PRIVATMEGLEREN
FREDRIKSTAD

GAMLE BEDDINGVEI 13

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

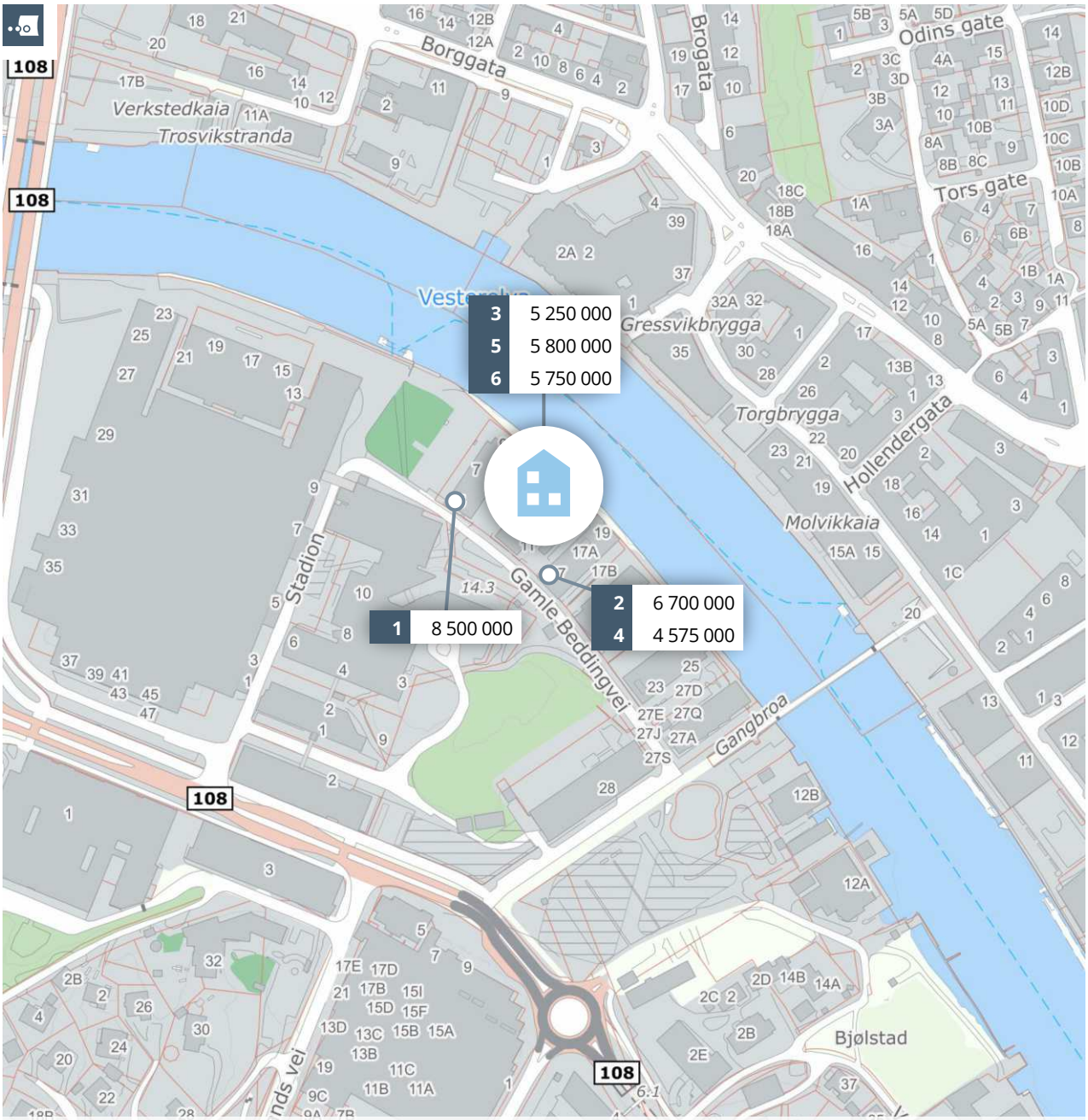
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

GAMLE BEDDINGVEI 13

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Fredrikstad den 21.02.2025

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: Martin Spinnvåg.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Gamle Beddingvei 13, 1671 KRÅKERØY

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2017

GNR 423 BNR 179 FNR 0 SNR 63 KOMMUNE 3107
FREDRIKSTAD GRUNNKRETS Aasgård - nordre Bjølstad

Verdivurdert til
5 450 000

0	5 450 000	81 343
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	67 m²	5 m²	16 m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						2017

Fellesutgifter	3 583
Formue	14 406
Soverom	1
Etasje	5

Balkong Heis Parkering

Fra 1.1.2024 er det innført ny standard for arealoppmåling (NS 3940:2023). Begrepene P-ROM og S-ROM forsvinner derfor som arealbegrep. I en overgangsperiode vil etakst fortsatt benytte P-ROM når det refereres til boligens areal og kvadratmeterpriser.

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Gamle Beddingvei 5 106 m² 2017 6. etg 3 sov	14.10.2024	8 800 000	**8 500 000**	0	8 500 000	**80 189**
2 Gamle Beddingvei 17 92 m² 2016 2. etg 2 sov	14.05.2024	6 750 000	**6 700 000**	0	6 700 000	**72 826**
3 Gamle Beddingvei 13 72 m² 2017 2. etg 2 sov	12.09.2024	5 300 000	**5 250 000**	0	5 250 000	**72 917**
4 Gamle Beddingvei 17 57 m² 2016 2. etg 1 sov	27.03.2024	4 250 000	**4 575 000**	0	4 575 000	**80 263**
5 Gamle Beddingvei 13 64 m² 2017 6. etg 2 sov	18.03.2022	5 750 000	**5 800 000**	0	5 800 000	**90 625**
6 Gamle Beddingvei 13 68 m² 2017 5. etg 2 sov	19.02.2021	5 790 000	**5 750 000**	0	5 750 000	**84 559**

