PRIVATMEGLEREN
FREDRIKSTAD

THS.W.SCHWARTZ GATE 23

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Ths.W.Schwartz gate 23

Nabolaget Cicignon - vurdert av 62 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Etablerere
- Godt voksne
- Familier med barn

SKOLER

Cicignon skole (1-10 kl.) 455 elever, 26 klasser	5 min 0.4 km
Trara skole (1-7 kl.) 367 elever, 21 klasser	22 min 1.6 km
Gudeberg barne- og ungdomsskole (1... 385 elever, 23 klasser	5 min 2.6 km
Trosvik skole (1-7 kl.) 512 elever, 28 klasser	6 min 2.9 km
Wang Ung Fredrikstad (8-10 kl.) 180 elever, 6 klasser	26 min 1.9 km
Akademiet vgs. Fredrikstad 90 elever	4 min 0.3 km
Hans Nielsen Hauge vgs	10 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Fredrikstad stasjon Linje 199	1 min 0.1 km
Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	3 min 0.2 km
Sandefjord lufthavn Torp	1 t 57 min
Oslo Gardermoen	1 t 40 min

BARNEHAGER

Speiderfjellet barnehage (1-5 år) 32 barn	14 min 1 km
Kiæråsen barnehage (1-5 år) 73 barn	17 min 1.2 km
St.Hansfjellet barnehage (1-5 år) 27 barn	18 min 1.3 km

DAGLIGVARE

Coop Mega Fredrikstad	12 min
Joker Agentgaten	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 2025

VARER/TJENESTER

Torvbyen	12 min
Boots apotek Kråkerøy	11 min
Væstertorvet Vinmonopol	20 min

SPORT

Cicignon u.skole - aktivitetshall	6 min
Turnhallen Fredrikstad	9 min
Centrum Helsestudio	8 min
SATS Fredrikstad	15 min

«Kort vei til alt»

— Sitat fra en lokalkjent

Vedlikehold hager
Godt velholdt 85/100

—

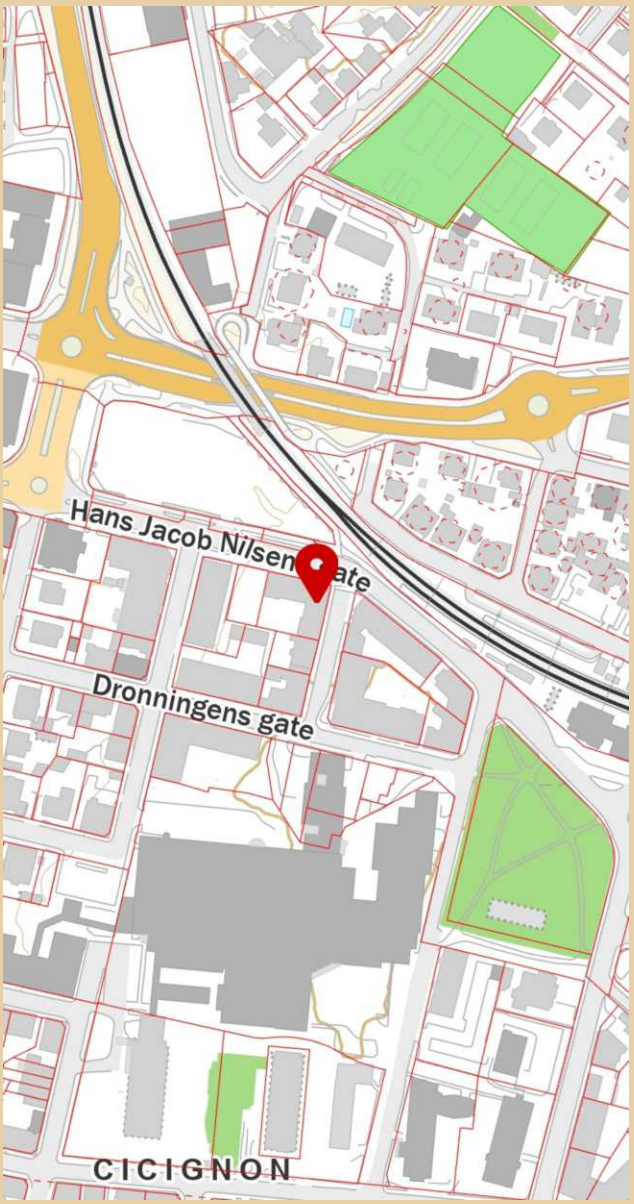
Støynivået
Lite støynivå 85/100

—

Vedlikehold veier
Godt velholdt 81/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Gående
- Tog



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 2025

Ths.W.Schwartz gate 23

Nabolaget Cicignon - vurdert av 62 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Etablerere
- Godt voksne
- Familier med barn

SKOLER

Cicignon skole (1-10 kl.) 455 elever, 26 klasser	5 min 0.4 km
Trara skole (1-7 kl.) 367 elever, 21 klasser	22 min 1.6 km
Gudeberg barne- og ungdomsskole (1... 385 elever, 23 klasser	5 min 2.6 km
Trosvik skole (1-7 kl.) 512 elever, 28 klasser	6 min 2.9 km
Wang Ung Fredrikstad (8-10 kl.) 180 elever, 6 klasser	26 min 1.9 km
Akademiet vgs. Fredrikstad 90 elever	4 min 0.3 km
Hans Nielsen Hauge vgs	10 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Fredrikstad stasjon Linje 199	1 min 0.1 km
Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	3 min 0.2 km
Sandefjord lufthavn Torp	1 t 57 min
Oslo Gardermoen	1 t 40 min

BARNEHAGER

Speiderfjellet barnehage (1-5 år) 32 barn	14 min 1 km
Kiæråsen barnehage (1-5 år) 73 barn	17 min 1.2 km
St.Hansfjellet barnehage (1-5 år) 27 barn	18 min 1.3 km

DAGLIGVARE

Coop Mega Fredrikstad	12 min
Joker Agentgaten	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 2025

VARER/TJENESTER

Torvbyen	12 min
Boots apotek Kråkerøy	11 min
Væstertorvet Vinmonopol	20 min

SPORT

Cicignon u.skole - aktivitetshall	6 min
Turnhallen Fredrikstad	9 min
Centrum Helsestudio	8 min
SATS Fredrikstad	15 min

«Kort vei til alt»

— Sitat fra en lokalkjent

Vedlikehold hager
Godt velholdt 85/100

—

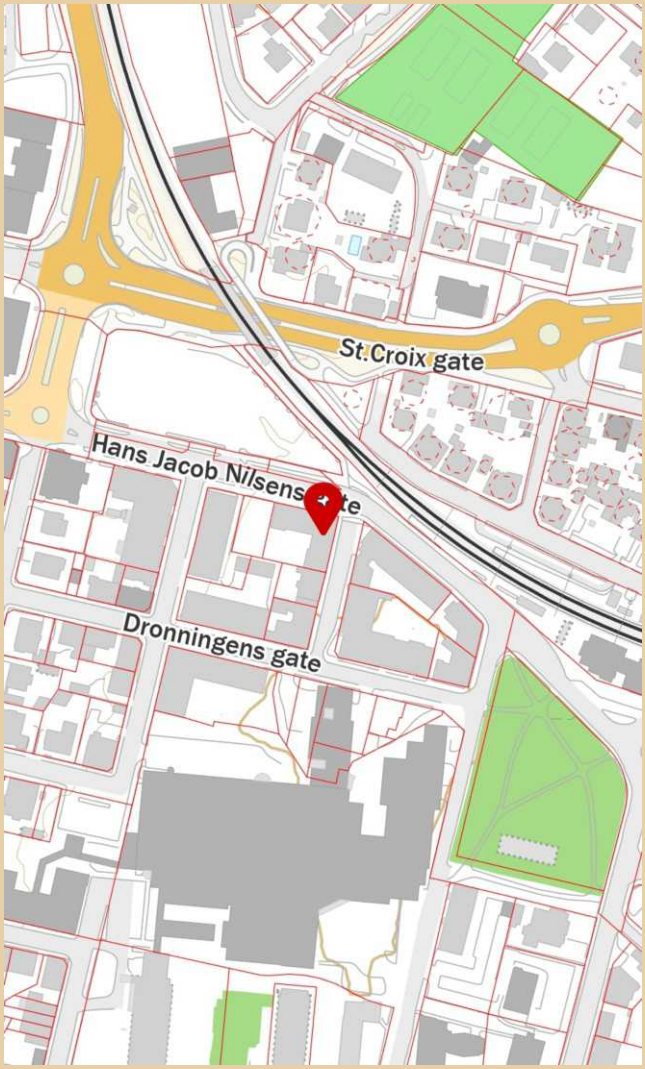
Støynivået
Lite støynivå 85/100

—

Vedlikehold veier
Godt velholdt 81/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Gående
- Tog



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 2025

Ths.W.Schwartz gate 23

Nabolaget Cicignon - vurdert av 62 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Etablerere
- Godt voksne
- Familier med barn

SKOLER

Cicignon skole (1-10 kl.) 455 elever, 26 klasser	5 min 0.4 km
Trara skole (1-7 kl.) 367 elever, 21 klasser	22 min 1.6 km
Gudeberg barne- og ungdomsskole (1-... 385 elever, 23 klasser	5 min 2.6 km
Trosvik skole (1-7 kl.) 512 elever, 28 klasser	6 min 2.9 km
Wang Ung Fredrikstad (8-10 kl.) 180 elever, 6 klasser	26 min 1.9 km
Akademiet vgs. Fredrikstad 90 elever	4 min 0.3 km
Hans Nielsen Hauge vgs	10 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Apenesfjellet P-hus	8 min
Fredrikstad Supercharger	8 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Fredrikstad stasjon Linje 199	1 min 0.1 km
Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	3 min 0.2 km
Sandefjord lufthavn Torp	1 t 57 min
Oslo Gardermoen	1 t 40 min

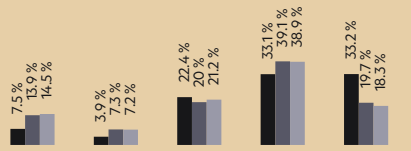
BARNEHAGER

Speiderfjellet barnehage (1-5 år) 32 barn	14 min 1 km
Kiæråsen barnehage (1-5 år) 73 barn	17 min 1.2 km
St.Hansfjellet barnehage (1-5 år) 27 barn	18 min 1.3 km

DAGLIGVARE

Coop Mega Fredrikstad	12 min
Joker Agentgaten	13 min

ALDERSFORDELING



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 84/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 82/100

Naboskapet
Godt vennskap 67/100

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 2025

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Gående
- Tog

SPORT

Cicignon u.skole - aktivitetshall	6 min
Turnhallen Fredrikstad	9 min
Centrum Helsestudio	8 min
SATS Fredrikstad	15 min

«Kort vei til alt»

— Sitat fra en lokalkjent

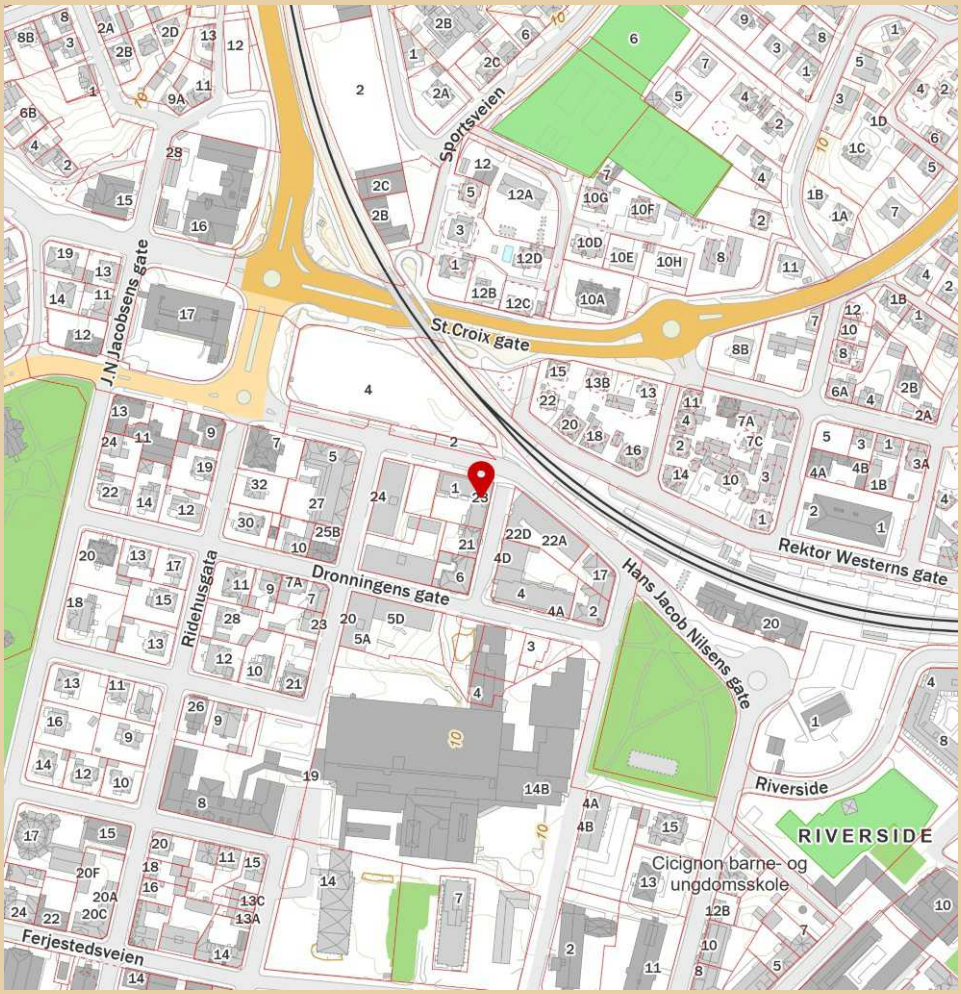
Vedlikehold hager
Godt velholdt 85/100

—

Støynivået
Lite støynivå 85/100

—

Vedlikehold veier
Godt velholdt 81/100



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 2025

Norsk takst

Tilstandsrapport

Leilighet

Ths.W.Schwartz gate 23, 1606 FREDRIKSTAD

FREDRIKSTAD kommune

gnr. 300, bnr. 1284, snr. 11

Sum areal alle bygg: BRA: 51 m² BRA-i: 51 m²



Befaringsdato: 05.03.2025 **Rapportdato:** 11.03.2025 **Oppdragsnr.:** 11411-2582 **Referansenummer:** PL7467

Autorisert foretak: Grydeland Eiendom AS **Sertifisert Takstingeniør:** Sigurd Grydeland

Grydeland Eiendom as

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

Norsk takst

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

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

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

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

Grydeland Eiendom

Takstforetak

Rapportansvarlig

Sigurd Grydeland

sigurd@grydelandeiendom.no

922 21 119

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 rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• 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.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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

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

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

TG 3

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.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- Ingen umiddelbare kostnader
- $ Tiltak under kr 10 000
- $$ Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- $$$ Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- $$$$ Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- $$$$$ Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i 2.etg beliggende i bolig blokk. Fra stue er det utgang til en balkong på 8m2.
Bygget har porttelefon og heis.

