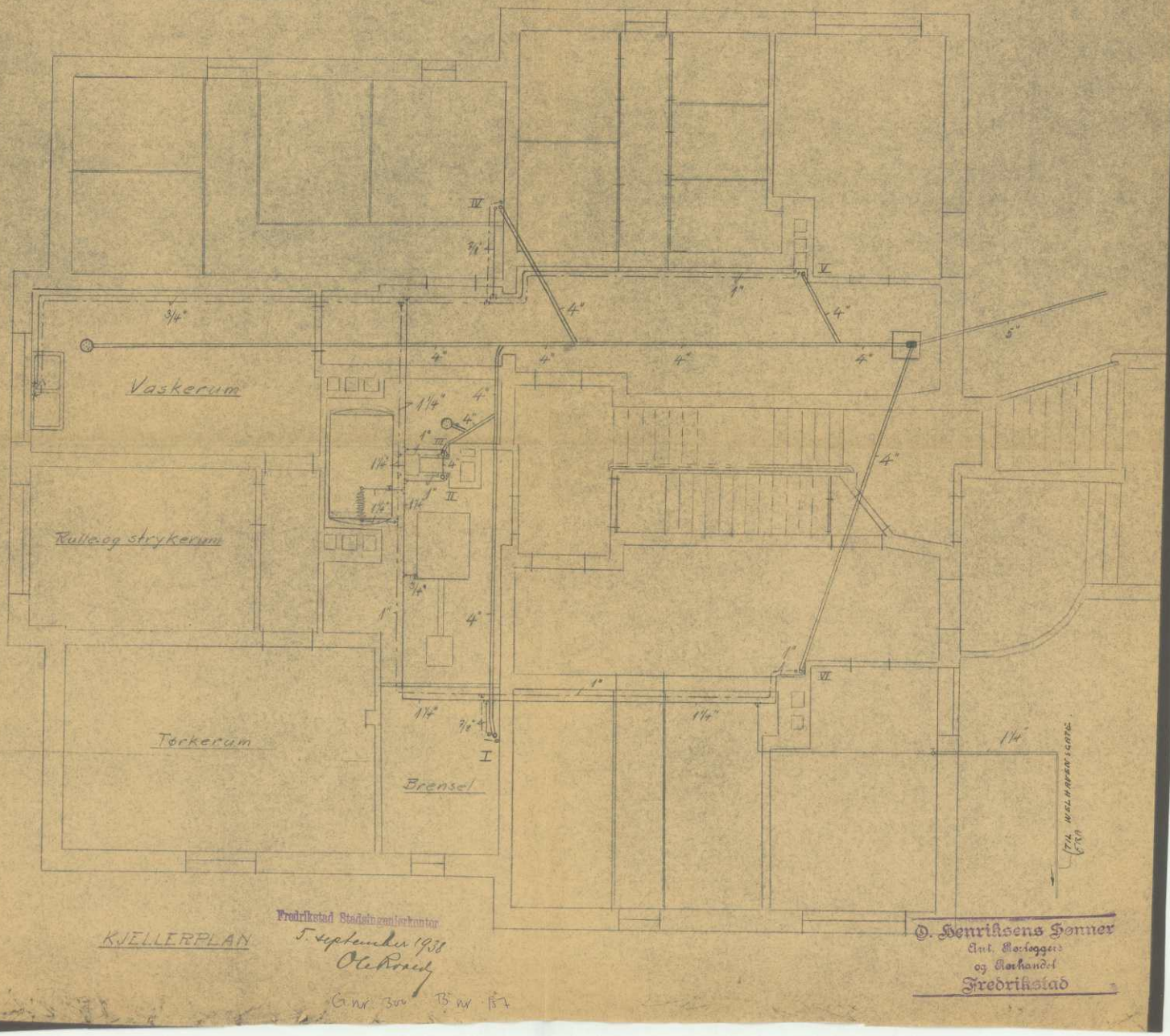
Fredrikstad Brandstyre

Sak nr. 5/1938

BINGS GATE 3, FREDRIKSTAD.