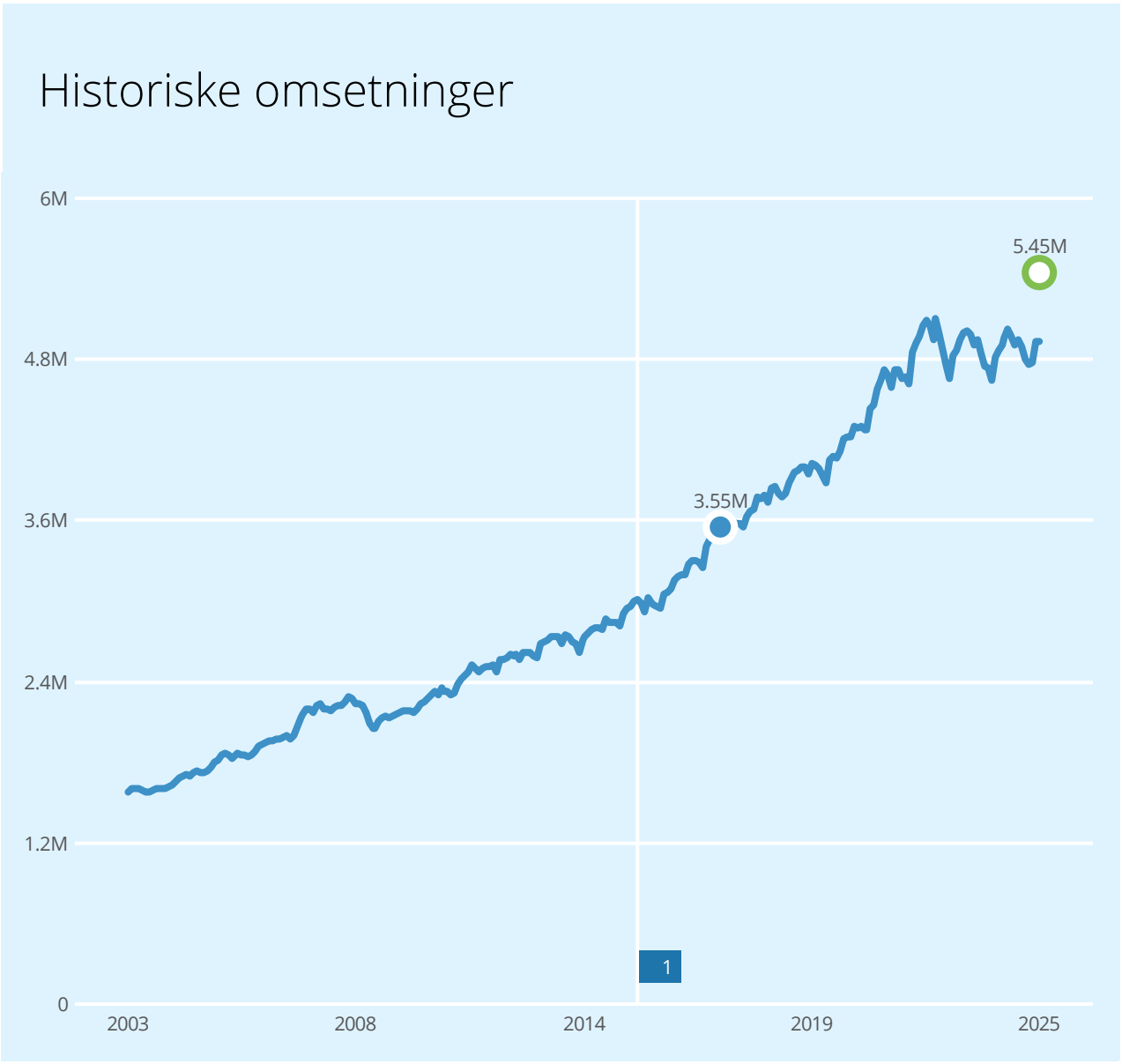
Nyere leilighet fra 2017. Moderne og god standard. Flott elveutsikt. Leiligheten ligger høyt og fint.
2-roms leilighet med stor balkong i front. Gode solforhold. Hovedsakelig fra ettermiddag.
Vannbåren varme og balansert ventilasjon. Ekstern bod. Garasjeplass. Innglasset balkong.
Leiligheten har opprinnelig tenkt som en 3-roms, men eier valgte å fjerne et soverom under byggingen.
Den har nå en romslig stor stue som er enkel å møblere.

To lignende leiligheter er tidligere solgt for 5.750.000 og 5.800.000 i 5 etasje på Gamle beddingvei 13.
Takst er satt noe under dette da det har vært litt roligere marked den siste tiden og den generelle kvm prisen ligger i område kr 79.000 - 85.000,- på Værste brygge.
Vi tror eiendommen kan ha en salgspris mellom NOK 5.400.000 - 5.750.000,-.

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



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
29.05.2017		29.05.2017	-	3 550 000	-	3 550 000	2

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Verdiutviklingen har vært mye høyere. Lignende leiligheter er solgt for 5.700.000 for flere år siden. Nå er det også blitt innglasset balkong. Salgssummen er tilbake fra 2014/2015 ikke 2017 (kjøpe nybygg på kontrakt)

Leiligheter til salgs i Aasgård - nordre Bjølstad grunnkrets nå

15
leiligheter til salgs

5.7M
5.5M
5 305 000 Prisantydning i snitt
5.1M
4.9M

Annonsene har i snitt ligget ute i
73
dager

Leiligheter solgt i Aasgård - nordre Bjølstad grunnkrets siste 6 mnd

14
leiligheter solgt

5.3M
5 287 000 Salgspris i snitt
5 262 000 Prisantydning i snitt
5.2M

Solgt i snitt i løpet av
24
dager

for 2.4% over prisantydning

Analyse m²-priser

81 343 Gamle Beddingvei 13
Totalpris 5 450 000

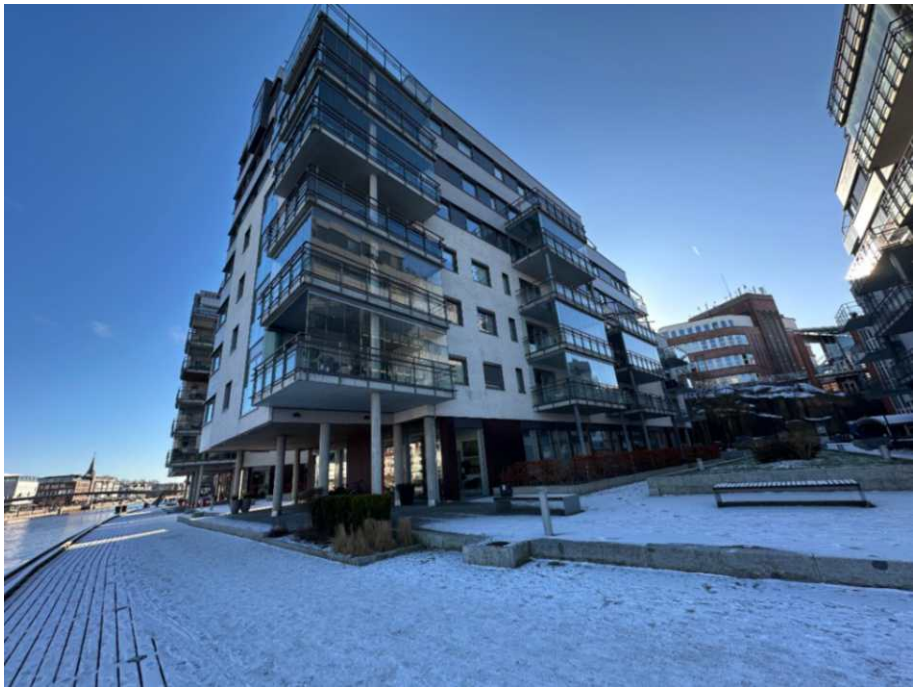
81 186 Aasgård - nordre Bjølstad grunnkrets i snitt siste 6 mnd