Boligen varmes opp med vannbåren gulvvarme.

Generelt oppført i gode å kjente konstruksjoner med den byggemåte som var vanlig ved
oppføringspunktet. Dagens krav til isolering og tetthet er strengere enn da bygget ble oppført.
Avvik som er påvist skyldes i hovedsak normal elde og bruksslitasje. Boligen har blitt noen år og det må påregnes vedlikehold og
oppgraderinger.
Tilstandsgrad er hovedsakelig TG 1-2.

Eiendommen ligger i et fungerende boligmarked og ansees som et godt panteobjekt

Leilighet - Byggeår: 2007

UTVENDIG Gå til side

Isolerglass i treramme. Overflatebehandlet. Kontrollerte vinduer har god åpne- og lukkefunksjon. Det anmerkes at ikke alle vinduer er funksjonstestet.
Ytterdør i tre. Brann- og lydklasifisert. Verandadør i tre med isolerglass.
Fra stue er det utgang til en balkong på 8m2. Rekkverk i galvanisert stål / jern.

INNVENDIG Gå til side

Boligens p-rom har parkett og fliser på gulv.
Malte plater, bryst panel og fliser på vegg og malte flater som himling.
Etaseskille i betong.
Radonmåling er ikke utført.
Fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Keramiske fliser på vegg og malt plate i tak.
Gulv har keramiske fliser med varmekabel. Det er målt ca 10mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til slukrist.
Plastsluk med klemring. Membran er vurdert utifra alder.
Baderomsinnredning består av dusjkabinett, servant med underskap, wc og opplegg for vaskemaskin.
Balansert luftbehandling.
Det er tatt måling i vegg fra inspeksjonsskap.
Det er målt etter fukt med Protimeter fuktindikator med hammerelektrode med fuktprosent på 8,7%

Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet. Fibermetningsgrad for treverk er 28 vektprosent

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning er med glatte fronter. Heltre benkeplate med nedfeldt kjøkken kum. Det er foretatt fuktsøk med Protimeter fuktindikator i området foran oppvaskmaskin. Ingen forhøyede verdier er avdekket.
Kjøkkenventilator med avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har rør i rør system. Besiktiget i rørskap på bad.
Synlige avløpsrør i pvc plast.
Boligen har balansert vetilasjonsanlegg.
Boligen har vannbåren varme i gulvene.
2x63 amp hovedsikring med underkurser. Automatsikringer.
6 kg pulver brannslokkingsapparat og røykvarsler.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Tomt er felles arealer.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

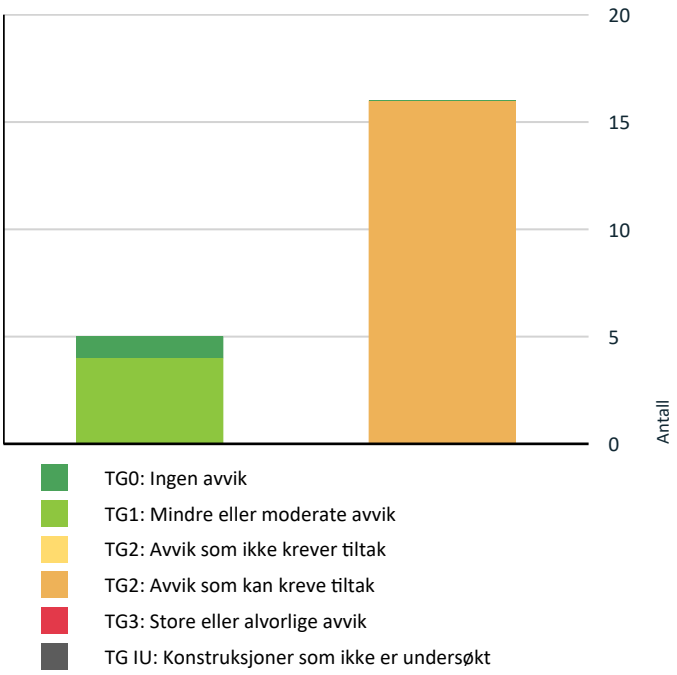
Leilighet

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

Det er satt opp en lettvegg til bod / garderoberom.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er viktig og forstå at denne boligen er en brukt bolig. Brukte boliger vil ha feil eller mangler en ny bolig ikke har. Disse kommer ikke alltid til synet før boligen er bebodd. Denne boligen har blitt noen år og det må regnes med vedlikehold og oppgraderinger av bygningsdeler jmf tilstandsgrad i denne rapport.
Merk; alle steder det er påvist eller indikert fukt eller zoologiske skadegjørere krever ytterligere undersøkelser. Utbredelse av skjeggkre er stadig økende. Med hensyn til den store spredningsevnen skjeggkre har på grunn av omfattende varetransport og reisevirksomhet, anslås det at man kan forvente å finne skjeggkre i en stor andel av den norske bygningsmassen. Skjeggkre sprer seg til dels uavhengig av bygningsmessige svakheter og kan være vanskelige å oppdage. Det innebærer at man må gjøre regning med forekomster av skjeggkre i norske boliger og fritidsboliger

Oppsummering av avvik

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

!	**Utvendig > Dører**	Gå til side
!	**Innvendig > Overflater**	Gå til side
!	**Innvendig > Radon**	Gå til side
!	**Innvendig > Innvendige dører**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Vannledninger**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Avløpsrør**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Ventilasjon**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Vannbåren varme**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg**	Gå til side
!	**Kjøkken > 2.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning**	Gå til side
!	**Kjøkken > 2.Etasje > Kjøkken > Avtrekk**	Gå til side
!	**Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling**	Gå til side
!	**Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater Gulv**	Gå til side
!	**Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt**	Gå til side
!	**Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning**	Gå til side

Leilighet

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

!	**Utvendig > Vinduer**	Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET



Byggeår
2007

Kommentar
Iflg eiendomsdata.

Standard
Leiligheten har en normal standard.

Vedlikehold
Leilighet er normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Isolerglass i treramme. Overflatebehandlet. Kontrollerte vinduer har god åpne- og lukkefunksjon. Det anmerkes at ikke alle vinduer er funksjonstestet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

TG gis med bakgrunn av alder. Noe bruksslitasje.

TG 2 Dører

Ytterdør i tre. Brann- og lydklasifisert. Verandadør i tre med isolerglass.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mere ann halvparten av forvented brukstid er oppbrukt.

Dør håndtak til terrasse dør trenger justering.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Fra stue er det utgang til en balkong på 8m2. Rekkverk i galvanisert stål / jern.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Boligens p-rom har parkett og fliser på gulv.
Malte plater, bryst panel og fliser på vegg og malte flater som himling.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Noe bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overflater som er slitte, kan miste sin opprinnelige funksjon, som grep, beskyttelse eller jevnhet.
Slitte overflater kan gi et utdatert eller upleiet inntrykk.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etaseskille i betong.

TG 2 Radon

Radonmåling er ikke utført.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Innvendige dører

Fyllingsdører.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Noe bruksslitasje. Regisrert fuktmerker på baderomsdør.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Gamle innerdører kan ha flere konsekvenser, både estetisk, praktisk og funksjonelt:
Gamle dører kan ha dårlig lydisolasjon, noe som gir mer støy mellom rommene.
Dårlig tetting rundt dørene kan føre til trekk og varmetap.
Over tid kan dører vri seg eller sige, slik at de ikke lukkes skikkelig.
Gamle hengsler og låsemekanismer kan være slitte og mindre sikre.

Hvis dørene fortsatt er solide, kan enkle oppgraderinger som maling, nye håndtak eller tetningslister forbedre dem. Hvis de derimot har store funksjonelle problemer, kan det være lurt å bytte dem ut.

VÅTROM

2.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Keramiske fliser på vegg og malt plate i tak.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer en halvparten av forvented brukstid er oppnådd.

2.ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater Gulv

Gulv har keramiske fliser med varmekabel. Det er målt ca 10mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til slukrist.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

TG 2 grunnet alder/sprekk/riss.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bemerkes at fall er noe mm under krav. Dette kan medføre at vannsøl utenfor dusjsone ikke renner til sluk. Det er en mulighet for at dette bruker litt tid på og tørke opp. Eventuelt må det tørkes opp.
Selv om fall på gulv har avvik fra krav, kan rommet brukes til hygieniske aktiviteter.

2.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemring. Membran er vurdert utifra alder.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Det er avvik:

Det foreligger ikke dokumentasjon på oppbygging av baderomsgulv. Hvordan dette og membranløsninger er utført er ukjent.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Våtrommet fungerer med dette avviket.

2.ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Baderomsinnredning består av dusjkabinett, servant med underskap, wc og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tildstand settes med tanke på alder.

Å ha gammel baderomsinnredning trenger ikke å være et stort problem, men det kan medføre noen praktiske og estetiske utfordringer som det kan være greit å være oppmerksom på:

Slitasje og funksjonalitet:
Gamle skuffer, skap eller hengsler kan være slitte og fungere dårligere, for eksempel kan de være vanskelige å åpne eller lukke.
Overflater kan være skadet av vann, noe som kan gjøre dem mindre hygieniske eller vanskelige å holde rene.

Fuktproblemer:
Hvis innredningen er laget av materialer som ikke tåler fuktighet godt, kan det oppstå hevelser, råte eller mugg. Dette kan særlig være et problem hvis baderommet mangler god ventilasjon.

Estetikk:
Eldre innredning kan gi et umoderne uttrykk som kanskje ikke passer med resten av hjemmet, spesielt hvis det er skader eller misfarging.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Balansert luftbehandling.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Det er tatt måling i vegg fra inspeksjonsskap.
Det er målt etter fukt med Protimeter fuktindikator med hammerelektrode med fuktprosent på 8,7%

Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet. Fibermetningsgrad for treverk er 28 vektprosent



KJØKKEN

2.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredning er med glatte fronter. Heltre benkeplate med nedfeldt kjøkken kum. Det er foretatt fuktsøk med Protimeter fuktindikator i området foran oppvaskmaskin. Ingen forhøyede verdier er avdekket.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tildstand settes med tanke på alder. Registrert fukt merker / sprekk i fuge mellom benkeplate og overskap.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Et gammelt og brukt kjøkken kan ha flere konsekvenser, avhengig av tilstanden og hvordan det påvirker funksjonaliteten, utseendet og standard.

Skuffer, skap, hengsler og mekanismer kan være slitt, noe som kan føre til dårlig funksjon eller at de ikke lukker/åpner seg som de skal. Kjøkkenbenker, skap og overflater kan ha skader som sprekker, fliser eller misfarging. Gamle overflater kan være vanskeligere å rengjøre, og sprekkdannelser kan samle smuss, matrester og bakterier.

Hvor alvorlige konsekvensene er avhenger av kjøkkenets alder, kvalitet og hvor godt det er vedlikeholdt.

2.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer en halvparten av forvented brukstid for vetilator er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

En gammel kjøkkenventilator kan ha flere konsekvenser, både når det gjelder funksjon, helse og sikkerhet:

En gammel ventilator kan ha redusert sugeevne, noe som gjør at matlukt, damp og fettpartikler ikke fjernes effektivt. Dette kan føre til dårlig luftkvalitet i boligen.Eldre ventilatorer kan være mer støyende, noe som kan være forstyrrende og mindre behagelig under matlaging.

En gammel kjøkkenventilator kan påvirke både funksjonaliteten og sikkerheten i kjøkkenet, og det kan være verdt å vurdere oppgradering dersom den ikke lenger fungerer optimalt.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Boligen har rør i rør system. Besiktiget i rørskap på bad.

Vurdering av avvik:
• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Kurser i rørskap er ikke merket.

Det må brukes umbraco nøkkel for og stenge hoverkran.



TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør i pvc plast.

Vurdering av avvik:
• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har balansert vetilasjonsanlegg.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det har ikke vært dokumentert service på anlegget senere tid. Tildstand settes også med tanke på alder.

TG 2 Vannbåren varme

Boligen har vannbåren varme i gulvene.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.
• Det er avvik:

Tildstand settes med tanke på alder.

Tilstandsrapport



TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

2x63 amp hovedsikring med underkurser. Automatsikringer.

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. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Alt som er utført i eiers tid opplyses utført av godkjent elektrikker firma. Hva som er utført før dette er ukjent.

   Det opplyses at lampe er montert av Slevik Elektriske i 2023.

4. 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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

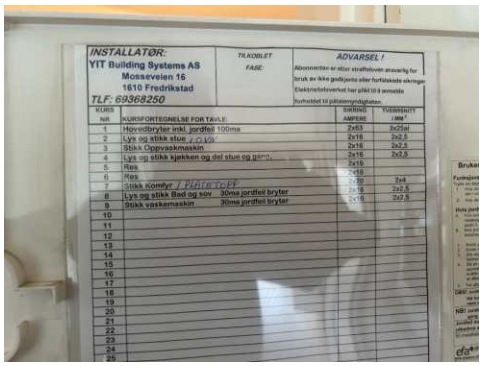
7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

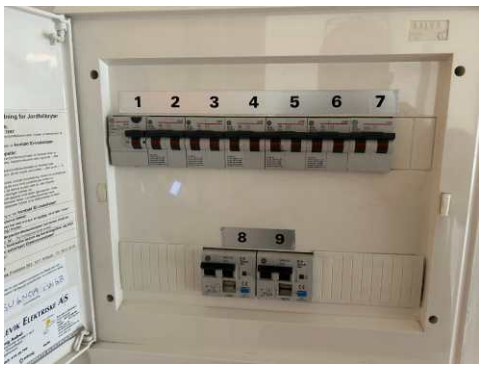
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

9. 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

10. 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 Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. På grunnlag av alder anbefales det en el-sjekk av denne boligen ved salg.





Tilstandsrapport

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

6 kg pulver brannslokkingsapparat og røykvarsler.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

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

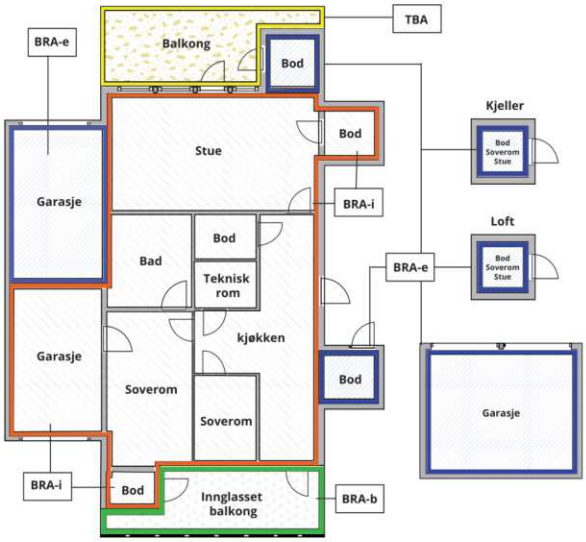
Hva er måleverdig areal?