SANITÆRANLEGG

M = 1:50



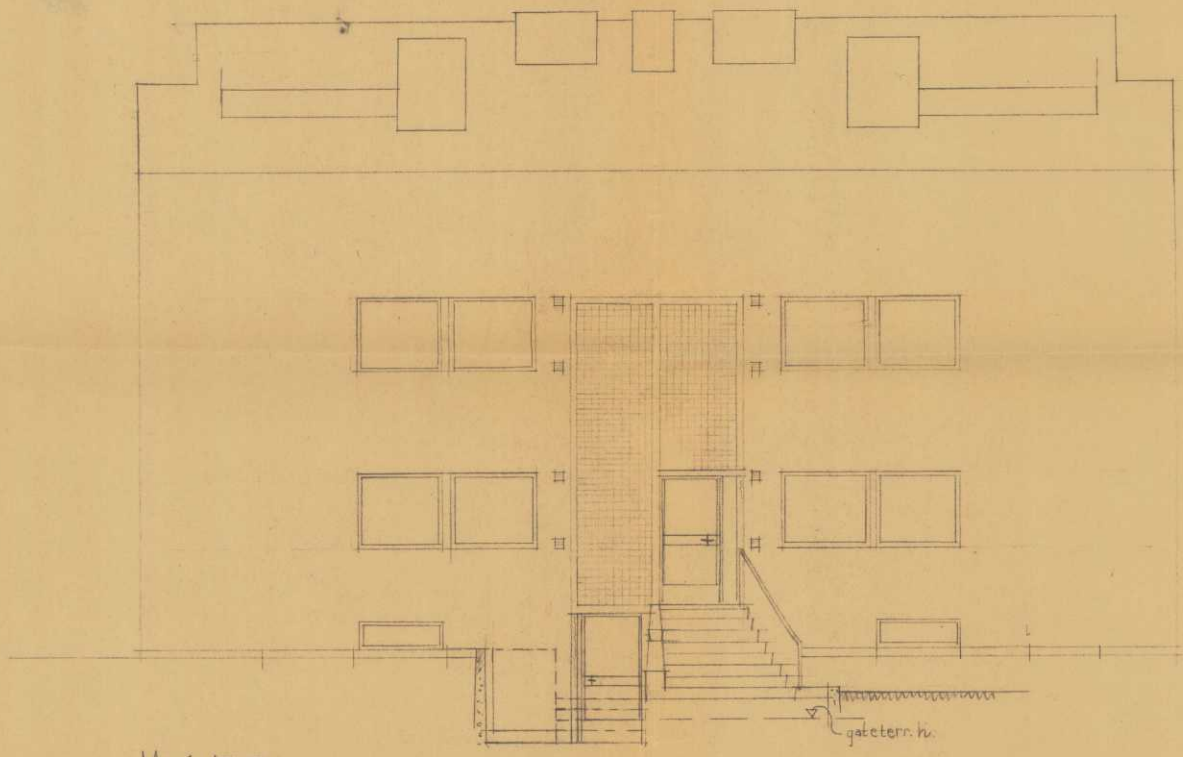
KJELLERPLAN

Fredrikstad Stadsingeniørkontor
5. september 1938
Ole Rosvold

G.nr. 300 B.nr. 157

O. Henriksens Hønner
Aut. Murlogger
og Rørhandel
Fredrikstad

VÅNINGSHUS PÅ CICIGNON, FREDRIKSTAD.
MATR. NR. 3. BINGSGATE



M=1:50
fasade mot gaten

166-011

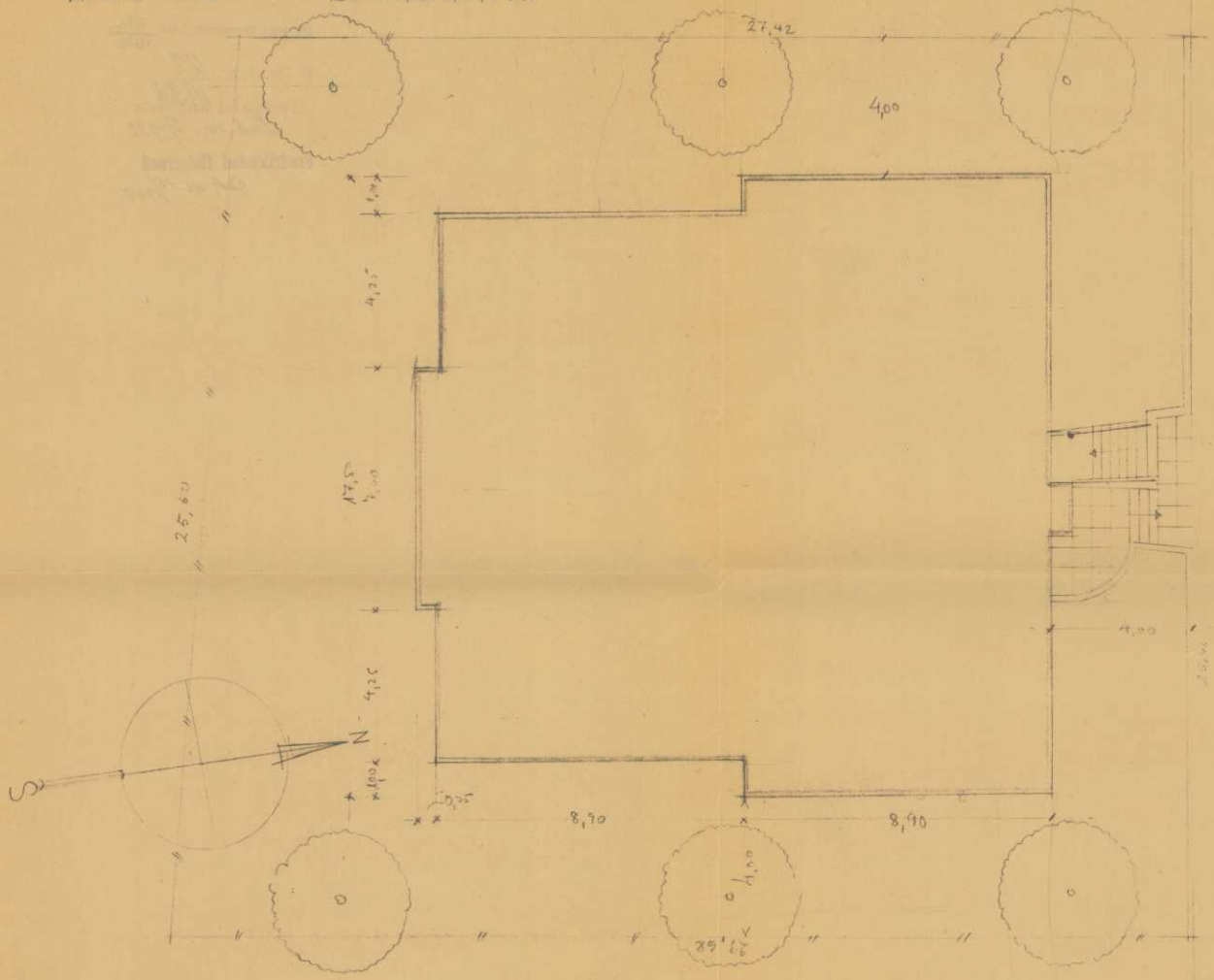
ARKITEKT
KIRKEGT. 15 OSLO
0540, 26-11-1936

F. B. nr. 187 1936

Fr. stad Borgerm. j. nr. 27/11 1936

F. Br. J. nr. 22 1938

VÅNINGSHUS PÅ „CICIGNON", FREDRIKSTAD.
MATR. NR. 3. BINGSGATE.



M=1:100
situasjon

166-001
HALVORSEN
&
MARTIN
ARK. MNAL. B.T.B.
KONTOR: OSLO T. 14311
OSLO 21. 12. 35
KORR. 26. 11. 36.

F.B.nr. 187 1936

BYGNINGSSJEFEN d. nr. 185 36 FREDRIKSTAD

Fr. stad Borgerm. j. nr. 24/37 1936

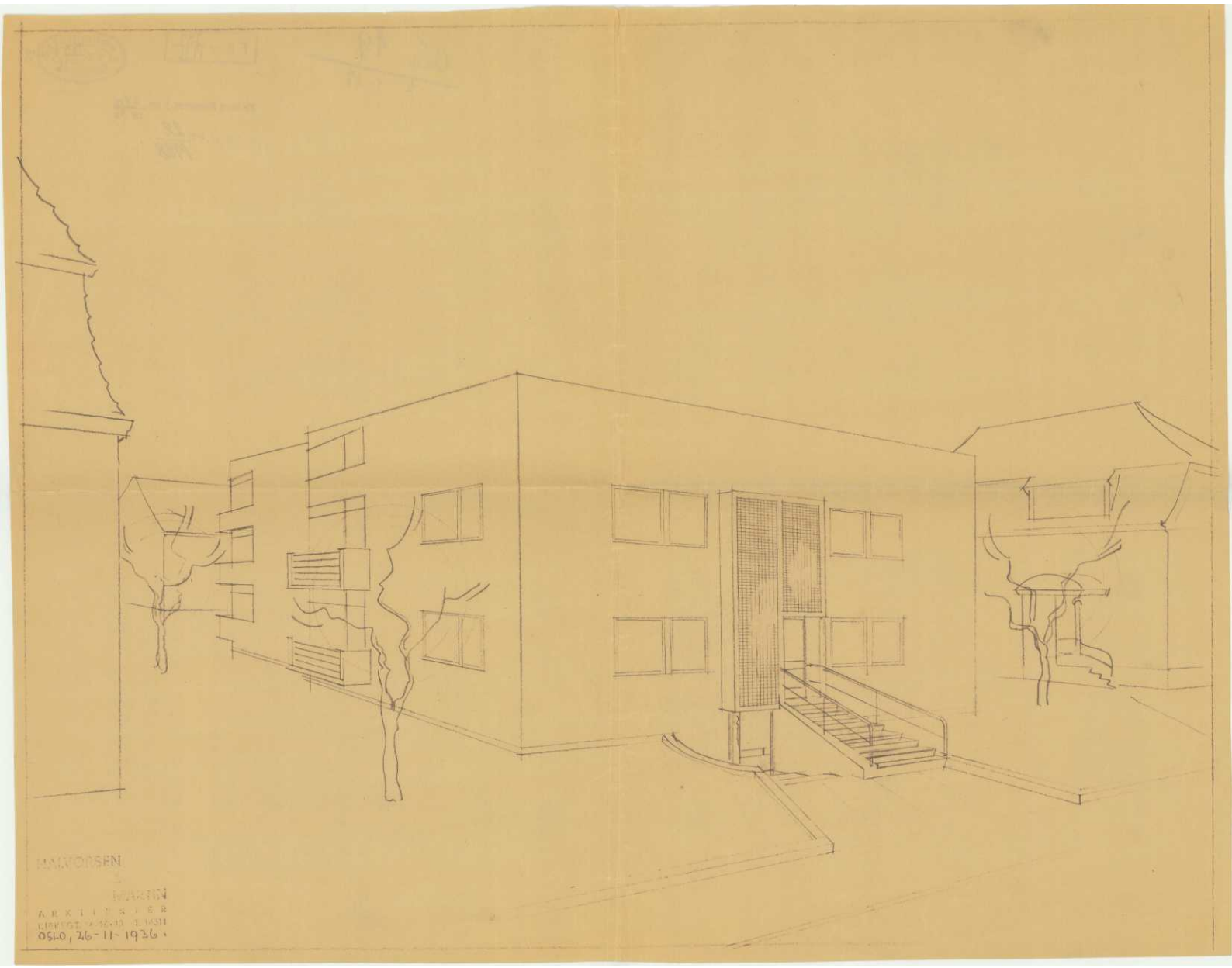
F. Br. J. nr. 22 1938

Fredrikstad Brannvesen

Sak nr. 5/1938.

Fredriksstad Helserad

Sak nr. 15/1938.



HALVORSEN

MARTIN

ARKITEKTER

OSLO, 26-11-1936

Gs 19

4 - 1 - 37.