49 942 FREDRIKSTAD kommune i snitt siste 6 mnd

Tilstandsrapport

Leilighet
Gamle Beddingvei 13, 1671 KRÅKERØY
FREDRIKSTAD kommune
gnr. 423, bnr. 179, snr. 63

Sum areal alle bygg: BRA: 88 m² BRA-i: 67 m²



Befaringsdato: 11.02.2025 **Rapportdato:** 21.02.2025 **Oppdragsnr.:** 18492-1223 **Referansenummer:** UU7401

Autorisert foretak: KAA Bygg-Takst AS **Vår ref:**

Medlem av Norsk takst

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

Norsk takst

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

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

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

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

Rapportansvarlig



Ketil A. Asbjørnsen
Uavhengig Takstingeniør
ketil@asbjornsenbygg.no
905 46 437

Norsk takst

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 ferdigstilt i 2017 med dagens standard.
Tilstand er som forventet ut fra alder, leiligheten fremstår som godt holdt uten feil og mangler.

Leilighet - Byggeår: 2017

UTVENDIG Gå til side

Tak med svak helning tekket med folie.
Yttervegger i betong/teglstein pusset og treverk kledd med fasadeplater.
Flat takkonstruksjon av tre.
Vinduer med isolerglass, innvendig malte trerammer og utvendig vedlikeholds frie aluminiums karmer/beslag.
Ytterdør med malt dørblad m kikkehull.
Det er calling anlegg med åpner av hoved ytterdøren fra leiligheten.
Heve skyvedør med treramme aluminiums kledd utvendig

INNVENDIG Gå til side

Betong gulv med parkett og fliser på våt rom og Eike parkett ellers.
Tapetserte og malte slette vegger samt flislagt på våt rom
Hvit slett malt himling.
Retnings avvik innenfor normalen.
Betongdekke i etasjeskiller med vannbåren varme tilkoblet fjernvarme.
Flislagt trapp og felles arealer. Det er også heis i bygget.
3 speils hvitmalte dører med malt karm.
Dør til entre er tatt av karmen og står i bod i kjeller.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom
Flislagt baderom med vegg hengt wc, hvit baderoms innredning med heldekkende utslagsvask og dusj nisje med innad slående glassvegger, det er også opplegg for vaskemaskin i rommet.
Flislagte vegger, himling med malte flater og spotter.
25 mm fall til sluk og nedsenk i nedfallsonen.
Sluket er inspisert, membran under klemring ingen feil registrert.
Innredningene på badet har normal slitasje ut fra alder.
Rommet ventileres med balansert ventilasjonsanlegg.
Det ble boret hull i vegg mot nedfall sonen på bad og målt etter fukt. ingen feil registrert.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med hvite fronter og benkeplater av laminat med nedfelt kjøkken vask. Innredningen består av under og overskap. Det er avsatt lass i innredningen til kjøl og fryseskap. Integrerte hvite varer som oppvaskmaskin, komfyr og induksjons topp.
Kjøkken ventilator under montert på overskap over komfyr med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Rør i rør inspisert i vann skap.
Vannrør i skjulte konstruksjoner er ikke inspisert
Sluk og avløps rør av pvc utførelse.
Boligen har balansert ventilasjon.
De er vannbåren varme i gulvene tilkoblet fjernvarme.
Moderne el anlegg med automatsikringer med innebygget jordfeilbryter på 30mA, det er 10 kurser i sikrings skapet.
Sikrings skapet står i Teknisk rom.
Røykvarslere og slukke utstyr i henhold til forskrift.
Det er også bolig sprinkel anlegg i leiligheten.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn av antatt leire holdige masser.
Bod og garasje plass i kjeller med tørre og fine vegger og gulv.
Det er pælet til faste masser, med stripe fundament under grunnmur.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

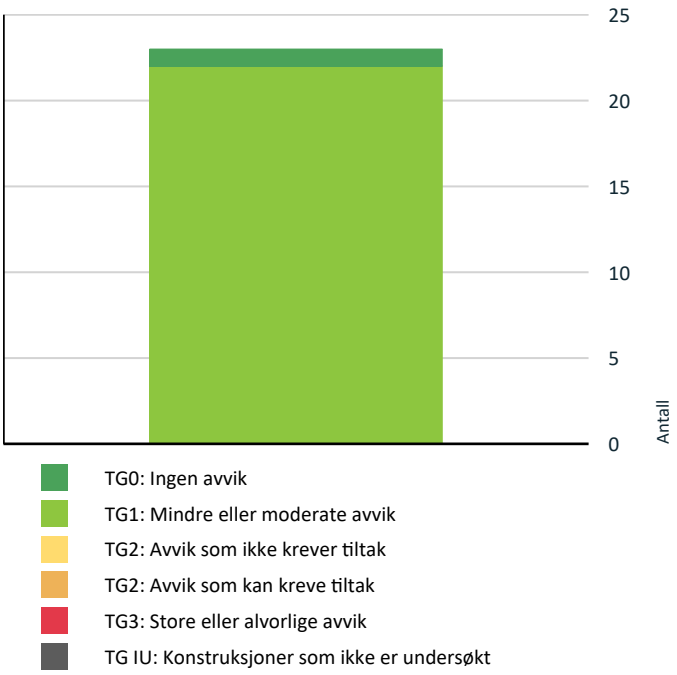
Lovlighet Gå til side

Leilighet

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

Tilstandsrapport

LEILIGHET



Byggeår
2017

Kommentar
Opplysning fra matrikkelen.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med isolerglass og fabrikk malte ramme og karm, utvendig aluminiums bekledd.
Det er montert utvendig Screens på soveroms vinduet.
Kontrollerte vinduer har god åpne- og lukke funksjon.
Det anmerkes at ikke alle vinduer er funksjonstest et.