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 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

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2.Etasje	51			51	8
SUM	**51**				**8**
SUM BRA	**51**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.Etasje	Entré, Stue, Kjøkken, Soverom, Bad, Bod / Garderoberom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Det er satt opp en lettvegg til bod / garderoberom.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet	51	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.3.2025	Sigurd Grydeland	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3107 FREDRIKSTAD	300	1284	0	11	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse
Ths.W.Schwartz gate 23

Hjemmelshaver
Blomkvist Jan Edvin

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet i 2.etg beliggende i boligblokk i Ths. W. Schwartz gate 23.

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.

Om tomten

Hele tomten er fellesområdet.

Tinglyste/andre forhold

Alle opplysninger om hva som er gjort av oppgradering/ påbyggning/ modernisering av boligen, hvem som har utført arbeidet, samt alle opplysninger om når dette er gjort, er fra eier.

Denne rapporten begrenser seg til leiligheten som vil normalt omfatte seksjonseier / andelseiers vedlikeholds ansvar.

Denne tilstandsrapporten omfatter derfor ikke byggets fellesdeler som feks tak, drenering og kjeller.

Bebyggelsen

Boligblokk på 4.etg oppført i 2007. Bærende konstruksjoner av betong. Antatt fundamentert på leire/påler til fjell.
Yttervegger med pussede/malte overflater, samt utfyllende bindingsverk med liggende kledning.
Flatt tak, antatt tekket med papp/folie (ikke inspisert).
Etasjeskiller av betong.
Elementtrapper mellom etasjene, samt heis.
Garasje i kjeller.

Siste hjemmelsovergang

År
2022

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	11.03.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på 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.

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

• 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 rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler 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/

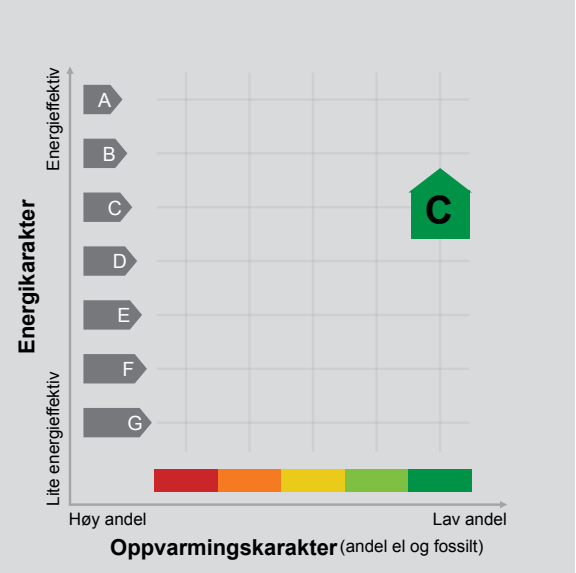
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/PL7467

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

ENERGIATTEST

Adresse	Ths.W.Schwartz gate 23
Postnummer	1606
Sted	FREDRIKSTAD
Kommunenavn	Fredrikstad
Gårdsnummer	300
Bruksnummer	1284
Seksjonsnummer	11
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	24216187
Bruksenhetsnummer	H0205
Merkenummer	Energiattest-2025-91199
Dato	12.03.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Utføre service på ventilasjonsanlegg
- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Vask med fulle maskiner
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2007
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	51
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-en).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

Tiltak 2: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Brukertiltak

Tiltak 3: 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.

Tiltak 4: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 5: 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.

Tiltak 6: 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.

Tiltak 7: 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.

Tiltak 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.

Tiltak 9: 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.

Tiltak 10: 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.

Tiltak 11: 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.

Tiltak 12: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 17: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Kartverket

PRIVATMEGLEREN FREDRIKSTAD
VERKSTEDVEIEN 10
1671 KRÅKERØY

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Tanya Reed 108250022
Vår referanse: 3696984/25916792
Bestilling: C3 2025-03-11 (6) 133

Dato
11.03.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
303958	200	2.4.2007	SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3107 FREDRIKSTAD	300	1284	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Begjæring om [1] ☑ oppdeling i eierseksjoner ☐ reseksjonering

106 Fredrikstad kommune

Postboks 1405
1602 Fredrikstad

Org.nummer 973871714

Plass for tinglysingsstempel

TINGLYST
DAGBOKNR. 303958
02 APR. 2007
STATENS KARTVERK

Opplysninger i feltene 1-4 registeres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
0106	Fredrikstad	300	1284	0	0

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
980779033	Aktiv Eiendom AS	1/1

3. Begjæring

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

S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)
1	B	45	B	13	B	74	B	25	N	12		37				49			
2	B	39	B	14	B	66	B	26	N	12		38				50			
3	B	39	B	15	B	39	B	27				39				51			
4	B	51	B	16	B	39	B	28				40				52			
5	B	51	B	17	B	39	B	29				41				53			
6	B	74	B	18	B	51	B	30				42				54			
7	B	66	B	19	B	51	B	31				43				55			
8	B	39	B	20	B	74	B	32				44				56			
9	B	39	B	21	B	73	B	33				45				57			
10	B	39	B	22	B	54	B	34				46				58			
11	B	51	B	23	B	48	B	35				47				59			
12	B	51	B	24	B	101	B	36				48				60			

Sum tellere: 1317 = nevner: 1317

4. Supplerende tekst 7)

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

Doknr 303958 Tinglyst 02.04.2007
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Dato | Rekvirentens underskrift

Nr. 703034 Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-1998/10-2005 RF

Side 1 av 3

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☑ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☑ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) ☑ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensing av de enkelte bruksenheter

d) ☑ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☑ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☑ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) ☑ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) ☑ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☑ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

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

6. Tegninger mv.

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

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

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
Fredrikstad 20.02.07	(TOLLEF HYRVANG JENSSEN) Tollef Hyrvang Jenssen FOR AKTIV EIENDOM AS	

Dato	Rekvirentens underskrift

Kan tinglyses 26/2 07

Meglerhuset Meum AS
Kirkebrygga 2-4
Postboks 22 • 1601 Fredrikstad
Tel: 69 30 70 80 • Fax: 69 31 99 25
Org.nr. 976 303 784

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering 8)

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12).
eller

☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt 9)

☐ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr	Bnr	Festenr	Snr	Kommune
300	1284			Fredrikstad

Dato	Stempel og underskrift
29 3 2007	[signature]

Noter:

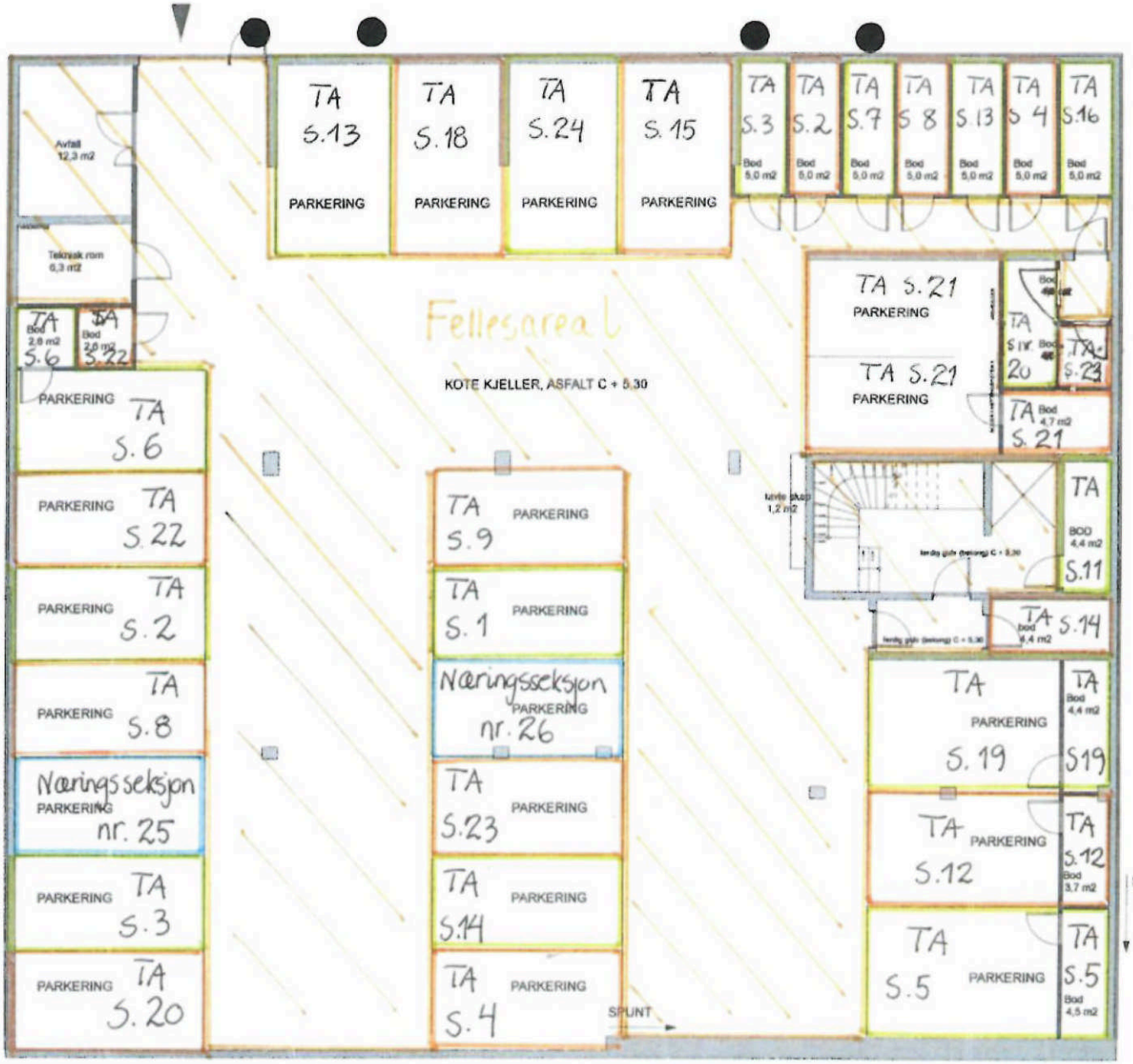
1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det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

Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

Dato	Rekvirentens underskrift

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2007/303958/200
Uthentet 2025-03-11 10:23

Vedlegg 1

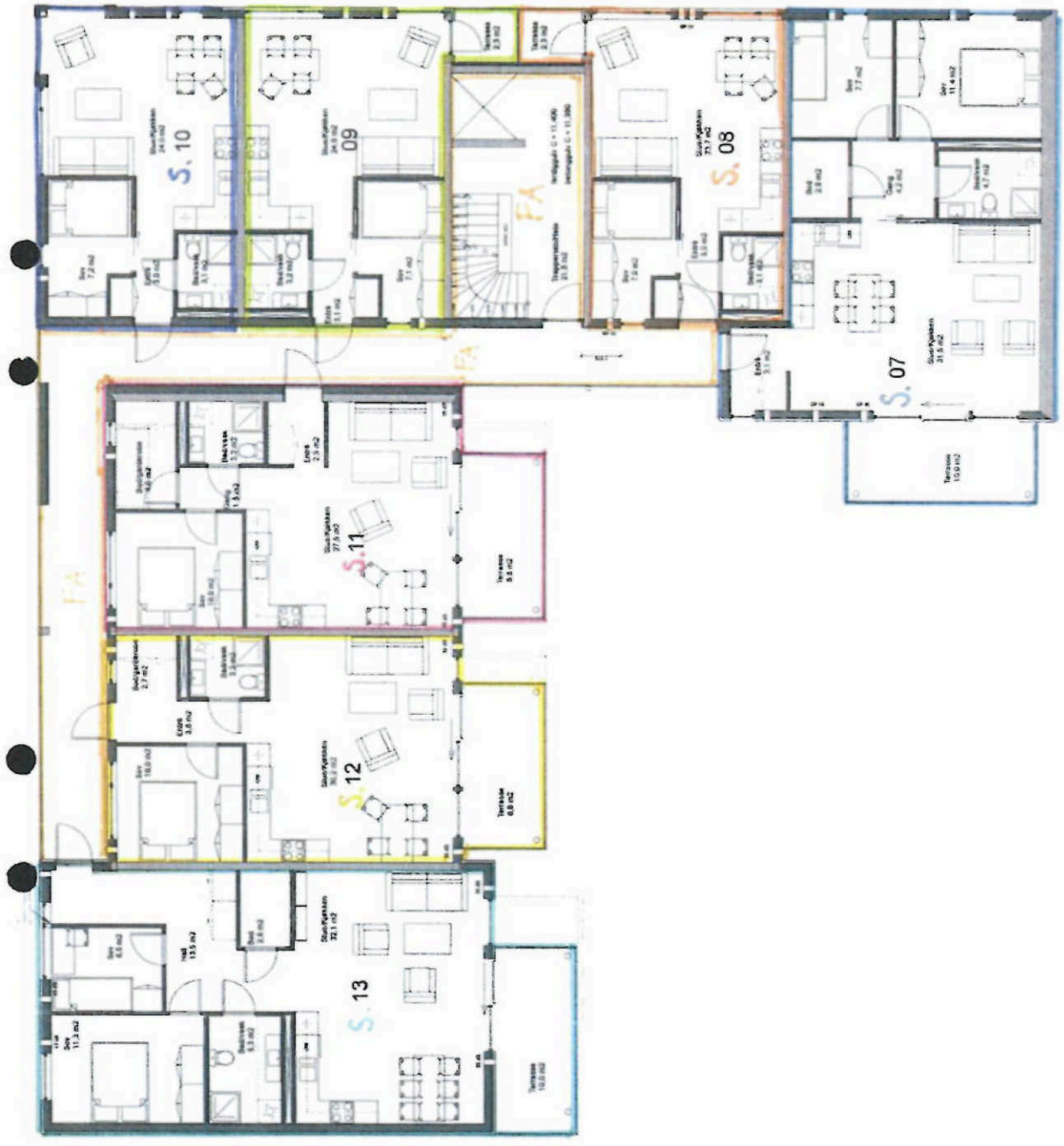


gnr. 300 bnr. 1284 Underetg.