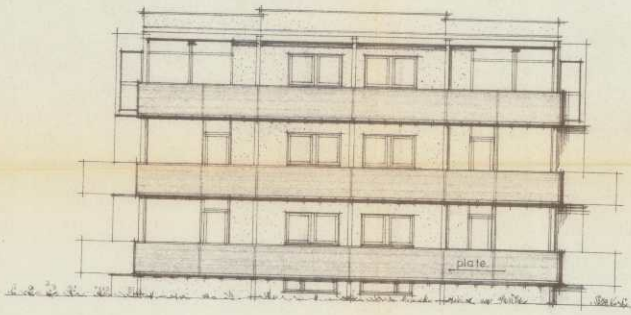
F.B.nr. 287/1936

BYGNINGSINSPEKTØREN i FREDRIKSTAD d. nr. 185 & 12/37 1937

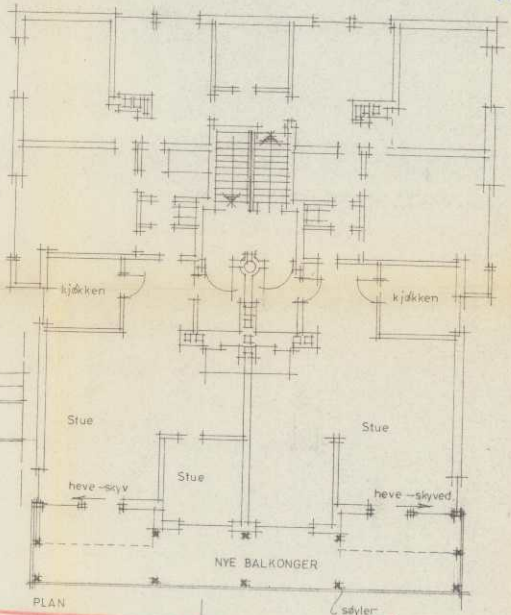
Fr. stad Borgerm. j. nr. 2475/1936.

F. Br. J. nr. 22/1938

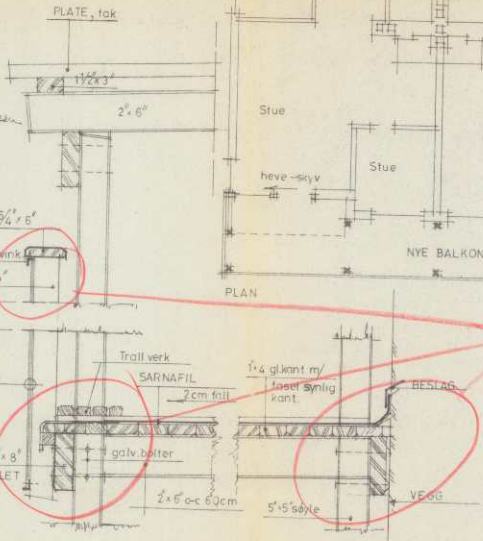
F. B. V. 29/10-79
L nr. 1120



Fasade mot Syd.

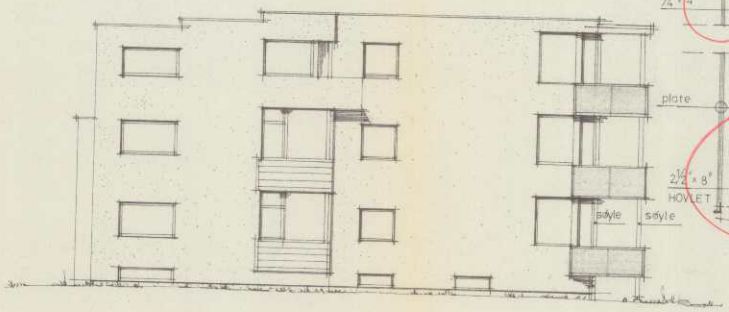


PLAN



søyler

ikke godkjent

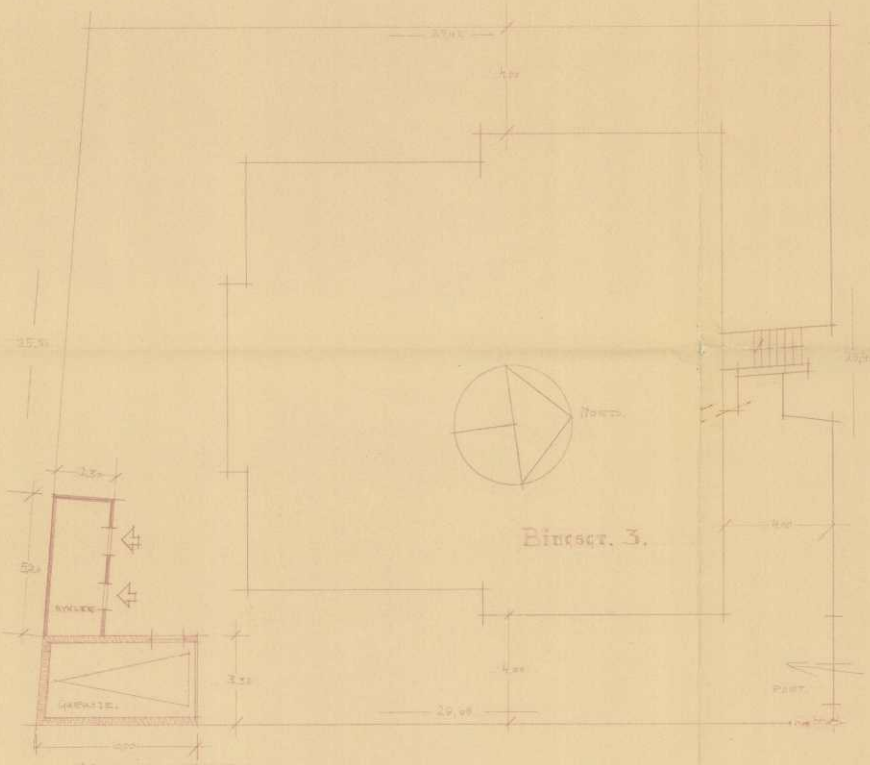


Fasade mot Vest, (og speilvendt mot ØST)

Godkjent med forbehold, jfr. vedlegg
Fredrikstad Bygningsråd, 3 1/2 1979 sak nr.
F.B. nr. 726/79

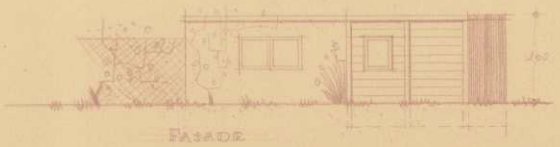
BINGSGATE 3, Antonsen,
Nye balkonger på sydfasade,
mål 100 1:10

FREDRIKSTAD 17. 9. 1979.
KJELL VEINE, ark. MNAL, Skolegt 14, T. 11845

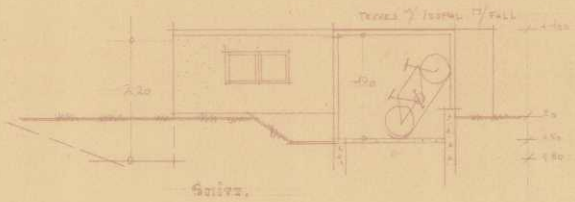


Situation 1:200.

Bingsgt. 3.



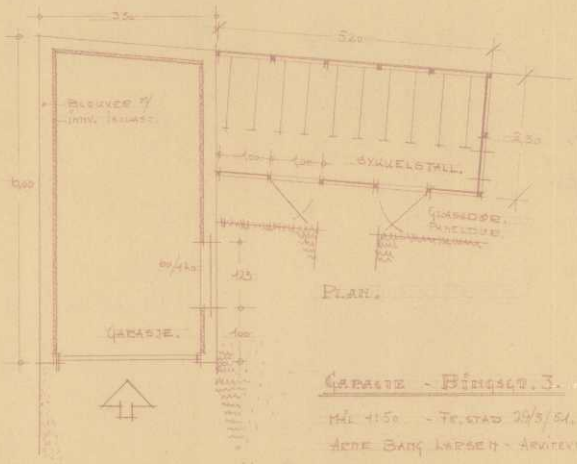
Fasade.