TG 1 Dører

Ytterdør med malt dørblad m kikkehull.
Det er calling anlegg med åpner av hoved ytterdøren fra leiligheten.
Heve skyvedør med treramme aluminiums kledd utvendig





TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Takoverbygget inn glasset balkong bygget med betong dekke og rekkverk av stål og glass,
veranda er ca på 16 kvm



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Betong gulv med parkett og fliser på våt rom og Eike parkett ellers.
Tapetserte og malte slette vegger samt flislagt på våt rom
Hvit slett malt himling.

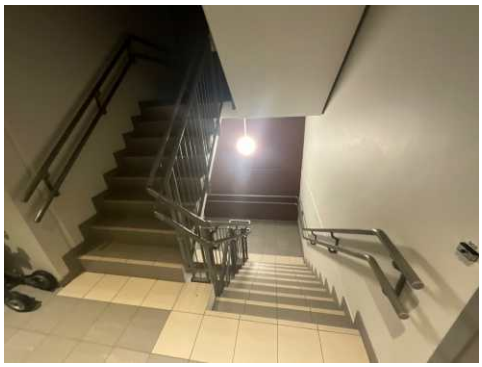
TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Retnings avvik innenfor normalen.
Betongdekke i etasjeskiller med vannbåren varme tilkoblet fjernvarme.

TG 1 **Innvendige trapper**

Flislagt trapp og felles arealer. Det er også heis i bygget.





TG 1 **Innvendige dører**

3 speils hvitmalte dører med malt karm.
Dør til entre er tatt av karmen og står i bod i kjeller.



VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Flislagt baderom med vegg hengt wc, hvit baderoms innredning med heldekkende utslagsvask og dusj nisje med innad slående glassvegger, det er også opplegg for vaskemaskin i rommet.





ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Flislagte vegger, himling med malte flater og spotter.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Overflater Gulv**

25 mm fall til sluk og nedsenk i nedfallsonen.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Sluket er inspisert, membran under klemring ingen feil registrert.

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Innredningene på badet har normal slitasje ut fra alder.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Ventilasjon**

Rommet ventileres med balansert ventilasjonsanlegg.



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Det ble boret hull i vegg mot nedfall sonen på bad og målt etter fukt.
ingen feil registrert.



Svill av stål, helt tørt på befaringen.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Kjøkkeninnredning med hvite fronter og benkeplater av laminat med nedfelt kjøkken vask. Innredningen består av under og overskap. Det er avsatt lass i innredningen til kjøl og fryseskap. Integrerte hvite varer som oppvaskmaskin, komfyr og induksjons topp.



ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Kjøkken ventilator under montert på overskap over komfyr med avtrekk ut.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 **Vannledninger**

Rør i rør inspisert i vann skap.
Vannrør i skjulte konstruksjoner er ikke inspisert

Tilstandsrapport





TG 1 Avløpsrør

Sluk og avløps rør av pvc utførelse.
Rør i skjulte konstruksjoner er ikke inspisert.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.



TG 1 Vannbåren varme

De er vannbåren varme i gulvene tilkoblet fjernvarme.



TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Moderne el anlegg med automatsikringer med innebygget jordfeilbryter på 30mA, det er 10 kurser i sikrings skapet.
Sikrings skapet står i Teknisk rom.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2017

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

Tilstandsrapport

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

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.

Røykvarslere og slukke utstyr i henhold til forskrift.
Det er også bolig sprinkel anlegg i leiligheten.

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







TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn av antatt leire holdige masser.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Bod og garasje plass i kjeller med tørre og fine vegger og gulv.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Det er pælet til faste masser, med stripe fundament under grunnmur.

Tilstandsrapport

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

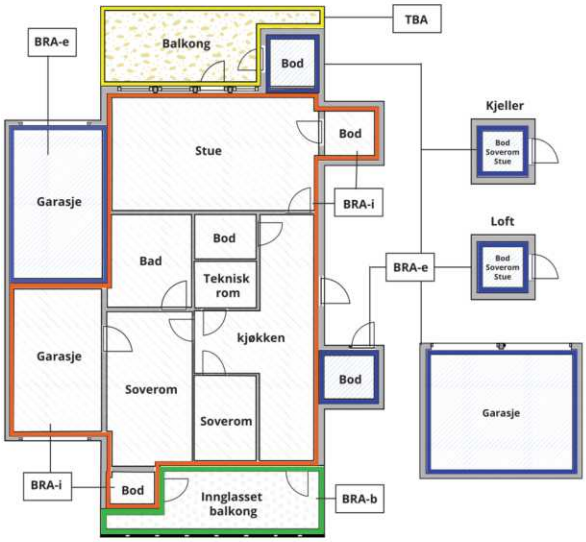
Hva er måleverdig areal?

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)**
Etasje	67	5	16	88	
SUM	**67**	**5**	**16**		
SUM BRA	**88**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje	Entré, Stue/kjøkken, Bad/vaskerom, Soverom, Teknisk rom	Bod i kjeller.	Innglasset balkong

Kommentar

Legg til bod i kjeller ?

Lovlighet

Byggetegninger

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

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

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	64	3

KAA Bygg-Takst AS
Nesveien 37
1666 ROLVSØY

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.2.2025	Ketil A. Asbjørnsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3107 FREDRIKSTAD	423	179		63	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Gamle Beddingvei 13

Hjemmelshaver
Hansen Oddvar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i 5. etasje. Innglasset balkong med utsikt mot elven. Meget sentral beliggenhet midt i Fredrikstad Sentrum med gangavstand til alle
fasiliteter. Det er friarealer med lekeplass ved siden av tomten som grenser til elve bredden med blant annet holdeplass for gratis by ferge. fergen går til Onsøy, Isegran og Gamlebyen/Østsiden

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Reguleringsplan for ”Værste A1”, Fredrikstad kommune

Om tomten

Felles eiet tomt som er pent opparbeidet med steinlagte gangveier, blomster bed oppbygd med granitt og asfalterte adkomstveier.