Vedlegg 2
gnr. 300 bnr. 1284 1 etg.
RULLESTOL
INNGANG ca C+8,1
S. 03
S. 02
S. 04
S. 05
S. 06
S. 01
TA S.18
TA S.24
TA S.9
TA S.15
TA S.1
TA S.17
TA S.10
Fellesareal
SLUK
SLUK

Vedlegg 3

gnr. 300 bnr. 1284 2.etg



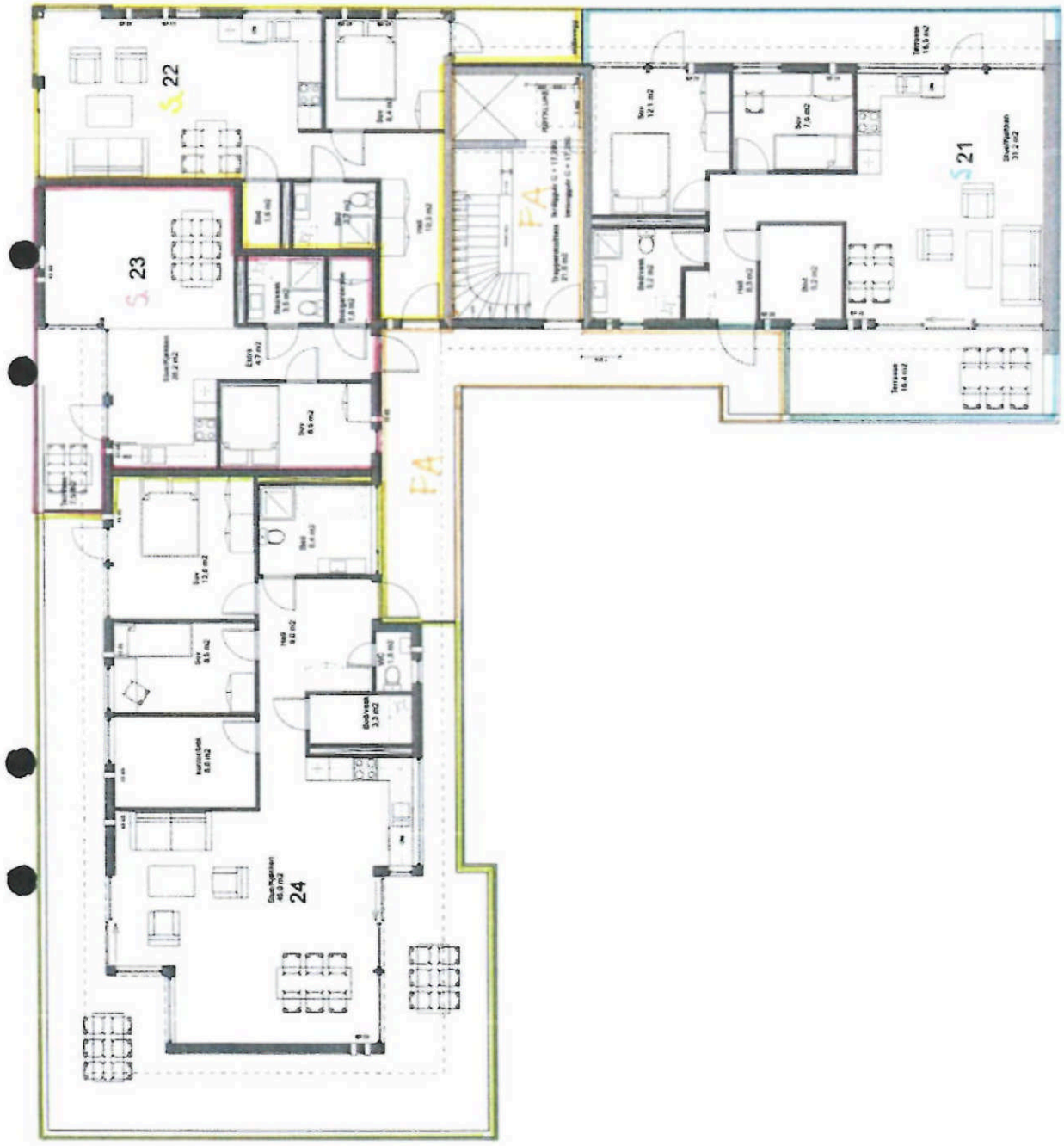
Vedlegg 4

gnr. 300 bnr. 1284 3.etg.

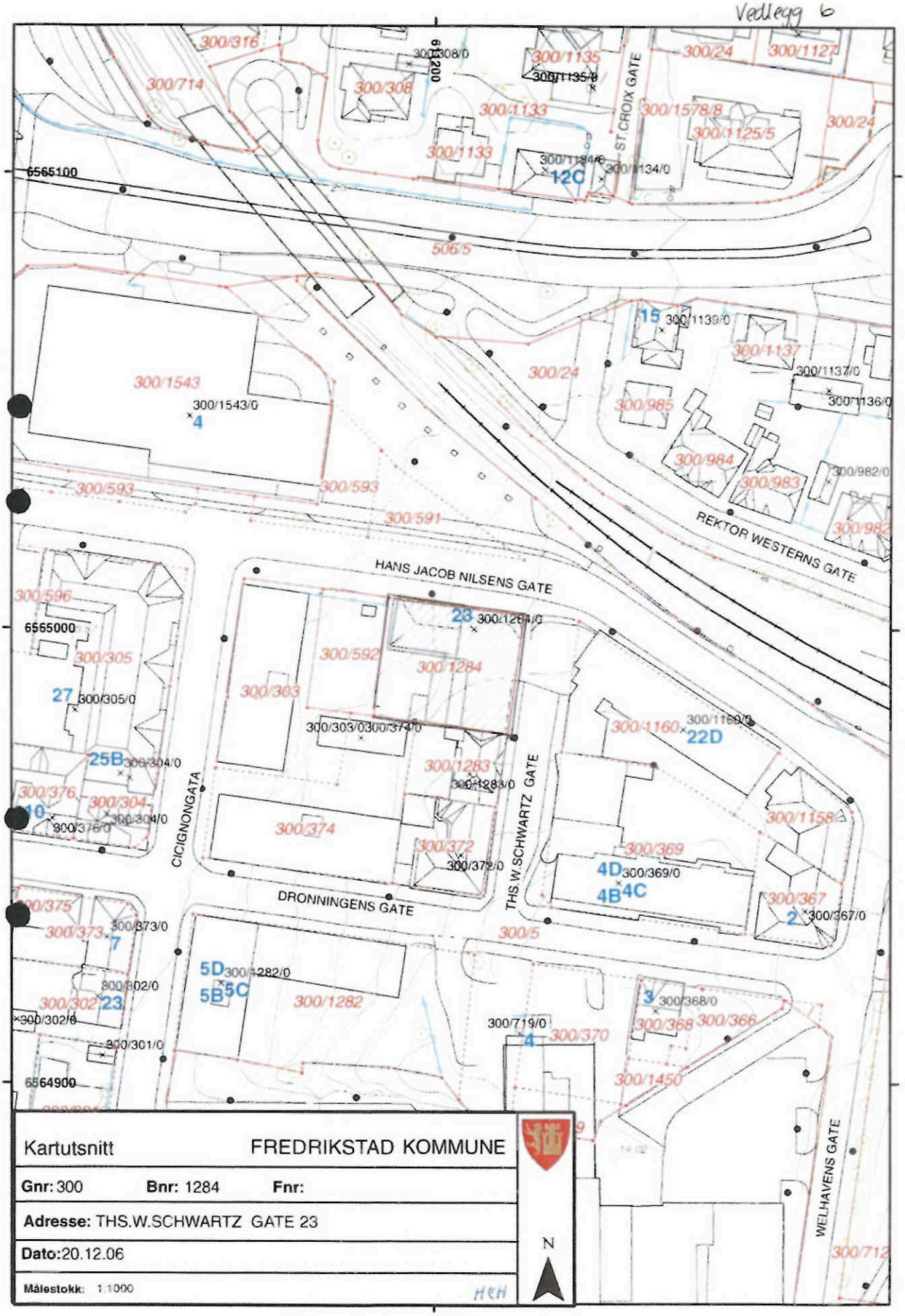


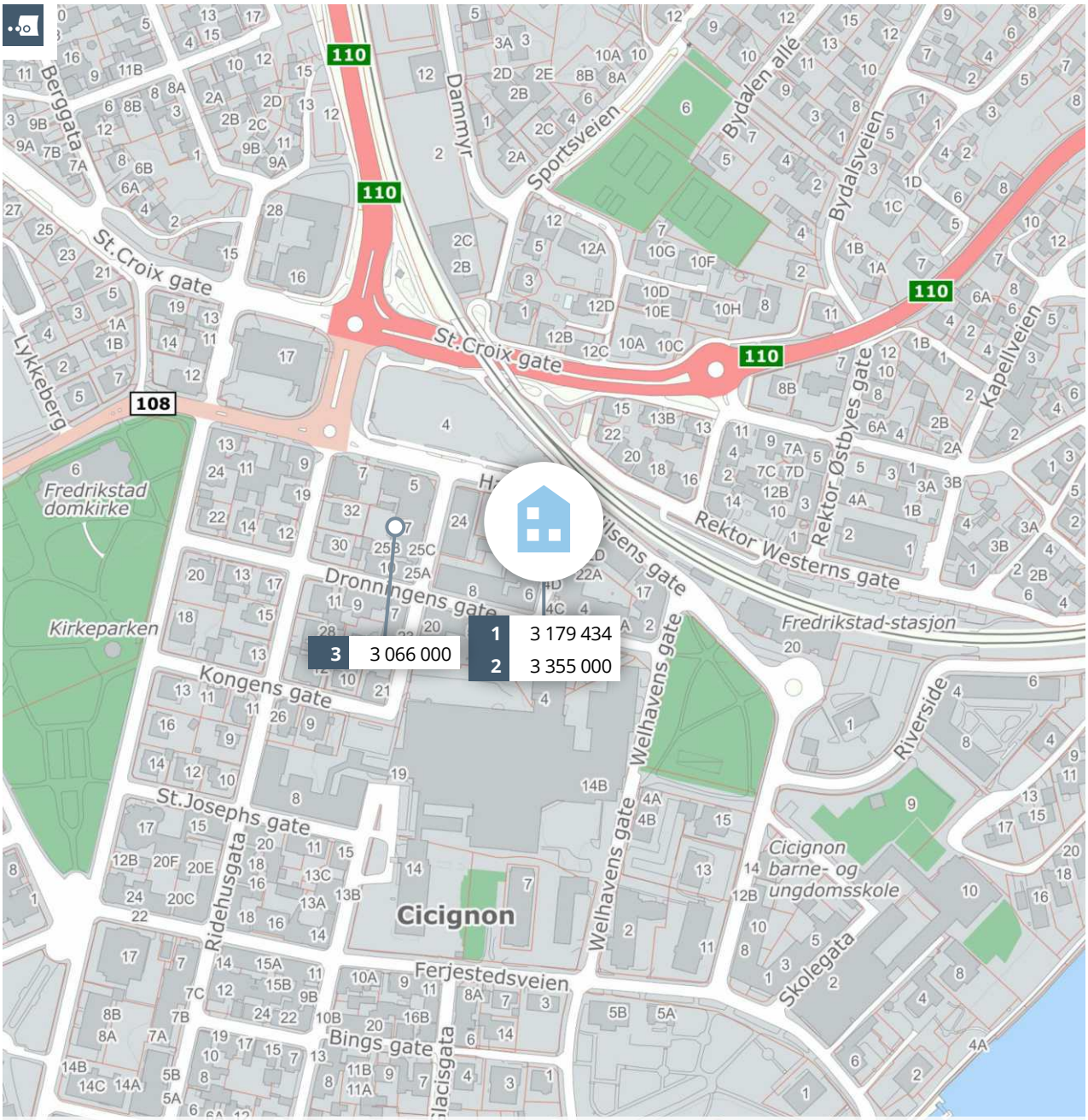
Vedlegg 5

gnr. 300 bnr. 1284. 4.etg.



Vedlegg 6


300/316
300/714
300/308
300/1135
300/1133
300/24
300/1127
300/1578/8
300/1125/5
ST.CROIX GATE
12C
6565100
506/5
15
300/1139/0
300/1137
300/1543
300/1543/0
4
300/985
300/984
300/983
300/982
REKTOR WESTERNS GATE
300/593
300/591
HANS JACOB NILSENS GATE
300/596
6565000
300/305
27
300/305/0
23
300/1284/0
300/592
300/1284
300/303
300/303/0300/374/0
25B
300/304/0
300/376
300/304
10
300/376/0
CICIGNONGATA
300/1283
300/1283/0
300/1160
300/1160/0
22D
300/1158
300/374
300/372
300/372/0
300/369
4D
300/369/0
4B
4C
THS.W.SCHWARTZ GATE
DRONNINGENS GATE
300/367
2
300/367/0
300/5
300/375
300/373
300/373/0
7
5D
300/1282/0
5B
5C
300/302
23
300/302/0
300/1282
3
300/368/0
300/368
300/366
300/719/0
4
300/370
300/301/0
6564900
300/1450
WELHAVENS GATE
300/712
Kartutsnitt
FREDRIKSTAD KOMMUNE
Gnr: 300
Bnr: 1284
Fnr:
Adresse: THS.W.SCHWARTZ GATE 23
Dato: 20.12.06
Målestokk: 1:1000
HEH
N



Meglers verdivurdering

THS.W.SCHWARTZ GATE 23

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Fredrikstad den 13.03.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Caroline Skjerden Meyer.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Ths.W.Schwartz gate 23, 1606 FREDRIKSTAD

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2007

GNR 300 BNR 1284 FNR 0 SNR 11 KOMMUNE 3107 FREDRIKSTAD GRUNNKRETS CICIGNON NORD

Verdivurdert til

3 100 000

4 432	3 104 432	60 871
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	51 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						2007

Fellesutgifter	4 406
Formue	15 885
Soverom	1
Etasje	2

Balkong Heis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Ths.W.Schwartz gate 23 52 m² 2007 3. etg 1 sov				10.03.2025	3 100 000	**3 175 000**	4 434	3 179 434	**61 143**
2	Ths.W.Schwartz gate 23 52 m² 2007 2. etg 1 sov				16.01.2025	3 600 000	**3 350 000**	5 000	3 355 000	**64 519**
3	Cicignongata 27 53 m² 1991 4. etg 1 sov				05.07.2023	2 950 000	**2 950 000**	116 000	3 066 000	**57 849**