Gavl.



Fasade.



Plan.

Garage - Bingsgt. 3.

Mål 1:50 - Fr. stad 24/3/51.

Aage Bang Larsen - Arkitekt

Fredrikstad
Helseråd
J.no. 447
51

F.B.nr. 19 1951

BYGNINGSSJEFEN
Arch. 431-510
1951-54
FREDRIKSTAD
51A
51A

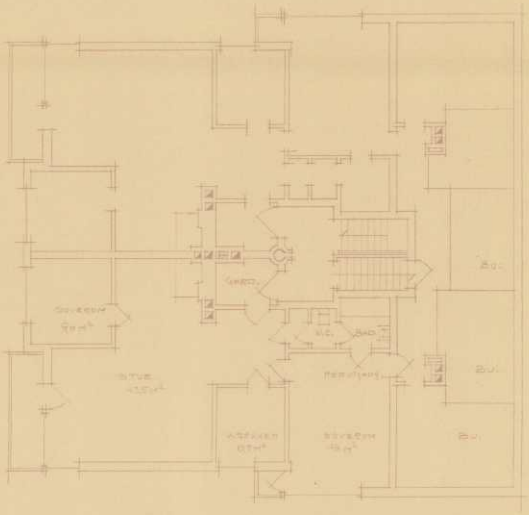
F. Br. J. nr. 140
1951



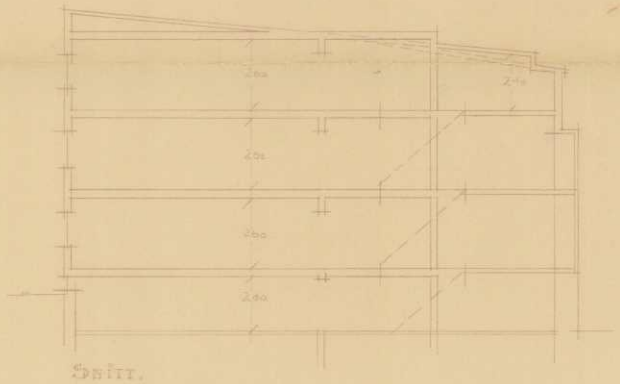
Fasade Øst.



Fasade Vest.



Loftsetasje.



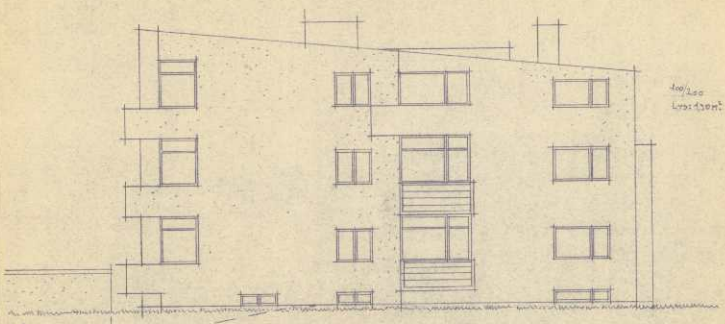
Snitt.

Bingsgt. 3.

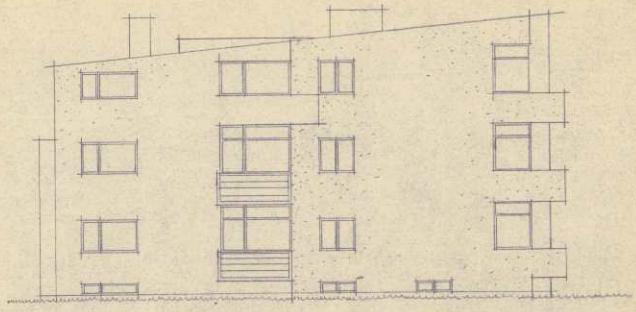
Mål 1:100. - Trondheim 14/3/92

Tegnet - A.B.L.

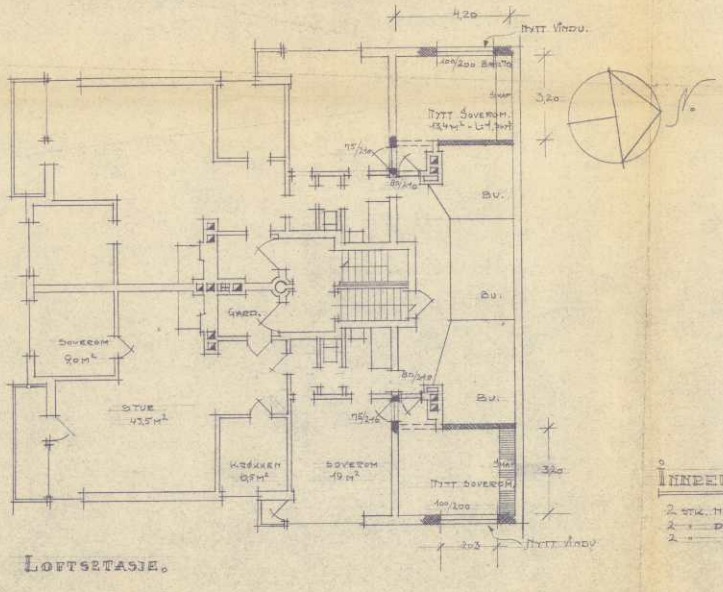
F.B. nr. 19 1951
Fredrikstad Historielag
J.no. 1118/57
BYBIBLIOTEKET
Acc. 83 L - 51 a 51
(1951) 51
FREDRIKSTAD
F. Br. i. nr. 1951



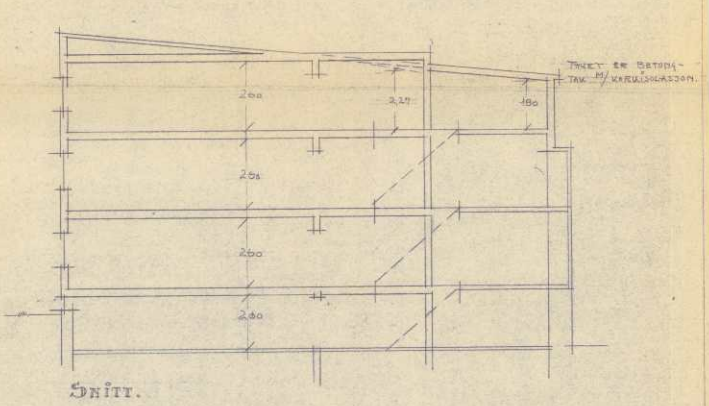
FASADE ØST.



FASADE VEST.



LOFTSETASJE.



SNITT.

INNREDNING AV 2 NYE SOVEROM. = 2 NYE VINDUER I FASADER.

2 STK. NYE VINDUER : 100 x 200 cm.
2 " DØRER : 80 x 210 "
2 " " : 75 x 210 "

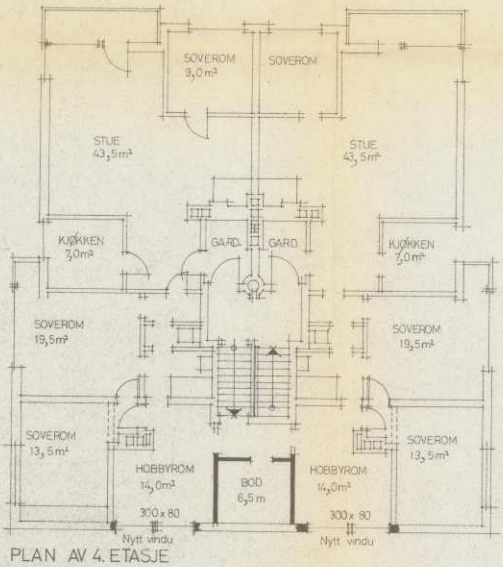
BINGSET. 3.

MÅL 1:100. TRONDHEIM 31/3/51.