Tinglyste/andre forhold

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

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
		Fullverdi		

Kommentar
Bolig forsikring dekkes via Felles utgiftene.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

KAA Bygg-Takst AS
Nesveien 37
1666 ROLVSØY

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/UU7401

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Fredrikstad

Oppdragsnr.
108250040

Selger 1 navn
Trine Charlotte Hansen

Gateadresse
Gamle Beddingvei 13

Poststed	Postnr
KRÅKERØY	1671

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn: Oddvar Hansen

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: Oddvar Hansen

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 108250040

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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: 108250040

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Trine Charlotte Hansen	09902faf43479caa34b1fff1b70f961c2cd53522	20.02.2025 10:30:17 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 108250040

- 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

Presisjon Eiendomsmegling AS
E-post: martin.spinnvag@privatmegleren.no

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

Boligopplysninger for boligselskap: **Sameiet Værste Brygge 3**

17.02.2025

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 14.02.2025

Boligselskap:	Sameiet Værste Brygge 3
Organisasjonsnr:	917 758 921
Gnr./bnr:	423 / 179
Eier(e):	Oddvar Hansen
Seksjonsnr:	63
Adresse:	Gamle Beddingvei 13, 1671 Kråkerøy
Boligselskapets hjemmeside:	home.solibo.no/hp/verste-brygge-3/
Kontaktskjema til styret:	home.solibo.no/hp/verste-brygge-3/kontakt

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

Opplysninger om boligselskapet:

· **Styregodkjenning:**	Nei
· **Særskilte begrensninger/ klausuler:**	Se boligselskapets vedtekter.
· **Dyrehold:**	Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
· **Forsikringsselskap:**	Tryg Forsikring, avtalenr. 7115198
· **Opplysninger om ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse etc.:**	Må innhentes fra bygningsmyndighetene.
· **Påkostninger/utbedringer:**	Se årsmeldingen.
· **Forkjøpsrett:**	Ingen
· **Tomt:**	Eiet

· **Parkering:** Seksjonen disponerer parkeringsplass.
Eiendomsrett til p-plass registreres i grunnboken på gnr. 423, bnr. 181 - jf. vedtektene § 5.

Lånekostnader: Ingen felles lån

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader	kr 2.686,– pr. md.
Fjernvarme a-konto	kr 747,– pr. md.
P-plass	kr 150,– pr. md.
Totale felleskostnader pr. d.d:	kr 3.583,– pr. md.

Til dekning av: Felles strøm, a-konto fjernvarme, heiser, forretningsførsel, revisjon, kabel-TV, bygningsforsikring, vaktmestertjenester/renhold, drift- og vedlikeholdskostnader, samt vann- avløp og renovasjon.

Ligningsposter pr. 31.12.2024:

Ligningsverdi	Annen formue	Gjeld
Fås hos skatteetaten	kr 14 406	kr -

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Meglerpakke:	4990,- ink. mva.
Eierskiftegebyr:	6570,- ink mva.

Med vennlig hilsen,
Solibo AS

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

Ordinært årsmøte

Sameiet Værste Brygge 3
10. april 2024



INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTE

Det følger av eierseksjonsloven § 41 annet ledd at

> «*Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres.*
>
> *Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.*
>
> *Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.*»

FYSISK MØTE

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

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

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

Til eiere i Sameiet Værste Brygge 3

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

Årsmøtet gjennomføres ved fysisk møte.

Dato for møte:	**10.04.2024**
Tidspunkt:	**18:00**
Sted:	**Kantina til Solibo, Jens Wilhelmsens gt. 3 Kråkerøy**

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

2. ÅRSRAPPORT FOR 2023

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2023

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. VALG AV TILLITSVALGTE

6. INNMELDTE SAKER

6.1. Sak fra styret: Endring av sameiet reglement

I etterkant av årsmøte informerer Værste AS, v/Øivind Kvammen.

- Siste oppdatering rundt sambruksområdet – Jens Wilhelmsens gate / Stadiongata.

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSRAPPORT FOR 2023

På siste årsmøte, den 18. april 2023 ble følgende styre valgt:

Styrets sammensetning

Styreleder	Finn Hofstad	På valg:	2025
Styremedlem	Berit Næss	På valg:	2024
Styremedlem	Jens Nicolaysen	På valg:	2025
Styremedlem	Tore Fredriksen	På valg:	2024
Varamedlem	Torry Kristiansen	På valg:	2025
Valgkomitè	Øivind Aspeng	På valg:	2024
Valgkomitè	Sonja Svärd	På valg:	2024
Valgkomitè	Karina Kristiansen	På valg:	2025

Sameiet har et aktivt arbeidende styre, som denne perioden har bestått av 4 menn og 1 kvinne.

Sameiet er positiv til likestilling og tar sikte på at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg, dersom dette ikke er til hinder ved fordeling av arbeidsoppgavene styret er pålagt å utføre.

Valgkomitéen legger også vekt på dette

Kontaktinformasjon

Sameiets hjemmeside:

https://home.solibo.no/hp/verste-brygge-3/oppslagstavle

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

Forretningsfører

Navn: **Solibo AS, Jens Wilhelmsens gt. 3, Kråkerøy**

Revisor

Navn: **Solhøi Revisjon AS, Hundskinnveien 98, Sarpsobrg**

Sameiet består av 104 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner og har sin virksomhet i Fredrikstad kommune.

Sameiet er registrert i Foretaksregisteret og har organisasjonsnummer: 917758921.

Eiendommen har gnr. 423 og bnr. 179 i Fredrikstad kommune.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber seg et godt arbeidsmiljø.

Styret er ikke kjent med at det ytre miljøet forurenses i vesentlig grad utover det som må anses normalt for et boligselskap.

Det er ingen ansatte i sameiet.

Sameiet driver ikke med forskings- eller utviklingsaktiviteter.

Forsikring

Forsikringsselskap: **Tryg Forsikring**

Polisenummer: **7115198**

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

Kommentarer til årsregnskapet

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

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

Årsmøte 2023.
Ordinært Årsmøte ble avholdt den 18.04.23.
Det var ingen innsendte saker til behandling.
Årsmøtet ble gjennomført på en effektiv måte ved ordstyrer Jens Nicolaisen.
Deretter ble det avholdt et beboer/infomøte som var varslet i innkallingen.
To representanter fra Værste AS ga en interessant orientering om den store utbygging i sameiets nærområder.

Styremøter:
Det har i 2023 vært avholdt 11 styremøter, der 120 saker har vært behandlet. Flere av sakene har vært omfattende og tidkrevende, og har krevd oppfølging gjennom året. Det har også dette året vært brukt mye tid på reklamasjoner. Styret har konsultert div. fagfolk utenfra, både til rådgiving og til forhandling i klage/reklamasjoner.