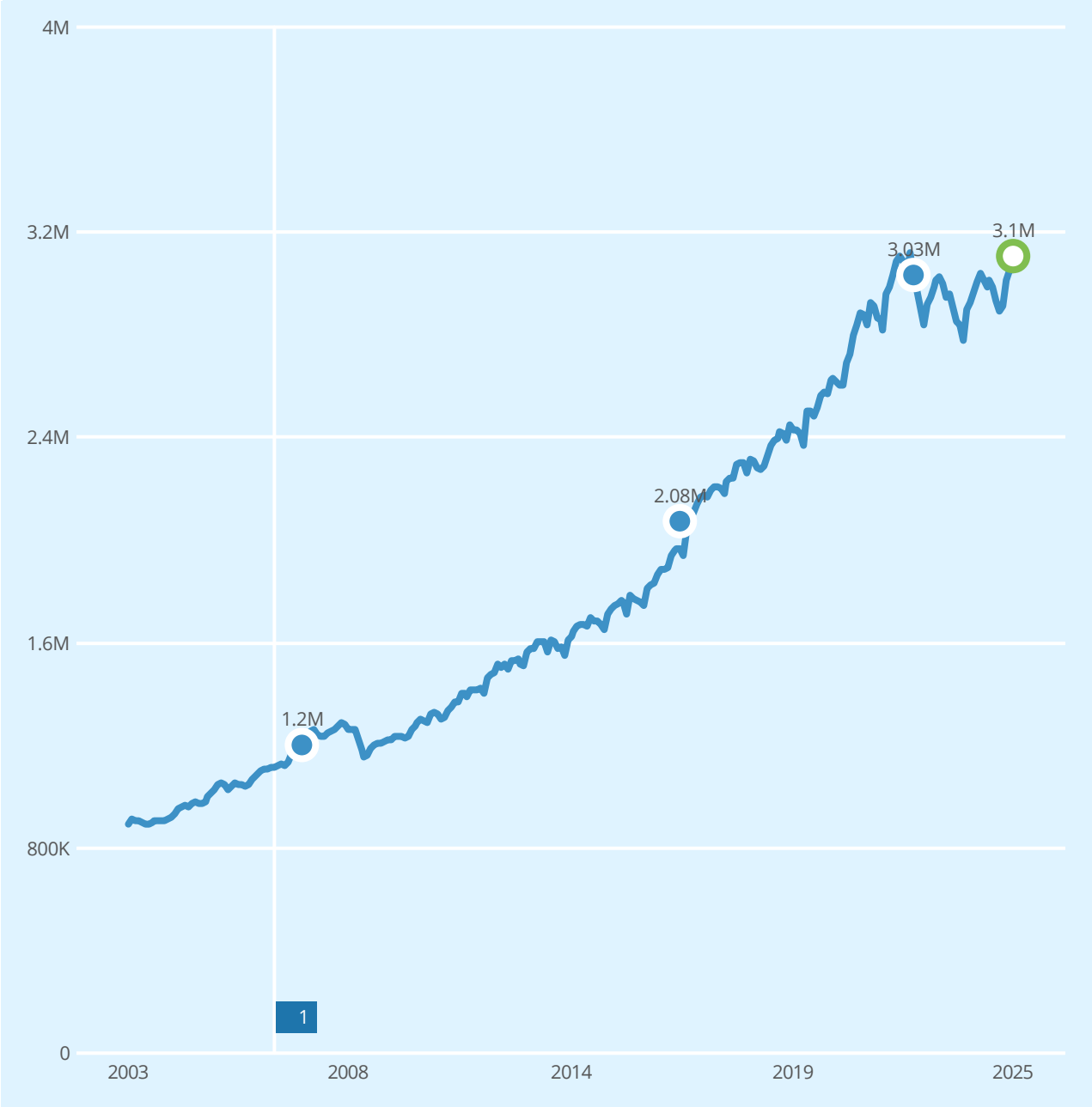
Flott leilighet på attraktive Cicignon! Her bor du i et rolig område med en nydelig bakgård og balkong, samtidig som du har gangavstand til sentrum, shopping og restauranter.

Perfekt for pendlere – Fredrikstad jernbanestasjon ligger kun en kort gåtur unna. Toget tar deg til blant annet Oslo og Gøteborg.

Leiligheten har en lys og moderne utforming med god standard, og kombinerer det beste av byliv og ro. En sjelden mulighet i et av byens mest ettertraktede områder!

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
16.09.2022	26.09.2022	02.11.2022	2 950 000	3 025 000	8 000	3 033 000
11.11.2016	21.11.2016	09.02.2017	2 000 000	2 075 000	0	2 075 000
07.05.2007		07.05.2007	-	1 200 000	-	1 200 000

Leiligheter til salgs i CICIGNON NORD grunnkrets nå

23
leiligheter til salgs

3.1M
2 994 000 Prisantydning i snitt
2.9M
2.8M

Annonsene har i snitt ligget ute i
50
dager

Leiligheter solgt i CICIGNON NORD grunnkrets siste 6 mnd

16
leiligheter solgt

5.1M
4.9M
4 630 000 Prisantydning i snitt
4 498 000 Salgspris i snitt
4.3M

Solgt i snitt i løpet av
71
dager

for 2.7% under prisantydning

Analyse m²-priser

60 871 Ths.W.Schwartz gate 23
Totalpris 3 104 431

57 271 CICIGNON NORD grunnkrets i snitt siste 6 mnd

48 776 FREDRIKSTAD kommune i snitt siste 6 mnd

Presisjon Eiendomsmegling AS
Privatmegleren Fredrikstad v/Tanya Reed
Wilbergjordet 2, 1605 FREDRIKSTAD
E-post: tanya.reed@privatmegleren.no

Deres ref.: 108250022 . Vår ref.: 3673-1-11 Dato: 11.02.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Schwartzgt Boligsameie - Fredrikstad
Organisasjonsnr:	991717315
Seksjonseier:	Blomkvist, Jan Edvin
Medeier:	
Leilighetsnummer:	11
Adresse:	Ths.W. Schwartzgate 23, 1606 FREDRIKSTAD
Seksjonsnummer:	
Gnr.	300
Bnr.	1284

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: TRYG FORSIKRING- polisenummer 6599262.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.
- Garasje følger leiligheten: Ja, for de leiligheter som disponerer innendørs biloppstillingsplass.
- Den som anskaffer/har elbil må selv besørge og bekoste opplegg og koble det til sitt eget strømabonnement. Styret må opplyses om dette og få dokumentasjon.
- Mister man fjernkontroll til garasjen, kontakt styret. Ny bestilling må godkjennes av styret.
- Kun eier kan bestille nøkler og håndsendere til garasje. Eier sender forespørsel til styret som bekrefter overfor leverandør.
- Ny vedtektsbestemmelse (5-3) vedtatt på årsmøte 21.3.22: Seksjonseier viderefaktureres egenandel ved forsikringsskader i egen leilighet eller innenfor eiers ansvar.
- Man må søke styret om man vil leie ut leiligheten via Vibbo.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98207994057
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	8,00%
Restsaldo	112 347,00
Innfrielsesdato:	30.08.2027
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 406,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Fjernvarme	1 598,00	
Dugnad	84,00	
Kabel-tv	699,00	
Felleskostnader	2 025,00	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	112,-
Fradragsberettigede kostnader:	454,-
Annen formue:	15 885,-
Gjeld:	4 560,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98207994057
Restsaldo:	4 431,98
Kapitalkostnader:	160,75

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 4 431,98,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.
Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Camilla Charlotte Larsen pr. e-post: camilla.charlotte.larsen@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Carina Munthe-Kaas, e-post: schwartzgate@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Styrets kontaktinfo: schwartzgate@styrerommet.no
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

Protokoll til årsmøte 2024 for Schwartzgt Boligsameie - Fredrikstad

Organisasjonsnummer: 991717315
Møtet ble avholdt 5. juni kl. 18:00, Rektor Østbyes gate 2.

Antall stemmeberettigede som deltok: 6
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Jan Edvin Blomkvist er foreslått valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjennelse av de stemmeberettigede

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

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen blir Camilla Larsen fra OBOS foreslått. Protokollvitne er Trygve Skøien.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjennelse av møteinnkallelsen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallelsen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjennelse av årsrapport og årsregnskap for 2023

b) Styret foreslår at årets underskudd dekkes fra egenkapitalen.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd dekkes fra egenkapitalen.

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret for perioden 2023/24 foreslås satt til kr 60 000.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 60 000

✓ **Vedtatt.**

7. Installering av kameraovervåkning av garasjen.

Bakgrunn: Gjentatte tilfeller av uvedkommende og tyverier der.

For at beboere i sameiet skal føle seg trygge, er kameraovervåking av utsatte områder et tiltak som har forebyggende effekt. Tiltaket vil kunne bidra til å øke trygghetsfølelsen til beboerne, samt at det vil bidra til oppklaring av tyveri, innbrudd og hærverk.

Hvis et flertall på årsmøtet ønsker kameraovervåkning, ønsker styret å få årsmøtets fullmakt til å etablere kameraovervåking. Styret vil da innhente oppdaterte tilbud og velge en profesjonell aktør til å håndtere dette, slik at overvåkning og bruk av opptak ikke havner i strid med personvernet (GDPR). Kameraer vil være plassert slik at det ikke gjøres opptak av offentlige rom og styret i sameiet skal ikke håndtere dette selv.

Kameraovervåking vil etableres etter råd fra profesjonell leverandør i tråd med gjeldende lover og regler. Sameiet har fått et tilbud på kr.43.062,50. Om vi ønsker dette så har vi ikke råd til f.eks. lys i svalganger. Styret ønsker at årsmøtet tas stilling til dette.

Forslag til vedtak:

✗ **Ikke vedtatt.**

8. Utskiftning av utelamper

Bakgrunn: Flere av lampene virker ikke lenger.

Notater fra møtet

Styret har fått tilbud på utskiftning av samtlige utelamper til omlag kr. 100.000, samt bytte kun de i svalganger til ca kr. 50.000. Det er også en mulighet å bytte kun lamper som ikke lenger virker. Det er fint estetisk, men også kostbart å bytte alle. Det vil gi lavere strømkostnader grunnet bruk av moderne LED-pærer. Det er ikke rimeligere å bytte kun "innmaten". Et tre alternativ er å bytte ut kun lamper som er defekte i første omgang, og deretter flere senere. Tre stk i svalgang er defekte.

Forslag til vedtak:

Styret overlater årsmøtet å beslutte i saken.

✓ **Vedtatt. Årsmøtet stemte for utskiftning av alle utelamper til en kostnad av omlag kr. 50.000.**

9. Innglassing av balkong

Fremmet av: Trygve Skøien

Når det gjelder innglassing av veranda så er prosessen snart i mål, håper jeg.

Multiconsult har utredet den viktigste delen angående brannteknisk rapport. Denne rapporten viser til at det er ok og utføre en type innglassing med enkelt glass og dører til å åpne. Jeg har betalt nesten 25- tusen for rapporten og Multiconult har bekreftet at om andre ønsker å gjøre tilsvarende innglassing så kan rapporten benyttes videre uten at de skal ha ekstra for det. (jeg skal jo ikke ha noe for det)

Kommunen har jeg sendt det de ønsker for å se på om det trengs søknad/godkjennelse for å gjøre inngrepet, men enda ikke fått noe svar, 4 uker har gått. Jeg kunne ikke kontakte kommunen før Multiconsult var på plass. Selvfølgelig gjør jeg ferdig prosessen med kommunen før det evt blir gjennomføring av glassingen.

Rapporten og type innglassing Uteplassen har tegnet kan jeg legge fram på årsmøtet om det er ønskelig.

Ja, jeg ønsker å innglass og ber om godkjennelse av Sameiet.

Styrets innstilling
Styret har ingen innstilling og overlater til årsmøtet å avgjøre saken. Det har vært begrenset interesse blant øvrige seksjonseiere. En uhøytidlig måling på borettslaget nettside Vibbo viste at kun et fåtall er interessert i å foreta samme tiltak.

Ved en eventuelt positiv beslutning, forutsetter styret at sameiet ikke skal belastes noen kostnader i forbindelse med innglassing for dem som måtte ønske dette. Fremtidig vedlikehold må hvile på seksjonseier. Dette bør vedtektsfestes på neste årsmøte.

Forslag til vedtak:
Godkjennes

✓ **Vedtatt.**

10. Valg av tillitsvalgte

Vedtektene pkt. 8 sier om styrets sammensetning: Styret skal bestå av styreleder og minst 2, høyst 4 andre styremedlemmer. Styremedlemmer tjenestegjør i 2 år.

Det skal således velges leder og 1 - 3 styremedlemmer.

Følgende i styret er på valg: Anne Elisabeth Ek Olsen (leder), Mats Kornelius Karlsen, Morten Lunde og Malin Lundstad Torgersen

Jan Edvin Blomkvist ble valgt for 2 år i 2023 og er således ikke på valg iår.

Innstilling
Valgkomiteen har meldt inn kandidater som oppgitt under.

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Carina Munthe-Kaas

Følgende stilte til valg:
Carina Munthe-Kaas

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Sandra Eriksen
Nicolai W. Frantzen
Torbjørn Hotvedt Aaberg

Følgende stilte til valg:
Sandra Eriksen
Nicolai W. Frantzen
Torbjørn Hotvedt Aaberg

Valgkomité (1 år)

Følgende ble valgt:
Kari Sundling
Hans Petter Aune

Følgende stilte til valg:
Kari Sundling
Hans Petter Aune

Protokollen signeres av:

Jan Edvin Blomkvist /s/ møteleder	Camilla Charlotte Larsen /s/ protokollfører	Trygve Skøien /s/ protokollvitne

Protokoll til årsmøte 2024 for Schwartzgt Boligsameie - Fredrikstad

Organisasjonsnummer: 991717315
Møtet ble avholdt 5. juni kl. 18:00, Rektor Østbyes gate 2.

Antall stemmeberettigede som deltok: 6
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Jan Edvin Blomkvist er foreslått valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjennelse av de stemmeberettigede

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

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen blir Camilla Larsen fra OBOS foreslått. Protokollvitne er Trygve Skøien.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjennelse av møteinnkallelsen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallelsen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjennelse av årsrapport og årsregnskap for 2023

b) Styret foreslår at årets underskudd dekkes fra egenkapitalen.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd dekkes fra egenkapitalen.

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret for perioden 2023/24 foreslås satt til kr 60 000.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 60 000

✓ **Vedtatt.**

7. Installering av kameraovervåkning av garasjen.

Bakgrunn: Gjentatte tilfeller av uvedkommende og tyverier der.

For at beboere i sameiet skal føle seg trygge, er kameraovervåking av utsatte områder et tiltak som har forebyggende effekt. Tiltaket vil kunne bidra til å øke trygghetsfølelsen til beboerne, samt at det vil bidra til oppklaring av tyveri, innbrudd og hærverk.

Hvis et flertall på årsmøtet ønsker kameraovervåkning, ønsker styret å få årsmøtets fullmakt til å etablere kameraovervåking. Styret vil da innhente oppdaterte tilbud og velge en profesjonell aktør til å håndtere dette, slik at overvåkning og bruk av opptak ikke havner i strid med personvernet (GDPR). Kameraer vil være plassert slik at det ikke gjøres opptak av offentlige rom og styret i sameiet skal ikke håndtere dette selv.

Kameraovervåking vil etableres etter råd fra profesjonell leverandør i tråd med gjeldende lover og regler. Sameiet har fått et tilbud på kr.43.062,50. Om vi ønsker dette så har vi ikke råd til f.eks. lys i svalganger. Styret ønsker at årsmøtet tas stilling til dette.

Forslag til vedtak:

✗ **Ikke vedtatt.**

8. Utskiftning av utelamper

Bakgrunn: Flere av lampene virker ikke lenger.

Notater fra møtet

Styret har fått tilbud på utskiftning av samtlige utelamper til omlag kr. 100.000, samt bytte kun de i svalganger til ca kr. 50.000. Det er også en mulighet å bytte kun lamper som ikke lenger virker. Det er fint estetisk, men også kostbart å bytte alle. Det vil gi lavere strømkostnader grunnet bruk av moderne LED-pærer. Det er ikke rimeligere å bytte kun "innmaten". Et tre alternativ er å bytte ut kun lamper som er defekte i første omgang, og deretter flere senere. Tre stk i svalgang er defekte.

Forslag til vedtak:

Styret overlater årsmøtet å beslutte i saken.