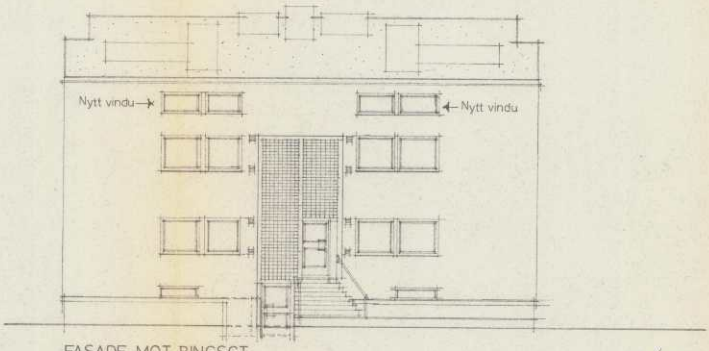
A.B.L.

F. B. nr. 43/1961

BYGNINGSTILSYNET
Kat. 11
FREDERIKSTAD



PLAN AV 4. ETASJE



FASADE MOT BINGSGT.

F. B. nr. 1579/79

Godkjent med forbehold, kfr. vedtak.
Fredrikstad Byggeråd, 2/4 1979, sak nr. 158/79

BINGSGT. 3, INNSETTING AV NYE VINDUER

MÅL 1:100
FREDRIKSTAD 12.10.78
KJELL VEINE ARK. MNAL., SKOLEGT. 14 - T 11845.

Grunnkart

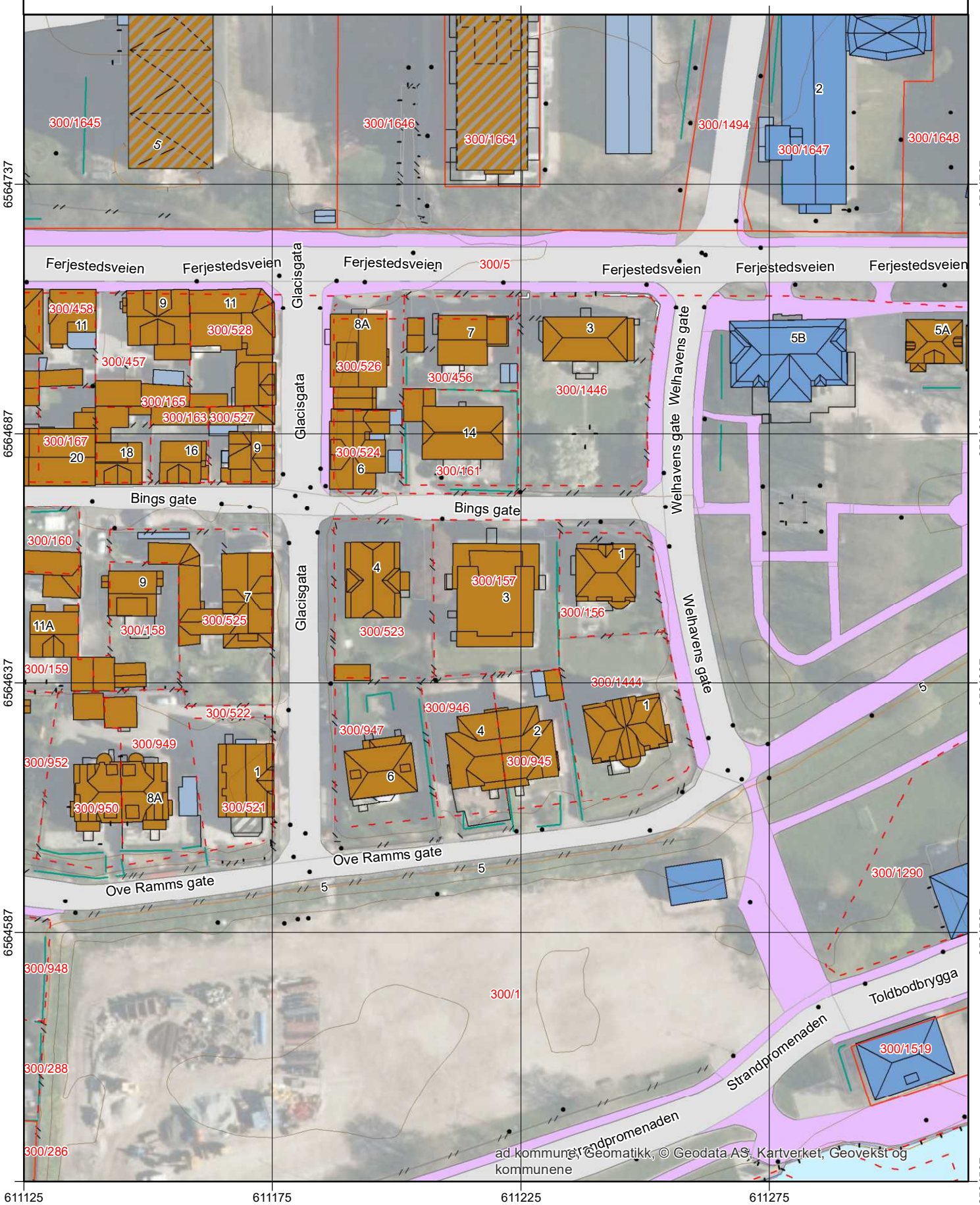
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Bings gate 3, 1606 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 300/157/0/5

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-04-15

N

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



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

Arealplaner under arbeid

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Bings gate 3, 1606 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 300/157/0/5

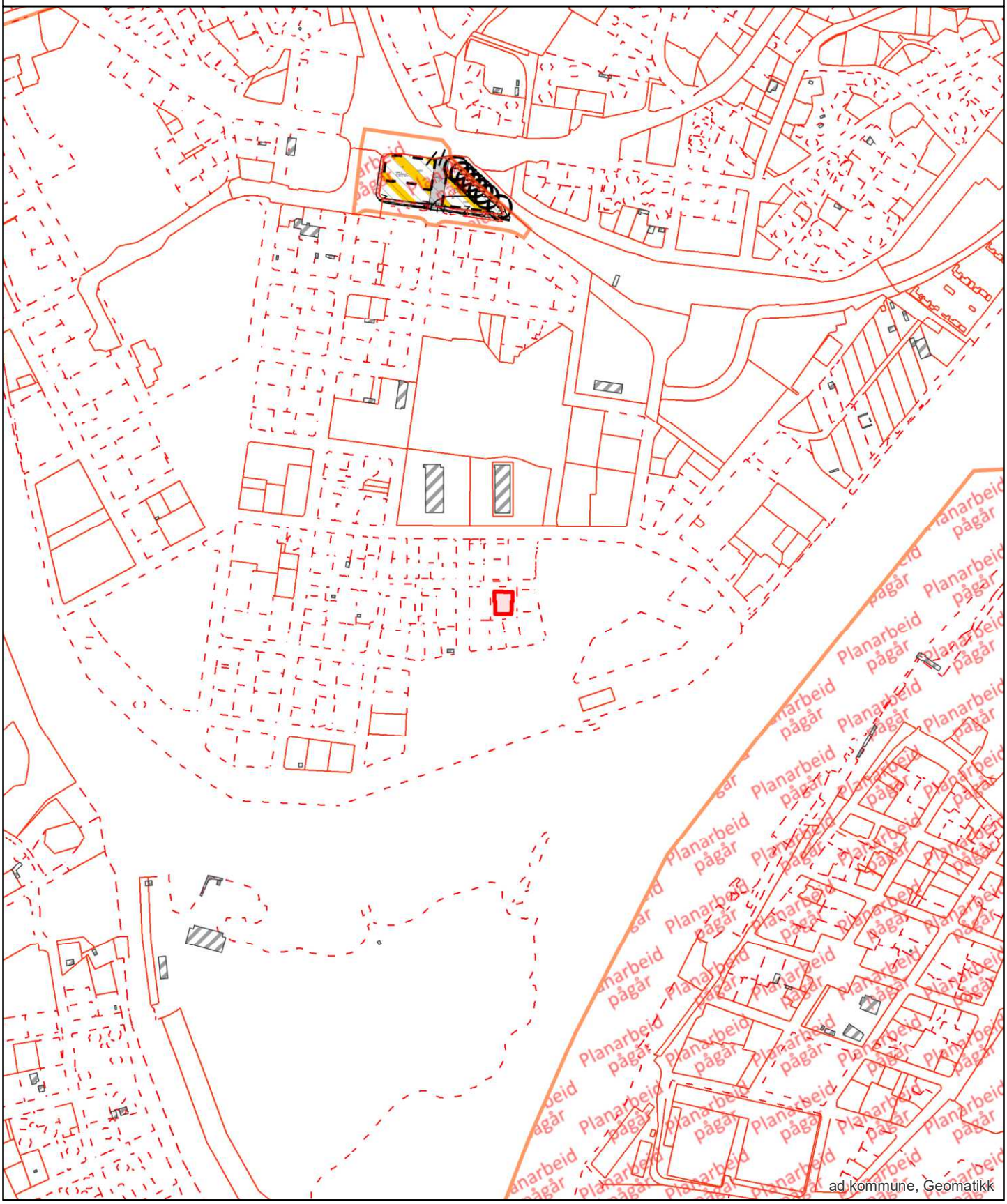
Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2026-04-15