HMS:
Sameiet er pålagt årlig vernerunde i fellesarealene.
Flere har problemer med å avstille brannalarmen i kjelleren. Skapdøren til avstillingspanelet krever god håndkraft for å bli åpnet.
I seksjonene er eier ansvarlig for å utføre vernerunde ihht. utsendt skjema.
Brannøvelse for alle blokkene ble utført i januar og avdekket behov for noen justeringer i følsomhet på detektor i fellesområdet, men ikke i garasjen.

Løpende saker er bl.a. å sende ut årlig skjema for egenkontroll av eierseksjonen, følge opp vedlikehold- og serviceavtaler for bygget, samt reklamasjoner på sameiets fellesområder.
Styret påser at rutiner for drift og vedlikehold av tekniske installasjoner følges opp.
Også i 2023 har det vært behov for oppfølging av funksjon og sikkerhet rundt sameiets brannalarm. Varslet øvelse har vært utført og Storm Elektro AS har bistått styret med utarbeidelse av revidert brukermanual som er oppslått ved varslingssentralene i alle 6 inngangene.

Sameiets økonomi/årsregnskap.
Det vises her til egen post på dagsorden.

Elektrisk anlegg:
Utelys rundt blokk 1 og lys i nedkjørsel til garasjen, forsvant tidvis. Installatøren som har hatt ansvar for alt elektrisk, både ute og inne i samtlige blokker, ble kontaktet. Styret mente dette var en reklamasjonssak pga. mangler/feil kabel i bakken. Feilen ble oppdaget ved en tilfeldighet. Dette har vært en tidkrevende prosess med mange møter, der Bravida AS har vært styrets faglig støtte. Da saken ble ansett som ferdig, forsvant strømmen i lyslyktene mellom blokkene. Saken er således ikke ferdig avsluttet, men utsatt pga. av årstiden og frost i bakken.

El-lader til bil.
Det har blitt utarbeidet nye retningslinjer basert på offentlige, tekniske krav.
Disse fremgår av sameiets hjemmeside/retningslinjer og der er skjema som skal brukes.
Sameiets system tilsier at alle som trenger å anskaffe ladepunkt for bil, først må kontakte styret, og får så nærmere info om fremgangsmåte og pris. Styret godkjenner/bestiller lader hos Storm Elektro AS for montering på eiers p-plass.

Kvartalsvis laderegning sendes seksjonseier. For de som leier ut sin leilighet må det avtales betalingsform mellom partene. Det er kun seksjonseier som kan etablere brukerprofil på ladeanlegget.
Totalt har 14 seksjonseiere inngått slik avtale pr. 31.12.23.

Reklamasjon på sekkeskuring på fasadevegger:
Også i 2023 har styret påpekt stedvis dårlig kvalitet på ny sekkeskuring. Styret har i denne saken innhentet fagkompetansen fra ingeniør Bjar, som har deltatt på møter og befaring med Backe AS. Det ble påført ny sekkeskuring høsten 2022, som også flasset av. Dermed måtte prosessen gjentas i 2023. Effekten og holdbarheten på denne skal evalueres i 2024,
og om nødvendig, utbedres.

Avtale med SOLIBO.
Sameiet har hatt Fram Forvaltning som sin forretningsfører. Nå har de slått seg sammen med firmaet SOLIBO. Sameiet har videreført forretningsavtalen med SOLIBO.

Sameiet har fått ny hjemmeside, og synes den er mer oversiktlig. Overgangen har vært tidkrevende for styret medlemmer fordi SOLIBO har et annet digitalt system. Styret har derfor deltatt på kurskvelder for å gjøre seg kjent med det nye.
Styret benytter nå SOLIBO Home både ved utsendelse av sms og e-post.
Hjemmesiden til SOLIBO er oversiktlig og bør være lettlest for beboerne.

Den som leier ut sin seksjon er pålagt å informere styret om hvem som til enhver tid er leietaker, samt montere riktig navn og seksjonsnummer på postkassen.
Styret sender ut
e-post til eiere for å få kartlagt beboerne og forventer svar uten å måtte purre.

Avfallssortering.
Sameiet har en avtale med Fredrikstad kommune om avfallssortering: Papir/papp, Restavfall, Glass og metall, som alle har utendørssortering. I det låste «Plastskuret» skal plast legges i gjennomsiktige sekker. Farlig/spesialavfall skal legges i de røde boksene samme sted. Se oppslag på veggen der det fremkommer hva som kan godkjennes. Det står egen brannsikker bøtte for batterier på gulvet.
Med hensyn til rett sortering ser styret det er et forbedringspotensiale. Det må gjentatte ganger ryddes opp etter feilsortering. Dette inngår ikke i styremedlemmenes oppgaver.

Garasjen.
Styret bestilte ny, hvit oppmerking av p-plasser når feiing ble var utført i april. Det var flere steder vanskelig å se strekene når man skulle plassere bilen. Det førte til mye feilparkering.

De oppmålte p-plassene kunne gjerne vært bredere, men det lar seg ikke endre. Dagens situasjon tilsier at alle må parkere hensynsfullt i forhold til nabobilen, og gjerne snakke med «naboen» om hvordan best mulig utnytte plassen og gjøre adkomst inn/ut av bilen best mulig for alle.

(Det er avtalt utvidet rengjøring for 2024 slik at garasjen feies to ganger i vintersesongen. Styret har ansett dette nødvendig for å fjerne sand som henger på vinterdekk og påfører støv og dårlig luft i garasjen.)

Det er stedvis problemer med mye oppsamlet vann på garasjegulvet i vinterhalvåret. Snø på og under bil skal fjernes før man kjører ned i garasjen. Mye vann på gulvet gir høy luftfuktighet, noe som ikke er bra verken for bilen, boddører eller det som oppbevares i bodene. Det er her et forbedringspotensiale.

Styret har gjentatte ganger sendt ut varsel til beboere om å bruke svabere å få vannet vekk fra P-plass og ut i kjørefeltet, der vannet vil tørke forholdsvis raskt.

Kjøreretningen ut/inn til garasjen ble en periode endret pga. veiarbeider. Det ble da oppdaget at asfaltkanten på den ene siden i overgang til fortauet var blitt skarpere. Dette ordnet Værste AS, siden de snart skal pålegge alle biler å svinge nettopp den veien, mot høyskolen. Arbeidet ble bra.