✓ **Vedtatt. Årsmøtet stemte for utskiftning av alle utelamper til en kostnad av omlag kr. 50.000.**

9. Innglassing av balkong

Fremmet av: Trygve Skøien

Når det gjelder innglassing av veranda så er prosessen snart i mål, håper jeg.

Multiconsult har utredet den viktigste delen angående brannteknisk rapport. Denne rapporten viser til at det er ok og utføre en type innglassing med enkelt glass og dører til å åpne. Jeg har betalt nesten 25- tusen for rapporten og Multiconult har bekreftet at om andre ønsker å gjøre tilsvarende innglassing så kan rapporten benyttes videre uten at de skal ha ekstra for det. (jeg skal jo ikke ha noe for det)

Kommunen har jeg sendt det de ønsker for å se på om det trengs søknad/godkjennelse for å gjøre inngrepet, men enda ikke fått noe svar, 4 uker har gått. Jeg kunne ikke kontakte kommunen før Multiconsult var på plass. Selvfølgelig gjør jeg ferdig prosessen med kommunen før det evt blir gjennomføring av glassingen.

Rapporten og type innglassing Uteplassen har tegnet kan jeg legge fram på årsmøtet om det er ønskelig.

Ja, jeg ønsker å innglass og ber om godkjennelse av Sameiet.

Styrets innstilling
Styret har ingen innstilling og overlater til årsmøtet å avgjøre saken. Det har vært begrenset interesse blant øvrige seksjonseiere. En uhøytidlig måling på borettslaget nettside Vibbo viste at kun et fåtall er interessert i å foreta samme tiltak.

Ved en eventuelt positiv beslutning, forutsetter styret at sameiet ikke skal belastes noen kostnader i forbindelse med innglassing for dem som måtte ønske dette. Fremtidig vedlikehold må hvile på seksjonseier. Dette bør vedtektsfestes på neste årsmøte.

Forslag til vedtak:
Godkjennes

✓ **Vedtatt.**

10. Valg av tillitsvalgte

Vedtektene pkt. 8 sier om styrets sammensetning: Styret skal bestå av styreleder og minst 2, høyst 4 andre styremedlemmer. Styremedlemmer tjenestegjør i 2 år.

Det skal således velges leder og 1 - 3 styremedlemmer.

Følgende i styret er på valg: Anne Elisabeth Ek Olsen (leder), Mats Kornelius Karlsen, Morten Lunde og Malin Lundstad Torgersen

Jan Edvin Blomkvist ble valgt for 2 år i 2023 og er således ikke på valg iår.

Innstilling
Valgkomiteen har meldt inn kandidater som oppgitt under.

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Carina Munthe-Kaas

Følgende stilte til valg:
Carina Munthe-Kaas

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Sandra Eriksen
Nicolai W. Frantzen
Torbjørn Hotvedt Aaberg

Følgende stilte til valg:
Sandra Eriksen
Nicolai W. Frantzen
Torbjørn Hotvedt Aaberg

Valgkomité (1 år)

Følgende ble valgt:
Kari Sundling
Hans Petter Aune

Følgende stilte til valg:
Kari Sundling
Hans Petter Aune

Protokollen signeres av:

Jan Edvin Blomkvist /s/ møteleder	Camilla Charlotte Larsen /s/ protokollfører	Trygve Skøien /s/ protokollvitne

V E D T E K T E R

for

Schwartzgt Boligsameie - Fredrikstad, org. nr. 991 717 315

Vedtektene er sist endret på ordinært årsmøte 21.3.2022 i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 og erstatter opprinnelige vedtekter av 19.06.2007.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Schwartzgt Boligsameie - Fredrikstad. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 02.04.2007.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 24 boligseksjoner på eiendommen gnr.300, bnr.1284 i Fredrikstad kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og 1 til 2 tilleggsdeler.
Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
Seksjonerte tilleggsdeler består av

- 24 boder
- 22 parkeringsplasser i garasjekjeller, derav 1 næringsplass.

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

1-3 Sameiebrøk

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

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal.
Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelenes BRA.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Bare fysiske personer kan erverve boligseksjoner i sameiet. Dette gjelder imidlertid ikke juridiske personer slik det fremgår av Lov om eierseksjoner § 24.

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

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

2-2 Utleie

Ved utleie skal seksjonseier innen 2 uker før leieforholdet trer i kraft levere underskrevet "Skjema for bekreftelse for plikter ved utleie" og " Skjema for bekreftelse fra leietaker" til styret.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

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

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet.

(2) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører.

(3) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter, andre offentlige bestemmelser eller vedtatte ordensregler er ikke tillatt.

3-1 Ordensregler og dyrehold

(1) Se egne ordensregler for sameiet fastsatt på årsmøte.

(2) Det er tillatt med ett dyr (hund eller katt) per leilighet under forutsetning av at "Erklæring om dyrehold i Schwartzgt Boligsameie" undertegnes og overholdes. Se ordensreglene for sameiet for nærmere presisering.

4. Sameiets parkeringsplasser

4-1 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

(1) En seksjonseier kan, med samtykke fra styret, anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten fremgår av Lov om eierseksjoner § 32.

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

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m fremgår av Lov om eierseksjoner § 33**.**
Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

5-3 Egenandel ved forsikringsskader
Seksjonseier viderefaktureres egenandel ved forsikringsskader i egen leilighet eller innenfor eiers ansvar.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.

(2) Følgende kostnader likedeles:

- Mediaprodukter (kabeltv/internett)
- Dugnadsavgift

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig ser seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

7. Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Ved pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten følger dette av lov om eierseksjoner, §38 og §39.

8. Styret og styrearbeid
Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret velges av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styreleder skal velges særskilt.

Styret skal bestå av styreleder og minst 2, høyst 4 andre styremedlemmer. Styremedlemmer tjenestegjør i 2 år.
Styret plikter til enhver tid å overholde bestemmelser om styrearbeid slik det fremgår av *Lov om eierseksjoner Kapittel VII. Styret § 54-60.*
Videre plikter/skal styret i Schwartzgt Boligsameie å følge fastsatte retningslinjer for styrearbeid, slik det fremgår av disse vedtektene, samt til enhver tid å være kjent med Lov om eierseksjoner.

8-1 Retningslinjer for styrearbeid i Schwartzgt Boligsameie

(1) All kommunikasjon og informasjon til og fra styret skal gå gjennom boligsameiets e-postadresse. Dette inkluderer kommunikasjon og informasjon til og fra beboere, samarbeidspartnere, forretningsfører, bedrifter o.l.

Det er kun i unntakstilfeller sms kan benyttes som informasjonskanal fra styret, der dette omhandler korte beskjeder som haster.

(2) Ingen beslutninger, avtaler eller annet skal gjennomføres før alle styremedlemmer har vært involvert i prosessen. Dette gjelder også kommunikasjon med sameiets beboere, og svar på henvendelser mottatt på sameiets e-post.

Alle beslutninger skal vedtas av styret og skal være forankret i og ikke i strid med gjeldene lov, vedtekt eller husordensregler. Ved tvil om lovanvendelser skal forretningsfører konfereres og/eller eventuelt jurist i komplekse saker som krever dette.

(3) Ved oppdrag/arbeid/vedlikehold/innkjøp som overstiger kr.50.000,- (femtitusenkroner) eks. mva. skal styret benytte tilbud/anbud fra minst 3 bedrifter.

Det skal ikke benyttes firmaer som i oppad- eller nedadstigende familielinje har tilknytning til et styremedlem.

(4) Alle dokumenter, protokoller og avtaler/kontrakter skal arkiveres elektronisk på www.styrerommet.net eller tilsvarende elektroniske systemer. Originalkontrakter som ikke er signert elektronisk, skal skannes elektronisk og sendes forretningsfører for sikker oppbevaring.

(5) Avtroppende styreleder/styremedlem har ansvar for å overføre nødvendig og aktuell informasjon, dokumentasjon og annet relevant materiale til påtroppende styreleder/styremedlem.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

9-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager.

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

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

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

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

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

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

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

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

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

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd

g) endring av vedtektene

9-9 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører
Sameiet har forretningsfører tilsatt av styret i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for riktig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

10-3 Forsikring
(1) Schwartzgt Boligsameie er fullverdiforsikret. Forsikringen gjelder bl.a. huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne.

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

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

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

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

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

11-3 Endringer i vedtektene

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

11-4 Generelle plikter

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

ORDENSREGLER FOR SCHWARTZGT BOLIGSAMEIE

Vedtatt på ekstraordinært årsmøte 08.11.2018

1. Formål

Formålet med ordensreglene er å skape trivsel, orden, ro og trygghet i sameiet.
Å bo i et sameie innebærer at alle sameiere/leietakere må innrette seg etter fellesskapets interesser. Alle sameiere/leietakere plikter derfor å følge ordensreglene, og er ansvarlig for at de overholdes av andre som gis adgang til leiligheten.

2. Bruk av leilighetene, verandaene, balkongene

Leilighetene må ikke benyttes på en måte som skaper ubehageligheter for andre beboere, eller påvirker sameiets omdømme. Det samme gjelder fellesarealene.

3. Søppeltømming

Husholdningsavfall skal utelukkende plasseres i en av de tre grønne søppeldunkene. Alt matavfall skal pakkes inn slik at lukt unngås i størst mulig grad. Avfall som lukter etter kort tid, for eksempel skalldyr- og fiskeavfall, må pakkes ekstra godt inn.

Papir skal plasseres i de blå søppeldunkene. Papp/papir/kartong skal alltid tråkkes flatt før det plasseres i papirdunkene.

Elektriske artikler og tomme spraybokser skal legges i de røde boksene.

Da renovasjonen kun tømmer søppeldunker/bokser der lokket kan lukkes, må beboerne selv, ved fulle søppeldunker/bokser, bringe kartonger/papir til Frevar, Fredrikstads avfallshåndtering, eller ta vare på det i bod eller leilighet til papirdunkene er tømt.

Gjenstander som ikke får plass eller ikke skal i søppeldunkene må bringes til Frevar av den enkelte beboer. Ved tvil kontaktes styret.

4. Biloppstillingsplassene i garasjeanlegget

Biloppstillingsplassene skal utelukkende brukes til parkering av biler, motorsykler og sykler samt gjenstander som er knyttet til transportmidler. Parkering skal kun skje på oppmerkede plasser i

garasjeanlegget. Parkering utenfor de oppmerkede plassene kan bare skje i forbindelse med av- og pålessing.

Sameieren/leietakeren må sørge for at parkeringsplassen er fri for søppel og avfall samt brennbart materiell/væske som bryter mot gjeldende brannforskrifter eller forsikringsvilkår.
Garasjeanlegget må ikke benyttes til andre formål enn parkering uten samtykke av sameiets styre. Utvendig vask og større reparasjoner er ikke tillatt i garasjen. Innvendig vask/støvsuging av bil kan skje på en måte som ikke er til sjenanse for øvrige beboere.

5. Fellesarealet

Sameiere og beboere i Schwartzgt Boligsameie, må pålegge seg selv å bruke fellesarealet på en skånsom måte, både av hensyn til øvrige beboere og beplantning. Det er ikke lov å benytte grill som er plassert på bakken. Det er heller ikke tillatt å plassere egne møbler i fellesarealet utenom av kortere varighet.

6. Røyking

Det er forbudt å røyke i alle innendørs fellesanlegg. Med dette menes gangareal, trappoppgang, svalganger, heis og garasjeanlegg.

I Schwartzgt Boligsameie oppfordres beboerne til å vise hensyn til naboene når det gjelder røyking på terrassene.

7. Bruk av grill

Det er bare lov å bruke elektrisk grill eller gassgrill på balkonger/verandaer. Grill med levende flamme er ikke tillatt brukt noe annet sted enn i utearealet.

8. Utvendig installasjon

Alle utvendige installasjoner – som markiser, skillevegger, antenner, lysarmaturer, flaggstenger, skilt og lignende – skal godkjennes av styret. Søknad skal sendes skriftlig.

9. Helligdager

På søndager og alle helligdager skal bare vanlig husarbeid, uten sjenanse for andre beboere, foregå.

10. Ro

Det skal være alminnelig ro i leilighetskomplekset fra kl. 23.00 til kl. 06.00. Støy fra TV, radio, musikkanlegg og lignende som er til sjenanse for øvrige beboere må unngås.

11. Dyrehold

Det er tillatt med ett dyr (hund eller katt) per leilighet under forutsetning av at "*Erklæring om dyrehold i Schwartzgt Boligsameie*" undertegnes og overholdes.
Hovedtrekkene i denne erklæringen er at hund skal føres i bånd innenfor sameiets område, at eieren er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade dyret påfører person eller eiendom i sameiet, at eieren også er ansvarlig for straks å fjerne ekskrementer dyret måtte etterlate seg innenfor sameiets område og at eieren forplikter seg til å fjerne dyret dersom det fremsettes berettiget klage på dyreholdet, og det ikke kan oppnås minnelig ordning.

Punkt 12. Dugnad, rydding, vanning og utvendig vask

Det gjennomføres 2 dugnader per år, organisert av styret. Beboere oppfordres til å delta på alle dugnader.

I sommerhalvåret fordeles ansvar for vanning av beplanting i sameiets fellesareal gjennom vanningslister. Beboerne er selv ansvarlige for å bytte periode dersom oppsatt periode ikke passer. Dersom bytte ikke lar seg gjøre gjennom avtale med nabo, kontaktes styret. Ved funksjonsnedsettelse som medfører vanskeligheter med vanning skal også styret informeres i god tid.

Det organiseres muligheter til felles vask av balkonger ved vårdugnad ca. hvert 2. år eller ved behov. Dette organiseres av styret og forutsetter deltagelse på dugnaden.

Ved vask, spyling eller rengjøring av egen balkong utover organisert felles vask, må dette gjennomføres på en måte som ikke medfører ulempe eller søl av naboers balkong.

Det oppfordres til å benytte feiebrett, støvsuger, klut og bøtte eller annet, ved rengjøring av egen balkong, for å hindre eventuelt søl på naboers balkonger/uteplasser.

Det skal ikke ristes tepper, dyner o.l. over balkongrekkverk. Ved behov for risting av tepper, dyner o.l. kan dette gjøres i sameiets felles uteareal og på en slik måte at det ikke medfører ulempe for nabo. Alternativt kan svalgang med retning mot hovedvei benyttes til dette, da det ikke er balkonger på denne siden.

Alt arbeid, vedlikehold og lignende på og i sameiets fellesarealer eller felles eiendeler skal godkjennes av styret.

13. Ansvar

Sameier er ansvarlig for at ordensreglene overholdes av sin husstand og andre som sameieren svarer for. Sameieren er erstatningspliktig for enhver skade som måtte oppstå som følge av overtredelse av husordensreglene eller mangel på aktsomhet.
Den som bryter husordensreglene blir ilagt advarsel av styret. Hvis det er en leietaker som bryter husordensreglene, vil styret sende kopi av den til utleieren, som er ansvarlig for at leietakeren innretter seg etter de til enhver tid gjeldene regler.
Styret viser til Lov om Eierseksjoner § 38-39 samt vedtektenes pkt 7.
Det er alles ansvar å holde orden i alle fellesområdene.