N

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

Planident:
Plannavn:

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



Kommuneplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Bings gate 3, 1606 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 300/157/0/5

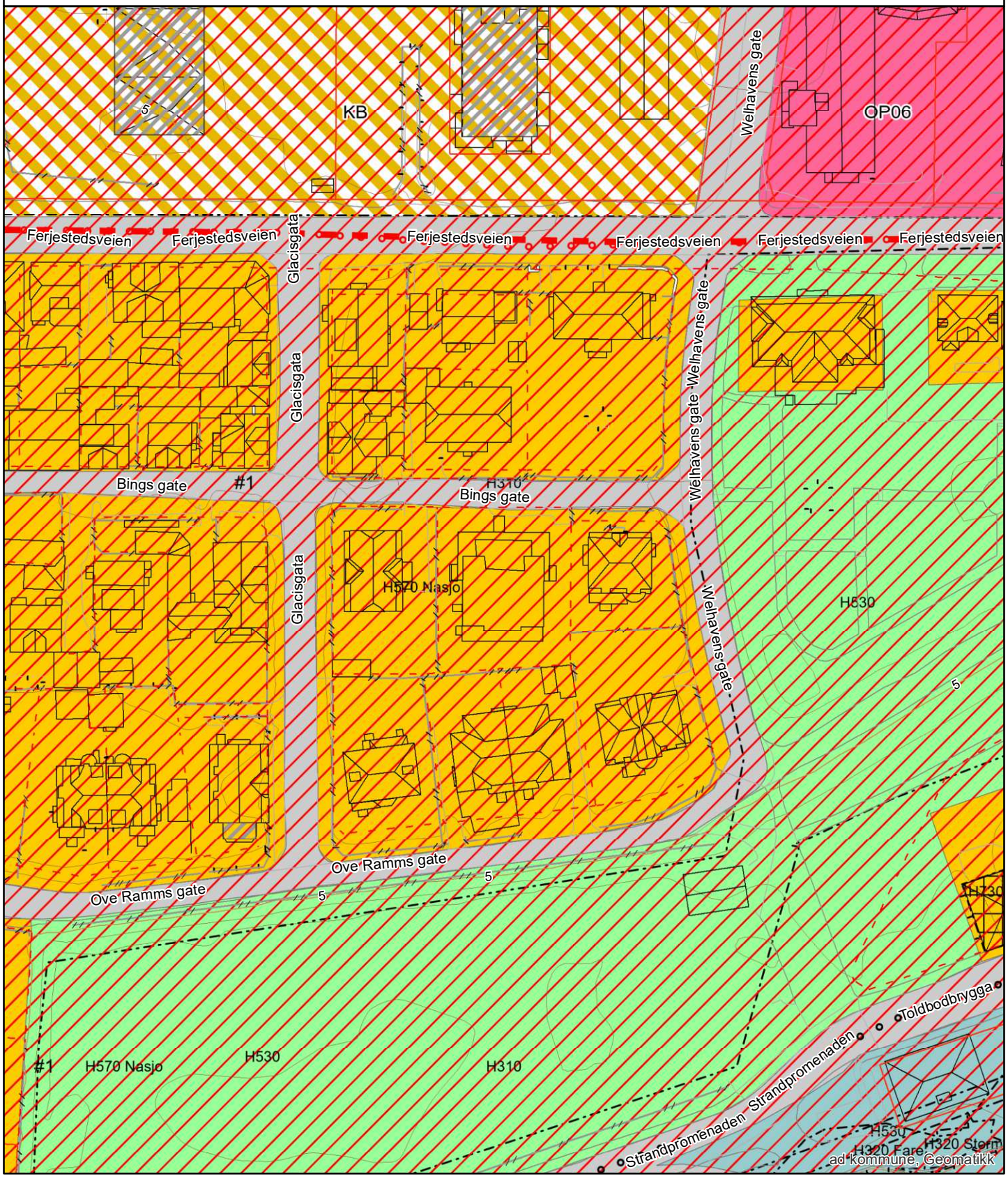
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-04-15

N

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

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

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



Oversiktskart

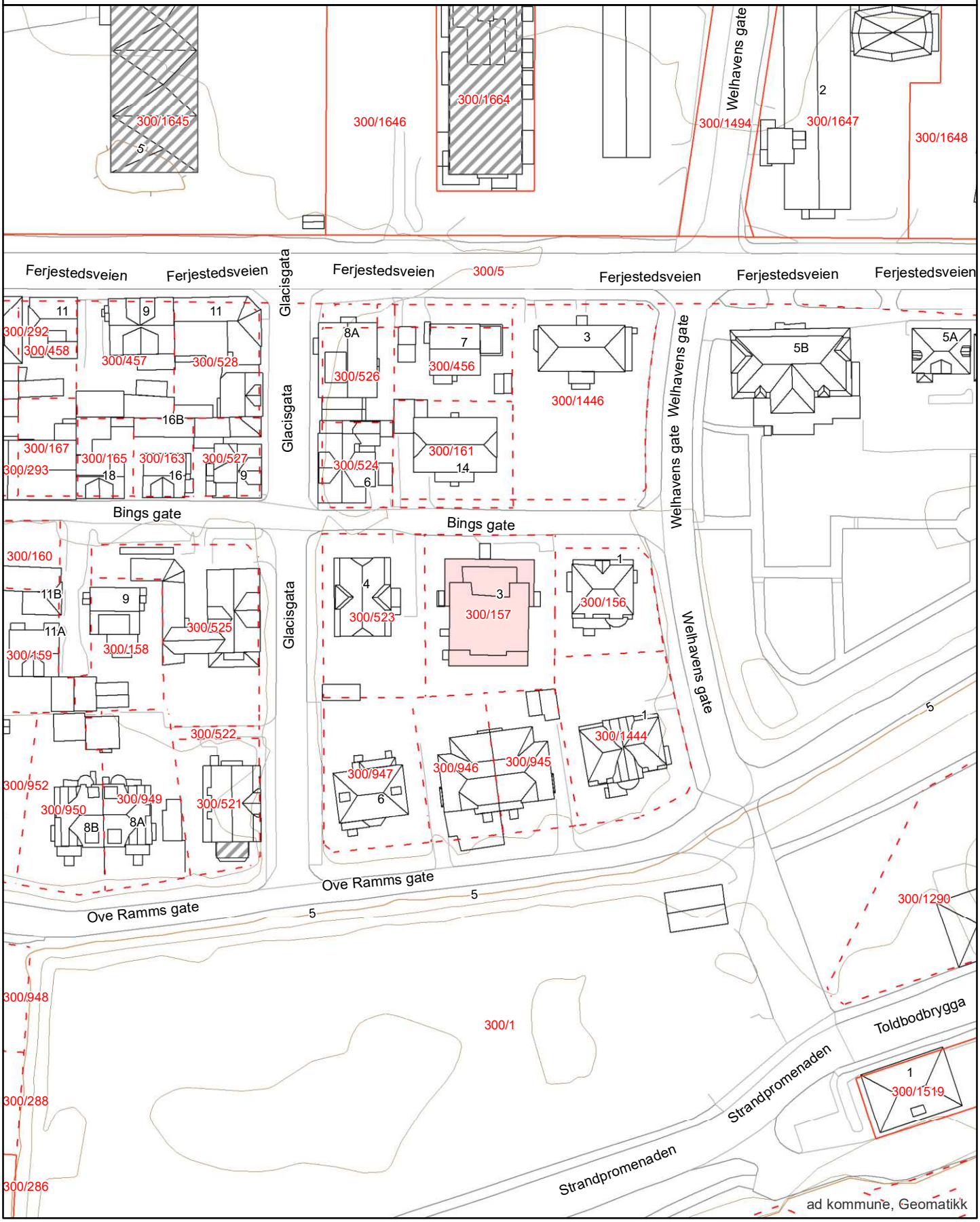
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Bings gate 3, 1606 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 300/157/0/5