Styrtregnet i høst førte til store vannmengde innover i garasjen, noe som var uheldig for de som har sine boder rett ved, og for luftfuktigheten. Styret drøftet løsninger og besluttet å øke kapasiteten på utpumping av vann og installerte en kraftigere pumpe for å få vannet opp og ut. Men for å holde vannet der avløpet er, ble det murt opp en «fartsdump» for å hindre at vannet fløt videre innover mot bodene. Det kom 3-4 kommentarer på utformingen av forhøyningen og styret besluttet å slipe av noen cm på toppen, og håper den fortsatt er høy nok for å stoppe vannet.

Vannskade i kjellerboder.
Styrtregnet i sommer medførte også uønsket vann i 12-15 kjellerboder. Nedløpsrør fra takterrasser i inngang 5 var ikke forskriftsmessig festet. Når vanntrykket ble for stort delte røret seg i skjøten og vann fosset ut i den boden der røret var. Skaden ble oppdaget forholdsvis raskt, men da fløt det vann i flere boder, i trappeoppgangen og ut på garasjegulvet. Dette medførte nok en klage på jobb Backe AS har godkjent.
Assemblin kom raskt og forsterket røret forskriftsmessig.

Styret kontaktet sameiets forsikringsselskap, Tryg, som sendte regress til Backe AS.

Pga. omfattende egeninnsats fra flere styremedlemmer, som reddet unna eiendeler i boder med vann, der eier ikke var tilgjengelig, slapp sameiet å betale egenandelen på kr 15.000.-
Det måtte sugebil til for å fjerne alt vannet. Det ble også nødvendig å fjerne vannet som hadde rent ned i heissjakten.
Vifter ble satt opp i ukesvis for uttørking av betong, både i bodene og trappeoppgangen.

Oppretting av steinsetting mot bryggen:
Det ble oppdaget bevegelse i betonghellene mellom pilarer ved inngang 9, 13 og 19. Styret reklamerte på dette til Backe AS.

I tillegg viste det seg at Installatøren har gjort mangelfull jobb. Feil kabel var benyttet og div. utelys sluttet å lyse. Vår reklamasjon ble først avslått av Installatøren fordi reklamasjons-tiden på 5 år var oversittet.
Etter flere måneder utførte Park og anlegg opprettingsarbeider senhøstes. Det ble samtidig montert nye utelykter, som er innkjøpt av styret og byttet pga. hærverk og dårlig kvalitet på de som sto der. Det var hensiktsmessig å bytte disse samtidig som opprettingsarbeidene ble utført, slik at strømkabel ble byttet og skjult i massene før steinhellene ble lagt tilbake.
Etter kort tid forsvant lyset i noen av lyktene. Det er innkjøpt tilsvarende typer lykter for utskifting av de som står på gressområdene mellom blokkene. Utskifting her måtte utsettes til våren. Styret følger opp saken også mht. manglende lys i de nye lyktene som ble montert før jul.

Vedlikehold av panel.
Styret har mottatt forespørsel fra beboere om hvordan vedlikeholde/fjerne skitt og grønske fra Accoyapanel for de som har slikt bl.a. på sin veranda.
Arkitekt og forhandler er kontaktet. De anser treverket å være vedlikeholdsfritt, og vil eldes og endre fargen noe over tid.
Beboere har kun ansvar for renhold. Forsvarlig rengjøring vil fjerne svartsopp og grønske. Husvask er anbefalt å bruke, tynnet ut etter bruksanvisning på flasken. Bruk gjerne en myk børste i tillegg til klut.

Installasjoner på verandaer.
Se sameiets reglement før det anskaffes markise, pergola, glassvegger, solskjerming eller lignende faste installasjoner på uteområdet. Det skal alltid søkes styret før anskaffelsen. Styret gir skriftlig svar. Det er bl.a. krav til fargekoder som skal benyttes.
Firma Serle kan utføre service på alt som er anskaffet fra Basix.

TV/internett.
Sameiets avtale med Viken Fiber, Altibox nærmet seg sluttdato. Styret innhentet tilbud fra konkurrerende leverandører, men forhandlet seg frem til en bedre

løsning ved å fortsatt ha Altibox. Alle seksjonseiere bli orientert om den nye avtalen i E-post fra Altibox og fra styret.
Den nye avtalen trådte i kraft den 01.11.23 og innbar bl.a. fritt valg mellom 3 ulike løsninger mht. hastighet og kanaler. Vi fikk også en økning fra 20 til 25 poeng til selv å velge tilleggskanaler.
I tillegg fikk vi 50 ekstrapoeng for å laste ned strømmetjenester som Netflix, ViaPlay, Tv2Play osv. Disse poengene disponerer vi gratis frem til 01.11.24. For å strømme disse kanalene fikk vi også tilbud om å bytte dekoder til Modell A helt gratis. Den dekoderen som de fleste hadde fra tidligere er Q22, men kan ikke brukes til nevnte strømmetjeneste via Altibox.

Regulering av Stadiongata – Gamle Beddingvei.
Som følge av Byhaven skal kjøreveien fra Gangbrua til hovedveien omgjøres til gatetun, der biler ikke skal kjøre. Kun utrykningskjøretøy får adgang. Ny utkjøring blir for alle i Gamle Beddingvei å bruke Stadiongata.
Kommunen sendte ut nabovarsel om delregulering/nasjonal arealplanID 3004 12-09.
Flere seksjonseiere benyttet sin uttalerett til dette reguleringsforslaget. Også styret sendte kommentarer til kommunen.
Arbeidene med å utbedre svingen ved høgskolen ble påbegynt i nov./desember, men ikke ferdigstilt før årsskifte, trolig pga. kulde og snø. Trond Delbekk og Sigbjørn Moe fra Værste AS orienterte om videre fremdrift på årsmøtet.

Fjernvarmemålere
Utskifting av fjernvarmermåler i leiligheter belastes sameiets vedlikeholdsbudsjett.
Styret følger med på gradene på vannet som kommer fra Frevar og inn i bygget, og hvilken grad vannet holder ut av bygget. Forskjellen er marginale.
Allikevel har styret mottatt henvendelser fra beboere som ikke har fått opp varmen tilstrekkelig i sin bolig. Assemblin hevet temperaturen noe og beboerne merket god bedring. Assemblin så også på vannkvaliteten, som kan si noe om evnt. belegg i rørene som kan hindre gjennomstrømmingen i fellesanlegget. Slikt ble ikke funnet.