14. Kommunikasjon til og fra styret

For å sikre god håndtering av henvendelser til styret skal alle henvendelser sendes til boligsameiets e-postadresse, Schwartzgate@styrerommet.no

Informasjon fra styret skal også sendes fra boligsameiets e-postadresse.
I unntakstilfeller kan sms benyttes som informasjonskanal fra styret, men skal kun benyttes der dette omhandler korte beskjeder som haster.

Dersom eier/leietaker ikke benytter e-post, kan henvendelser leveres skriftlig til styreleders postkasse. Eier/leietaker må selv gjøre styret oppmerksom på behov for å få informasjon per post og ikke elektronisk.

Alle henvendelser vil bli behandlet i påfølgende styremøte, og svar vil bli gitt så snart som mulig etter behandling.

Ved henvendelse som haster, kontaktes styreleder.

15. Endringer og vedtak

Forslag til endringer av ordensregler sendes styret. Endringer i ordensregler framlegges på årsmøtet eller ekstraordinært årsmøte. Endringer kan vedtas med vanlig flertall blant fremmøtte på årsmøte eller ekstraordinært årsmøte.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 3673

Schwartzgt Boligsameie - Fredrikstad

Velkommen til årsmøte i Schwartzgt Boligsameie - Fredrikstad

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

Dato for årsmøtet:

5. juni 2024 kl. 18:00, Rektor Østbyes gate 2.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjennelse av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjennelse av møteinnkallelsen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Installering av kameraovervåkning av garasjen.
8. Utskiftning av utelamper
9. Innglassing av balkong
10. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Schwartzgt Boligsameie - Fredrikstad

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Jan Edvin Blomkvist er foreslått valgt.

Sak 2

Godkjennelse av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen blir Camilla Larsen fra OBOS foreslått. Protokollvitne velges blant fremmøtte seksjonseiere på årsmøtet.

Sak 4

Godkjennelse av møteinnkallelsen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallelsen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjennelse av årsrapport og årsregnskap for 2023

b) Styret foreslår at årets underskudd dekkes fra egenkapitalen.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd dekkes fra egenkapitalen.

Vedlegg

1. Til innkallingen.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret for perioden 2023/24 foreslås satt til kr 60 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 60 000

Sak 7

Installering av kameraovervåkning av garasjen.

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Bakgrunn: Gjentatte tilfeller av uvedkommende og tyverier der.

For at beboere i sameiet skal føle seg trygge, er kameraovervåking av utsatte områder et tiltak som har forebyggende effekt. Tiltaket vil kunne bidra til å øke trygghetsfølelsen til beboerne, samt at det vil bidra til oppklaring av tyveri, innbrudd og hærverk.

Hvis et flertall på årsmøtet ønsker kameraovervåkning, ønsker styret å få årsmøtets fullmakt til å etablere kameraovervåking. Styret vil da innhente oppdaterte tilbud og velge en profesjonell aktør til å håndtere dette, slik at overvåkning og bruk av opptak ikke havner i strid med personvernet (GDPR). Kameraer vil være plassert slik at det ikke gjøres opptak av offentlige rom og styret i sameiet skal ikke håndtere dette selv.

Kameraovervåking vil etableres etter råd fra profesjonell leverandør i tråd med gjeldende lover og regler. Sameiet har fått et tilbud på kr.43.062,50. Om vi ønsker dette så har vi ikke råd til f.eks. lys i svalganger. Styret ønsker at årsmøtet tas stilling til dette.

Forslag til vedtak
Kameraovervåking i garasjen blir installert

Sak 8

Utskiftning av utelamper

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Bakgrunn: Flere av lampene virker ikke lenger.

Notater fra møtet
Styret har fått tilbud på utskiftning av samtlige utelamper til omlag kr. 100.000, samt bytte kun de i svalganger til ca kr. 50.000. Det er også en mulighet å bytte kun lamper som ikke lenger virker. Det er fint estetisk, men også kostbart å bytte alle. Det vil gi lavere strømkostnader grunnet bruk av moderne LED-pærer. Det er ikke rimeligere å bytte kun "innmaten". Et tre alternativ er å bytte ut kun lamper som er defekte i første omgang, og deretter flere senere. Tre stk i svalgang er defekte.

Forslag til vedtak
Styret overlater årsmøtet å beslutte i saken.

Sak 9

Innglassing av balkong

Forslag fremmet av:
Trygve Skøien

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Når det gjelder innglassing av veranda så er prosessen snart i mål, håper jeg.

Multiconsult har utredet den viktigste delen angående brannteknisk rapport. Denne rapporten viser til at det er ok og utføre en type innglassing med enkelt glass og dører til å åpne. Jeg har betalt nesten 25- tusen for rapporten og Multiconult har bekreftet at om andre ønsker å gjøre tilsvarende innglassing så kan rapporten benyttes videre uten at de skal ha ekstra for det. (jeg skal jo ikke ha noe for det)

Kommunen har jeg sendt det de ønsker for å se på om det trengs søknad/godkjennelse for å gjøre inngrepet, men enda ikke fått noe svar, 4 uker har gått. Jeg kunne ikke kontakte kommunen før Multiconsult var på plass. Selvfølgelig gjør jeg ferdig prosessen med kommunen før det evt blir gjennomføring av glassingen.

Rapporten og type innglassing Uteplassen har tegnet kan jeg legge fram på årsmøtet om det er ønskelig.

Ja, jeg ønsker å innglass og ber om godkjennelse av Sameiet.

Styrets innstilling
Styret har ingen innstilling og overlater til årsmøtet å avgjøre saken. Det har vært begrenset interesse blant øvrige seksjonseiere. En uhøytidlig måling på borettslaget nettside Vibbo viste at kun et fåtall er interessert i å foreta samme tiltak.

Ved en eventuelt positiv beslutning, forutsetter styret at sameiet ikke skal belastes noen kostnader i forbindelse med innglassing for dem som måtte ønske dette. Fremtidig vedlikehold må hvile på seksjonseier. Dette bør vedtektsfestes på neste årsmøte.

Forslag til vedtak
Godkjennes

Vedlegg
2. Brannteknisk rapport.pdf

3. Tilbud.pdf

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Vedtekter sier om styrets sammensetning: Styret skal bestå av styreleder og minst 2, høyst 4 andre styremedlemmer. Styremedlemmer tjenestegjør i 2 år.

Det skal således velges leder og 1 - 3 styremedlemmer.

Følgende i styret er på valg: Anne Elisabeth Ek Olsen (leder), Mats Kornelius Karlsen, Morten Lunde og Malin Lundstad Torgersen

Jan Edvin Blomkvist ble valgt for 2 år i 2023 og er således ikke på valg iår.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- ingen kandidat

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- ingen kandidater
- Mats Kornelius Karlsen

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Anne Elisabeth Ek Olsen,	på valg i år	Ths.W. Schwartzgate 23
Styremedlem	Jan Edvin Blomkvist,	på valg i år	Ulvedalsåsen 29
Styremedlem	Mats Kornelius Karlsen,	på valg i år	Ths.W. Schwartzgate 23
Styremedlem	Morten Lunde,	på valg i år	Ths.W. Schwartzgate 23
Styremedlem	Malin Lundstad Torgersen,	på valg i år	Ths.W.Schwartz Gate 23

Valgkomiteen

Hans Petter Aune	Ths.W.Schwartz Gate 23
Carina Munthe-Kaas	Ths.W. Schwartzgate 23

Kontaktinformasjon

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

Generelle opplysninger om Schwartzgt Boligsameie - Fredrikstad
Sameiet består av 24 seksjoner.
Schwartzgt Boligsameie - Fredrikstad er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 991717315, og ligger i FREDRIKSTAD kommune

Gårds- og bruksnummer:
300 1284

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

Schwartzgt Boligsameie - Fredrikstad har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Sameiets revisor er PWC Østfold.

BESKYTTET

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak høyere utgifter til vedlikehold bygning, konsulentbistand fra juridisk avdeling i OBOS og OBOS prosjekt.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 217 523.

BESKYTTET

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 352 000 til større vedlikehold som omfatter bygningen, vvs, elektro, utvendig anlegg, drift og vedlikehold heis, brannsikring, garasjeanlegg, egenandel forsikring og dugnad.

Energikostnader/fjernvarme

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023. Det er budsjettert med energikostnader for 2024 på 65 000 mot fjorårets virkelige 41 405. Fjernvarme er budsjettert med 330 000 i 2024 mot virkelige 314 173 i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Schwartzgt Boligsameie - Fredrikstad. Det er lagt inn i budsjett med en økning på 10% på forsikringspolisen.

Lån

Schwartzgt Boligsameie - Fredrikstad har lån i OBOS banken.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Det er budsjettert med en økning på 6% på forretningsførerhonoraret.

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet kjøper. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 8 % økning av felleskostnadene
fra 01.01.24.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BESKYTTET

Til årsmøtet i Schwartzgt Boligsameie - Fredrikstad

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Schwartzgt Boligsameie - Fredrikstad som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Sarpsborg, 3. mai 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Linda K. Arvesen
Statsautorisert revisor

SCHWARTZGT BOLIGSAMEIE - FREDRIKSTAD
ORG.NR. 991 717 315, KUNDENR. 3673

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 282 908	1 198 197	1 293 000	1 372 234
Andre inntekter	3	500	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 283 408**	**1 198 197**	**1 293 000**	**1 372 234**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-8 460	-5 076	-5 000	-8 000
Styrehonorar	5	-60 000	-36 000	-36 000	-60 000
Avskrivninger		0	0	-3 000	-18 000
Revisjonshonorar	6	-5 625	-4 750	-5 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-65 475	-62 840	-66 000	-70 000
Konsulenthonorar	7	-27 231	-7 515	-6 000	-5 000
Drift og vedlikehold	8	-428 345	-366 830	-378 000	-352 000
Forsikringer		-61 974	-56 117	-60 000	-68 000
Energi/fyring	9	-355 578	-427 670	-363 000	-395 000
TV-anlegg/bredbånd		-201 312	-201 312	-211 000	-222 000
Andre driftskostnader	10	-99 030	-87 250	-90 000	-106 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 313 030**	**-1 255 360**	**-1 223 000**	**-1 310 000**
DRIFTSRESULTAT		**-29 622**	**-57 163**	**70 000**	**62 234**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	7 339	1 673	0	2 000
Finanskostnader	12	-12 713	-6 270	-11 000	-11 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-5 374**	**-4 597**	**-11 000**	**-9 000**
ÅRSRESULTAT		**-34 996**	**-61 760**	**59 000**	**53 234**
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-34 996	-61 760		

BESKYTTET

SCHWARTZGT BOLIGSAMEIE - FREDRIKSTAD
ORG.NR. 991 717 315, KUNDENR. 3673

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		8 783	82
Forskuddsbetalte kostnader		0	1 733
Driftskonto OBOS-banken		170 291	213 537
Sparekonto OBOS-banken		234 901	228 717
SUM OMLØPSMIDLER		**413 975**	**444 069**
SUM EIENDELER		**413 975**	**444 069**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		64 481	99 477
SUM EGENKAPITAL		**64 481**	**99 477**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	153 042	188 353
SUM LANGSIKTIG GJELD		**153 042**	**188 353**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		12 262	3 472
Leverandørgjeld		180 144	152 703
Påløpte renter		1 072	64
Påløpte avdrag		2 974	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**196 452**	**156 239**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**413 975**	**444 069**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Fredrikstad,23.04.2024
Styret i Schwartzgt Boligsameie - Fredrikstad

Anne Elisabeth Ek Olsen /s/ Jan Edvin Blomkvist /s/ Mats Kornelius Karlsen/s/

BESKYTTET

Morten Lunde /s/ Malin Lundstad Torgersen /s/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	570 420
Strøm/lys	485 568
Kabel-TV	202 152
Dugnad	24 768
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 282 908**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Nettinnbetalinger	500
SUM ANDRE INNTEKTER	**500**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-8 460
SUM PERSONALKOSTNADER	**-8 460**

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

BESKYTTET

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 60 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 625.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-17 188
OBOS Prosjekt AS	-5 733
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 311
SUM KONSULENTHONORAR	**-27 231**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-291 426
Drift/vedlikehold VVS	-47 007
Drift/vedlikehold elektro	-46 250
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 375
Drift/vedlikehold heisanlegg	-34 649
Drift/vedlikehold brannsikring	-28 374
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	33 808
Kostnader dugnader	-12 072
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-428 345**

NOTE: 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-41 405
Fjernvarme	-314 173
SUM ENERGI / FYRING	**-355 578**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-2 000
Lyspærer og sikringer	-225
Vaktmestertjenester	-40 956
Renhold ved firmaer	-37 815
Andre fremmede tjenester	-10 014
Trykksaker	-894
Andre kontorkostnader	-657
Kontingenter	-1 733
Bank- og kortgebyr	-2 762
Velferdskostnader	-1 975
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-99 030**

BESKYTTET

NOTE: 11

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 031
Renter av sparekonto i OBOS-banken	6 184
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	124
SUM FINANSINNTEKTER	**7 339**

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-12 713
SUM FINANSKOSTNADER	**-12 713**

NOTE: 13

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,85 %. Løpetiden er 5 år.

Opprinnelig 2022	-200 000	
Nedbetalt tidligere	11 647	
Nedbetalt i år	35 311	
		-153 042
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-153 042**

BESKYTTET

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6599262. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

BESKYTTET

RAPPORT

Ths. W. Schwartzgt. 23

OPPDRAGSGIVER

Trygve Skøien

EMNE

Brannkonsept innglassing av balkong

DATO / REVISJON: 08.04.2024/00

DOKUMENTKODE: **10258612-01-RIBR-NOT-01**



Multiconsult

Denne rapporten er utarbeidet av Multiconsult i egen regi eller på oppdrag fra kunde. Kundens rettigheter til rapporten er regulert i oppdragsavtalen. Hvis kunden i samsvar med oppdragsavtalen gir tredjepart tilgang til rapporten, har ikke tredjepart andre eller større rettigheter enn det han kan utlede fra kunden. Multiconsult har intet ansvar dersom rapporten eller deler av denne brukes til andre formål, på annen måte eller av andre enn det Multiconsult skriftlig har avtalt eller samtykket til. Deler av rapportens innhold er i tillegg beskyttet av opphavsrett. Kopiering, distribusjon, endring, bearbeidelse eller annen bruk av rapporten kan ikke skje uten avtale med Multiconsult eller eventuell annen opphavsrettshaver.