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-04-15

N

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



Matrikkelkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Bings gate 3, 1606 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 300/157/0/5

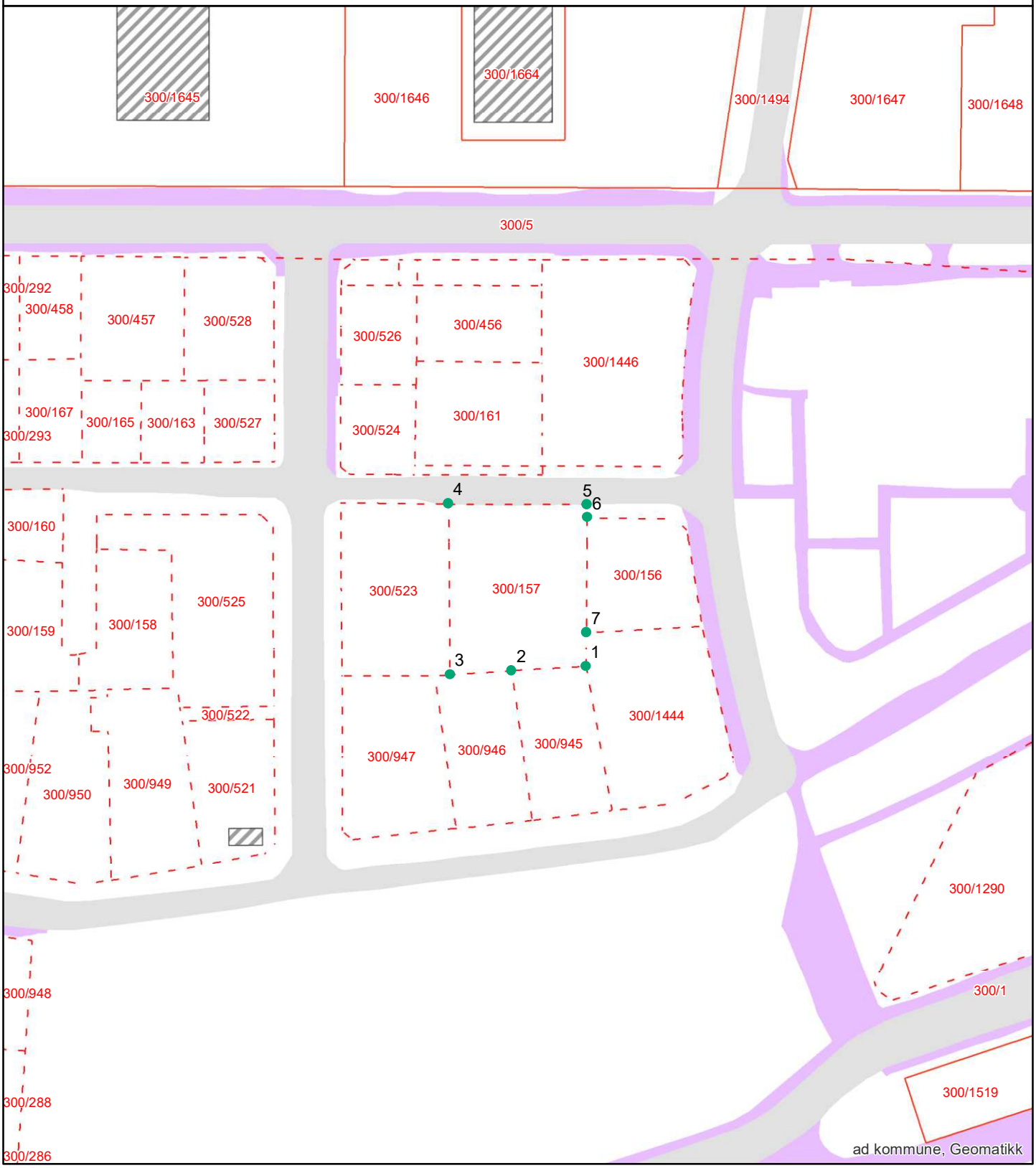
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-04-15

N

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

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

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Rapportdato : 15.4.2026

Areal og koordinater:

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

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6564639.70479	611232.909858	Ikke spesifisert	13.68	Umerket		Annet	200	0
2	6564638.92492	611219.261611	Ikke spesifisert	11.45	Umerket		Annet	200	0
3	6564638.21593	611207.844901	Ikke spesifisert	31.43	Umerket		Annet	200	0
4	6564669.63158	611207.55932	Ikke spesifisert	25.59	Umerket		Annet	200	0
5	6564669.49127	611233.142592	Ikke spesifisert	2.38	Umerket		Annet	200	0
6	6564667.10772	611233.197089	Ikke spesifisert	21.19	Umerket		Annet	200	0
7	6564645.92771	611233.030786	Ikke spesifisert	6.22	Umerket		Annet	200	0

Reguleringsplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Bings gate 3, 1606 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 300/157/0/5

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-04-15

N

Planident: 220
Ikrafttredelsesdato: 13.3.1986
Plannavn: Cicignon

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

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



Plan nr.: 220

FREDRIKSTAD KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR CICIGNON REGULERINGSPLAN.

Fellesbestemmelser

§ 1 Det regulerte område er vist med reguleringsgrense (stiplet linje) på plankart i mål 1:1000 datert 2. oktober 1985.

§ 2 Planområdet er i henhold til bygningslovens S 25 regulert til:

- Byggeområder for boligbebyggelse
- Byggeområder for boliger, forsamlingslokaler, kontorer m.v.
- Byggeområder for offentlig bebyggelse
- Byggeområder for allmennyttig formål
- Trafikkområder (gater, fortau, kaier og andre trafikkinnretninger).
- Friområder (parker, idretts-/lekeplasser etc).

§ 3 Reguleringsbestemmelsene kommer i tillegg til bygningsloven og de gjeldende bygningsvedtekter for Fredrikstad kommune. Det er ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse bestemmelsene.

§ 4 Mindre vesentlige unntak fra disse reguleringsbestemmelsene kan, når særlig grunner taler for det, tillates av bygningsrådet, innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for kommunen.

§ 5 Innenfor planområdet skal det legges vekt på å bevare den kulturhistorisk, arkitektonisk eller miljømessig verdifulle bebyggelsen. Ved rehabilitering og fornyelse skal det påses at strøkets særpreg og helhetsmiljø bevares og videreutvikles.

§ 6 Ingen tomt kan bebygges før det foreligger situasjonsplan med godkjente tomtegrenser for kvartalet.

Før behandling av en byggemelding kan bygningsrådet forlange utarbeidet bebyggelsesplan for vedkommende kvartal eller gateparti, med situasjonsplan som viser bygningenes plassering, høyder, avkjørsler, eventuelt felles gårdsplass, terrengbehandling, plassering av garasje/parkering, lekeplasser osv. samt oppriss som viser bebyggelsens tilpasning til eksisterende og planlagt nabobebyggelse.

§ 7 Bygningsrådet skal ved behandling av byggemelding påse at bebyggelsens form, størrelse og fasader er tilpasset tomten og strøket.

Utvendige farger, herunder farger på tak, samt fasadematerialer skal godkjennes av bygningsrådet. (Kfr.komm.vedtekt til b.l. § 74, punkt 2).