RAPPORT

OPPDRAG	**Ths. W. Schwartzgt. 23**	DOKUMENTKODE	10258612-01-RIBR-NOT-001
EMNE	Brannkonsept	TILGJENGELIGHET	Åpen
OPPDRAGSGIVER	Trygve Skøien	OPPDRAGSLEDER	Sigve Aastorp-Tangen
KONTAKTPERSON	Trygve Skøien	UTARBEIDET AV	Veronica Stensrud
GNR./BNR.	300/1284	ANSVARLIG ENHET	10111025 Seksjon Brann

SAMMENDRAG

Multiconsult har utarbeidet brannkonsept i forbindelse med innglassing av balkong. Denne rapporten angir de branntekniske premissene for tiltaket. Oppdragsgiver har vært Trygve Skøien.

De branntekniske løsningene for bygningen er kort oppsummert som følger:

- Risikoklasse 4, boliger.
- Brannklasse 2, for bygninger med 4 tellende etasjer.
- Balkongene skal opprettholde sin funksjon som flammeskjerm.
- Rømning foregår via et innvendig trapperom og i tillegg har beboer rømning via balkong, dette endres ikke som følge av tiltaket. Innglassingen består av åpningsbare vinduer og enkeltglass.
- Bygningen for øvrig endres ikke av dette tiltaket.
- TEK 17 §§ 11-10 - 11-17 endres ikke som følge av tiltaket.

REV.	DATO	BESKRIVELSE	UTARBEIDET AV	KONTROLLERT AV	GODKJENT AV
00	08.04.2024	Første utgave	Veronica Stensrud	Sigve Aastorp-Tangen	Veronica Stensrud

INNHOLDSFORTEGNELSE

1 Innledning 5
1.1 Identifisering av tiltaket 6
1.2 Ansvarsoppgaver i henhold til Saksforskriften 6
1.3 Dokumentasjonsform 6
2 Grunnlag og forutsetninger for brannteknisk prosjektering 6
2.1 Grunnlagsdokumentasjon 6
2.2 Beskrivelse av bygget, virksomhet, persontall, areal, høyde, plassering og brannenergi 7
2.2.1 Etasjetall og bruk 7
2.2.2 Personbelastning 7
2.2.3 Brannenergi 7
2.3 Forutsetninger for beredskap 7
2.4 § 11-2 Risikoklasse 7
2.5 § 11-3 Brannklasse 7
3 Beskrivelse av branntekniske ytelseskrav 7
3.1 Oversikt over branntekniske tegninger og tilhørende dokumenter 7
3.2 § 11-4 Bæreevne og stabilitet 7
3.3 § 11-5 Sikkerhet ved eksplosjon 7
3.4 § 11-6 Tiltak mot brannspredning mellom byggverk 7
3.5 § 11-7 Brannseksjonering 7
3.6 § 11-8 Brannceller 8
3.7 § 11-9 Materialer og produkters egenskaper ved brann 8
4 Forutsetninger for byggefasen 9
4.1 Brannvern i byggefasen 9
4.2 Dokumentasjon av byggevarer 9
4.3 Dokumentasjon for driftsfasen 9

1 Innledning

Multiconsult er engasjert av Trygve Skøien for brannteknisk rådgivning og prosjektering på konseptnivå for innglassing av en balkong i 2. etasje i Ths. W. Schwartsgt. 23 i Fredrikstad.

Denne rapporten angir de branntekniske premisser for utførende av branntekniske løsninger for tiltaket med innglassing av balkongen. Bygningen for øvrig er ikke behandlet i dette brannkonseptet.

Utførende er ansvarlig for å formidle til RIBr dersom de gjør valg som medfører at branntekniske premisser må endres/tilpasses.

Boligbygget har 4 tellende etasjer. Tiltaket gjelder innglassing av en balkong som skal opprettholde funksjonen som flammeskjerm da kjølesonen mellom de ulike planene er for kort. Eksisterende balkonger ligger utenfor fasadelivet, dybden er > 1,2 meter. I tillegg blir balkongen innglasset med enkeltglass.

Innglassing av balkong er normalt et søknadspliktig tiltak iht. Plan- og bygningsloven. Multiconsult erklærer ansvarsrett i tiltaksklasse 1 for brannkonsept iht. Plan- og bygningsloven og Byggesaksforskriften.



Figur 1: Oversiktsbilde av boligblokka. Den aktuelle balkongen er merket på bildet.

1.1 Identifisering av tiltaket

Identifisering av tiltaket		Ansvar
Oppdragsgiver:	Trygve Skøien	Info
Prosjektnavn:	Ths. W. Schwartzgt. 23	Info
Adresse:	Ths. W. Schwartzgt. 23, 1606 Fredrikstad	Info
Gnr./Bnr.	300/1284	Info
Beskrivelse	Brannteknisk ytelsesbeskrivelse	Info
Særskilt brannobjekt	Nei	Info

1.2 Ansvarsoppgaver i henhold til Saksforskriften

Ansvarsoppgaver i henhold til saksforskriften		Ansvar
Tiltakshaver:	Schwartzgt Boligsameie - Fredrikstad	Info
Ansvarlig Søker (SØK):	Ukjent	Info
Ansvarlig uavhengig kontroll brann:	Ikke krav	Info
Ansvarlig uavhengig kontroll utførelse:	Ikke obligatorisk	Info
Gjeldende TEK	TEK17	Info

1.3 Dokumentasjonsform

Dette konseptet sammenstiller og vurderer brannsikkerheten med basis i krav gitt i plan- og bygningsloven og byggteknisk forskrift. Tiltaket i prosjektet følger løsningsforslagene i VTEK17.

2 Grunnlag og forutsetninger for brannteknisk prosjektering

Dette kapittelet oppsummerer grunnlagsdokumentasjon, forutsetninger og begrensninger som ligger til grunn for det valgte brannkonseptet.

2.1 Grunnlagsdokumentasjon

Grunnlagsdokumentasjon		Ansvar
Tegninger/dokumenter fra oppdragsgiver	Bilder av aktuelle balkong samt info om tilbud på type glass	Info
Offentlige dokumenter	Ingen	Info
Befaring	Utført 14.03.2024	Info

2.2 Beskrivelse av bygget, virksomhet, persontall, areal, høyde, plassering og brannenergi

2.2.1 Etasjetall og bruk

Etasje	Tellende	Bruk	Merknad
Kjeller	Nei	Kjeller	Under bakkenivå
1.-4. etasje	Ja	boliger	

2.2.2 Personbelastning

Bruk	Dimensjonerende persontall	Kommentar
Boliger	2-6 / leilighet	Minimumskrav til fri bredde i rømningsvei vil være dimensjonerende.

2.2.3 Brannenergi

Brannenergien er forutsatt normal, dvs. spesifikk brannenergi er forutsatt under 400 MJ/m^2 omhyllingsflate. Dette vil normalt ikke gi noen bruksbegrensninger i bygget.

2.3 Forutsetninger for beredskap

Forutsetninger for beredskap		Ansvar
Ansvarlig brannvesen	Fredrikstad brannvesen	Info

2.4 § 11-2 Risikoklasse

Risikoklassen (RKL) i byggverket er 4 Boliger.

2.5 § 11-3 Brannklasse

Byggverket skal oppfylle de krav som gjelder for brannklasse (BKL) 2 med 4 tellende etasjer.

3 Beskrivelse av branntekniske ytelseskrav

3.1 Oversikt over branntekniske tegninger og tilhørende dokumenter

3.2 § 11-4 Bæreevne og stabilitet

Endres ikke av tiltaket.

3.3 § 11-5 Sikkerhet ved eksplosjon

Endres ikke av tiltaket.

3.4 § 11-6 Tiltak mot brannspredning mellom byggverk

Endres ikke av tiltaket.

3.5 § 11-7 Brannseksjonering

Endres ikke av tiltaket.

3.6 § 11-8 Brannceller

Branncelleskiller		Ansvar
Kjølesone mellom etasjene	Balkongdekket skal opprettholde sin funksjon som flammeskjerm for å hindre brannspredning vertikalt og må oppfylle brannkravene EI60. Det er oppgitt at denne balkongen skal glasses inn med enkeltglass. Byggforsk «726.608 Innglassingssystemer for balkong», angir følgende for denne typen av innglassede balkonger: *Balkonger innglasset med enkle glass har ikke fullverdig klimaskjerm og betraktes ikke som en del av boligen. Innglassing av balkonger med enkle glass betyr derfor ikke at branncellen blir utvidet lenger ut i fasaden.* *Ved en utviklet brann knuses enkeltglasset, og forholdene kan sammenliknes med en tradisjonell, ikke-innglasset balkong. En forutsetning for innglassing er dermed at balkongens funksjon som flammeskjerm mot vertikal brannspredning ikke endres.* Vertikal brannspredning må forhindres ved at balkongdekket utføres med brannmotstand REI60. Balkonger må forankres i byggets hovedbæresystem. Eksisterende balkongdekke og innfesting endres ikke som følge av tiltaket.	ARK

3.7 § 11-9 Materialer og produkters egenskaper ved brann

Materialkrav		Ansvar
Utvendig kledning	Utvendig kledning skal opprettholde materialegenskapene B-s3,d0. Det er ikke brannteknisk krav til gulvbelegget på balkongdekkene.	ARK

4 Forutsetninger for byggefasen

4.1 Brannvern i byggefasen

Entreprenørene (Ansvarlig utførende) må utarbeide en HMS-plan for byggefasen og relevante deler av SHA-plan for prosjektet må medtas. Brannvern må være en del av planen.

Avklaringer om brannvern i byggefasen med lokalt brannvesen er entreprenørens ansvar.

Riggområde og lagring av materialer må ikke hindre adkomst til bygningene eller til brannkummer i området.

4.2 Dokumentasjon av byggevarer

Det forutsettes at det benyttes dokumenterte produkter og løsninger iht. *Forskrift om dokumentasjon av byggevarer*. Denne forskriften stiller krav til ytelseserklæring, sertifiseringer og godkjenninger som skal følge de enkelte byggevarene. Ansvarlige foretak i tiltaket må påse at det foreligger tilstrekkelig produktdokumentasjon før produktet bygges inn i byggverket.

4.3 Dokumentasjon for driftsfasen

Jamfør TEK § 4-1 skal ansvarlig utførende før ferdigattest fremlegge nødvendig dokumentasjon som grunnlag for igangsetting, forvaltning drift og vedlikehold av byggverk, tekniske installasjoner og anlegg.

Denne dokumentasjonen skal danne grunnlaget for utarbeiding av rutiner for forvaltning, drift og vedlikehold (FDV) av byggverket. For dette tiltaket er det å sikre at rømningsveiene alltid er tilgjengelig uavhengig av årstid.

Veiledning til § 4-1 angir detaljer hva som skal inngå i FDV-systemet fra ansvarlig utførende. FDV-dokumentasjonen skal være på norsk eller et annet skandinavisk språk.

Uteplassen
Stabburveien 7-9
1617 Fredrikstad
Norge

Tel: +47 69 31 84 25
E-post: post@uteplassen.no

TILBUD

Prosjekt: 1039593_r2

Status: Tilbud
Reg.dato: 2023-11-28
Vår ref: Tor-Arne Borg

Kunder:
Trygve Skøien

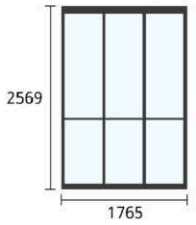
Adresse:

Merke: Innglassing av balkong
Deres ref:

Lev. Måte:
Leveringsklar:

Skyveparti

1 (3)

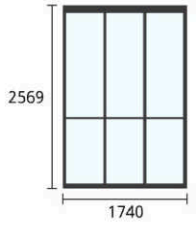


Antall: 1, Farge: Grå lakk DB703 matt finstruktur, Type = Solo, Skyveparti
Karm (BxH): 1765 x 2569
Dør (BxH): 3st 609 x 2499
Solo 3-delt høyre
Sporprofil nede: BS3
Sporprofil oppe: HTS3 - TU
Solo stillbare hjul
2 Snepplås
Horisontell sprosse: 1
Sprossemål: 1000
Sprossehullmål: 971

Glasskvaliteter	Antall	Lengde x Høyde (mm)
Herdet energiglass 4mm	3	546 x 1472
Herdet energiglass 4mm	3	546 x 918

Skyveparti

2 (3)



Antall: 1, Farge: Grå lakk DB703 matt finstruktur, Type = Solo, Skyveparti
Karm (BxH): 1740 x 2569
Dør (BxH): 3st 601 x 2499
Solo 3-delt venstre
Sporprofil nede: BS3
Sporprofil oppe: HTS3 - TU
Solo stillbare hjul
2 Snepplås
Horisontell sprosse: 1
Sprossemål: 1000
Sprossehullmål: 971

Glasskvaliteter	Antall	Lengde x Høyde (mm)
Herdet energiglass 4mm	3	538 x 1472
Herdet energiglass 4mm	3	538 x 918

Uteplassen
Stabburveien 7-9
1617 Fredrikstad
Norge

Tel: +47 69 31 84 25
E-post: post@uteplassen.no

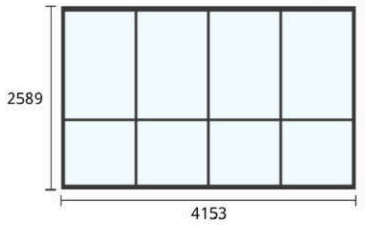
TILBUD

Prosjekt: 1039593_r2

Skyveparti

3 (3)

Antall: 1, Farge: Grå lakk DB703 matt finstruktur, Type = Solo, Skyveparti
Karm (BxH): 4153 x 2589
Dør (BxH): 4st 1064 x 2559
Solo 4-delt høyre
Sporprofil nede: BS4
Sporprofil oppe: HS4
Solo stillbare hjul
2 Snepplås
Horisontell sprosse: 1
Sprossemål: 1000
Sprossehullmål: 971



Glasskvaliteter	Antall	Lengde x Høyde (mm)
Herdet energiglass 4mm	4	1001 x 1532
Herdet energiglass 4mm	4	1001 x 918

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 5.06.24
Selskapsnummer: 3673 **Selskapsnavn:** Schwartzgt Boligsameie - Fredrikstad

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Fredrikstad

Oppdragsnr.
108250022

Selger 1 navn
Jan Edvin Blomkvist

Gateadresse
Ths.W.Schwartz gate 23

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: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 0

Antall måneder: 0

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: 108250022

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Satt opp dusjkabinett
Arbeid utført av	Arne Nilsen AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Kjøpt og fått satt opp taklamper i stuen. Fakturadato 3.5.2023
Arbeid utført av	Skevik Elektriske 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

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

Document reference: 108250022

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: 108250022

Tilleggskommentar

Leiligheten har vært utleid i hele perioden jeg har eiet den.

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 forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

☑ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 108250022

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jan Edvin Blomkvist	0c48b4d4bd1476d41f2589e465a16360ed272480	11.02.2025 19:18:05 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 108250022

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

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:
Ths.W.Schwartz gate 23, 1606 Fredrikstad
Gnr. 300, Bnr. 1284, Snr. 11, Fredrikstad kommune.

Oppdragsnummer:
108250022

Meglerforetak: PrivatMegleren Fredrikstad

Saksbehandler: Caroline Skjerden Meyer

Telefon / Mobil: 41 66 92 06 / 416 69 206

E-post: caroline.skjerden.meyer@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.