§ 8 Bygningsrådet kan tillate virksomheter som ved sin art og sitt omfang ikke er til fortrengelse eller sjenanse for bomiljøet. Slike virksomheter bør betjene bydelen eller ha etablert tilhørighet til denne.

§ 9 Hvor egne byggegrenser ikke er angitt, gjelder reguleringsformålsgrensen som byggegrense mot gate. I kvartaler/gatepartier hvor den eksisterende bebyggelsen er trukket tilbake fra gaten skal ny bebyggelse holdes innenfor den byggelinje som dannes av de eksisterende fasader mot gate.

§ 10 Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 11 Eksisterende trær/vegetasjon skal søkes bevart og skal vises i på, utomhusplanen

§ 12 Det skal på egen grunn skaffes biloppstillingsplasser/garasjer etter følgende norm:

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

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

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

Tilleggsbestemmelser for boligområder.

§ 13 Områdene skal nyttes til boligbebyggelse med tilhørende garasjer.

Etter bygningsrådets vurdering i hvert enkelt tilfelle kan det forøvrig i særlige tilfeller, tillate at bebyggelsen nyttes til andre formål som ikke er til ulempe for beboerne .eller strøkets karakter.

§ 14 Den maksimale byggehøyde/gesimshøyde skal, der intet annet er angitt. ikke være høyere enn den dominerende gesimshøyde i kvartalet/gatepartiet.

§ 15 Bebyggelsen kan, hvor det etter bygningsrådets skjønn er riktig av hensyn til bevaring av strøkets karakter, tillates plassert i tomtegrense og vegg i vegg med felles brannsikring.

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

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

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

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

Matrikkelrapport for Seksjon 3107-300/157/0/5

Bruksnavn	SEKSJON 5	Beregnet areal	0.0
Etablert dato	10.10.1983	Historisk oppgitt areal	0.0
Oppdatert dato	22.09.2025	Historisk arealkilde	0 - Ikke oppgitt
Skyld	0	Antall teiger	0
Kommunenummer	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
SOLVEIG ANDREASDOTTER EGELAND		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		
ON - Omnummerering	07.01.1994			

Grunnforurensing registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer

Krav om jordskifte

Jordskiftereferanse	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
13416338	0	142 - Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	TB - Tatt i bruk

Bygning 13416338: 142 - Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	1 144.0
Antall boenheter	9	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	4	BRA Totalt	1 144.0
Avløp		Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
TB - Tatt i bruk	15.10.1938	15.10.1938
EB - Endre bygningsdata	07.04.2026	07.04.2026

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0201	92.0	2	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H02	4	288.0	0.0	288.0	0.0
H01	4	288.0	0.0	288.0	0.0
H03	1	288.0	0.0	288.0	0.0
K01	0	280.0	0.0	280.0	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Bings gate	3		1606 FREDRIKSTAD

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 22. april 2026

EM § 6-7.8 Kommunale pålegg - offentlig vann- og avløpsnett Kilde: Vann- og avløpsavdelingen

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 300 **Bruksnr.:** 157 **Festenr.:** 0 **Seksjonsnr.:** 5
Adresse: Bings gate 3, 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

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 300/157/0/0

Eierrepresentant: SAMEIET BINGSGATE 3

Regningsmottaker: SAMEIET BINGSGATE 3

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Grunneiendom	Bruksnavn	BINGSGATA 3	Grunnforurensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	300	Seksjonert	Ja	Punktfeste	Nei
Bruksnr	157	Oppgitt areal	777 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	776,4 m2		
Seksjonsnr	0				

ADRESSER

(Antall: 1)

Adresse	Bings gate 3	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Fredrikstad Domkirke
	1606 FREDRIKSTAD	Grunnkrets	Cicignon syd	Valgkrets	Sentrum

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare		Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
154	BRANNTILSYN 1 LØP 0VER 3 ETG	5,00 1løp/4	kr 733,00	01.07.2026	1/1	0	kr 3 665,00
1103	RENOVASJON - 360 L	2,00 360 l	kr 6 521,00	01.07.2026	1/1	0	kr 16 303,00
60	ESkatt Bolig	19 910 000,00 0/00	kr 3,20	01.07.2026	1/1	0	kr 63 712,00
4370	AVLØP FASTGEB. BOLIG	9,00 Boenh.	kr 2 464,00	01.07.2026	1/1	0	kr 25 502,00
4270	VANN FASTGEB. BOLIG	9,00 Boenh.	kr 1 081,00	01.07.2026	1/1	0	kr 11 188,00
4350	AKONTO AVLØP BOLIG	465,00 M3	kr 38,09	01.07.2026	1/1	0	kr 20 369,00
4250	AKONTO VANN BOLIG	465,00 M3	kr 12,55	01.07.2026	1/1	0	kr 6 711,00

kr 147 450,00

VANNMÅLERE

Målernummer	Prosent vann	Prosent avløp	Type avlesning	Avlesningdato	Forbruksår	Forbruk	Målerstand
23177585	100	100	Årsavlesning - Ekstern kilde	31.10.2025	2025	471	16900

Grunnkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Bings gate 3, 1606 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 300/157/0/5

Målestokk: 1:500
Leveransedato: 2026-04-15

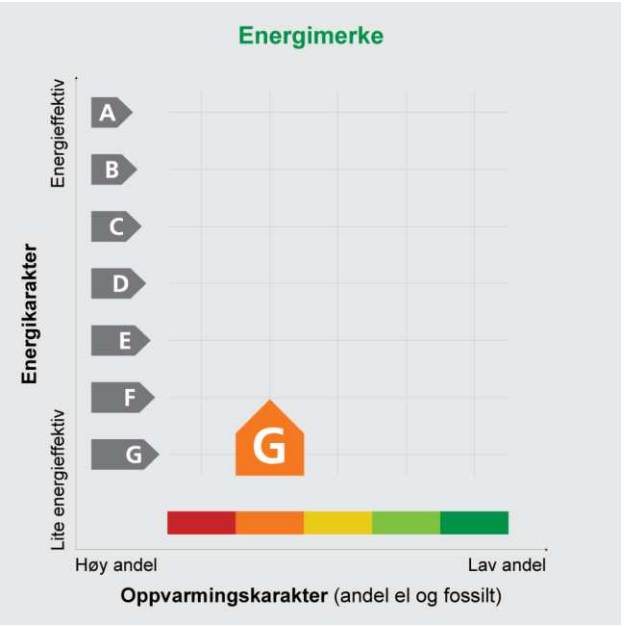
N

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



ENERGIATTEST

Adresse	Bings gate 3
Postnr	1606
Sted	FREDRIKSTAD
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	300
Bnr.	157
Seksjonsnr.	5
Festenr.	
Bygn. nr.	13416338
Bolignr.	H0201
Merkenr.	A2019-1057015
Dato	28.09.2019



Innmeldt av	Nadia Johnsen

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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: **Følg med på energibruken i boligen**
Tips 2: **Luft kort og effektivt**
Tips 3: **Redusér innetemperaturen**
Tips 4: **Bruk varmtvann fornuftig**

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Utskifting av vindu**
- **Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1937
Bygningsmateriale:	Mur/tegl
BRA:	62
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Ved
Ventilasjon:	Vet ikke
Detaljering varmesystem:	Lukket peis eller ovn

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Bings gate 3
Postnr/Sted: 1606 FREDRIKSTAD
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0201
Dato: 28.09.2019 13:16:59
Energimerkenummer: A2019-1057015
Ansvarlig for energiattesten: Nadia Johnsen
Energimerking er utført av: Nadia Johnsen

Gnr: 300
Bnr: 157
Seksjonsnr: 5
Festenr:
Bygnnr: 13416338

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 4: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 6: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slokke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tips 10: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når peisen ikke er i bruk.

LØSØRE OG TILBEHØR

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 eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/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. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Bings gate 3, 1606 Fredrikstad
Gnr. 300, Bnr. 157, Snr. 5, Fredrikstad kommune.

Oppdragsnummer:
108260074

Meglerforetak: PrivatMegleren Fredrikstad

Saksbehandler: Martin Spinnvåg

Telefon / Mobil: 41 66 92 06 / 416 56 540

E-post: martin.spinnvag@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger 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 videreformidlet 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 m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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