Beboere kan selv bestille skylling av sine rør, da for egen regning, dersom det ikke oppnås ønsket innetemperatur.
Først bør man sjekke ut følgende selv: Hvilken temperatur og hastighet er satt på ventilasjonen/friskluft? Det anbefalte er trinn to og 18 grader.
Oppnås ikke ønsket respons når veggbryteren/termostatet på veggen skrus opp eller ned? Man må vente tålmodig i flere timer før temperaturendringen merkes.
Se på veggbryteren når den vris på. Lyser det ikke blått rundt bryteren må batteriene byttes.
For de som har Smarthus system blir det annerledes, der kan en elektriker kontaktes for egen regning.

Blomstergruppa
Gaardsservice AS har overtatt den utvendige jobben til Blomstergruppa. Ikke alle er like fornøyd med jobben som gjøres. Blomstergruppa har derfor fortsatt tatt i et tak, vannet planter i inngangspartiet, byttet ut døde uteplanter og vannet ute ved behov. Dette er rapportert til Gaardsservice via vaktmester.

Lys i inngangspartier
Et taklys i hver inngang står nå alltid på den tiden av døgnet det er mørkt, slik at det blir litt hyggeligere å komme hjem. Lyset styres av Astro ur.

Diverse.
* Det ble bestemt i høst å fjerne de to høye grantrærne mellom blokkene, da disse sperret for utsikten til flere beboere. Det vil bli plantet busker der til våren.
* Det er registrert uheldig parkering av biler langs brygga. Dette området skal til enhver tid være fremkommelig for utrykningskjøretøy. Taxi kan ha kun kort stopp for av- og påstigning. Det vil bli gjort fysisk hindring for gjennomkjøring i samarbeid med Værste AS.
* Det er anskaffet både tv og kamera på styrerommet. Dette er nødvendig å bruke når aktører og styremedlemmer som skal være med i møtet, men ikke kan være til stede i styrerommet.
* Endelig fikk vi ryddet opp og rengjort gulvet i sykkelboden. Der sto det flere gjenglemte sykler som ingen har etterlyst. Disse er nå sendt til Ukraina via en hjelpeorganisasjon hvor en beboer er kontaktperson.

For at Sameiet Værste Brygge 3 skal fungere og være et hyggelig og godt sted å bo, må alle beboere bidra ved å overholde retningslinjene.

Styret minner derfor om at alle beboere har plikt til å gjøre seg kjent med sameiets vedtekter og ordensregler, og å følge disse, som finnes digitalt på SOLIBO HOME.
Dette gjelder også for leietakere.

Se: https://home.solibo.no/hp/verste-brygge-3/oppslagstavle

Forslag til vedtak:
Styrets årsrapport tas til orientering.

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2023

Sameiet Værste Brygge 3

Resultatregnskap 2023

	Noter	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Driftsinntekter					
Innkrevde felleskostnader	2	3 699 632	3 679 706	3 706 455	3 870 000
Innkrevd garasje	2,5	205 200	234 090	205 200	205 200
Fakturering elbil-lading		24 626	0	0	21 600
Andre inntekter	3	245 648	16 893	15 205	0
Sum inntekter		**4 175 106**	**3 930 689**	**3 926 860**	**4 096 800**
Driftskostnader					
Personalkostnader	4	28 200	28 481	28 200	28 200
Styrehonorar	4	200 000	200 000	200 000	200 000
Revisjonshonorar		10 000	10 000	10 000	10 500
Forretningsførerhonorar		175 000	211 650	232 500	175 000
Juridisk bistand / kostn. ifm. sammenslåing		0	0	15 000	0
Konsulenthonorar		36 366	0	30 000	45 000
Nyanskaffelser inventar		0	9 747	15 000	16 000
Oppgradering bed		0	64 360	0	0
Avsetning til vedlikeholdsfond		165 000	156 000	165 000	175 000
Drift og vedlikehold bygning		416 820	197 547	100 000	205 000
Drift og vedlikehold garasje/parkering	5	188 558	230 614	205 200	205 200
Drift og vedlikehold heis		100 200	236 933	170 000	180 000
Drift og vedlikehold brannsikring		138 273	39 794	50 000	75 000
Filter til ventilasjonsanlegget		27 495	55 252	50 000	62 000
Kostnader ifm. skadedyr/skjeggkre		0	1 953	0	0
Innvendig renhold og matteleie		300 130	319 862	375 000	353 000
Vaktmesteravtale		126 281	111 000	120 000	140 000
Vann og avløp		715 123	558 180	607 950	915 000
Renovasjon		202 020	314 460	330 750	231 000
Strøm fellesarealer		105 513	185 497	216 650	160 000
Støm elbil-lading		23 037	0	0	21 600
TV-avgift/bredbånd		509 600	579 072	624 000	550 000
Forsikringspremie		237 868	215 097	236 610	250 000
Blomstergruppa		25 662	23 178	30 000	32 000
Andre driftsutgifter		118 269	129 530	115 000	138 900
Sum driftskostnader		**3 849 417**	**3 878 207**	**3 926 860**	**4 168 400**
Driftsresultat		**325 689**	**52 482**	**0**	**-71 600**
Finansinntekter		75 882	27 665	0	80 000
Finanskostnader		-149	-1 909	0	0
Resultat av finansposter		**75 733**	**25 756**	**0**	**80 000**
Årsresultat		**401 422**	**78 238**	**0**	**8 400**
Overføringer					
Overført annen egenkapital	6	401 422	78 238		

Balanse 2023

	Noter	2023	2022
EIENDELER			
Varige driftsmidler			
Infrastruktur el-bil ladeanlegg	7	598 386	637 623
Sum anleggsmidler		**598 386**	**637 623**
Fordringer			
Forskuddbetalt leverandører		126 977	377 583
Kortsiktige fordringer		3 581	32 225
Fordring avregning fjernvarme 4. kvartal	8	56 581	63 453
Restanser felleskostnader		19 911	39 482
Sum fordringer		**207 049**	**512 742**
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd		2 618 771	2 036 106
Sum bankinnskudd og kontanter		**2 618 771**	**2 036 106**
Sum eiendeler		**3 424 206**	**3 186 471**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Annen egenkapital	6	1 771 149	1 369 727
Sum opptjent egenkapital		**1 771 149**	**1 369 727**
Sum egenkapital		**1 771 149**	**1 369 727**
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Avsetning til vedlikehold		1 036 420	871 420
Sum avsetning for forpliktelser		**1 036 420**	**871 420**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte felleskostnader og tilgode avregning fjernvarme		75 975	142 381
Leverandørgjeld		490 667	749 548
Disp.midler samlet for VB3-VB4-VB5		30 634	30 634
Annen påløpt kostnad		19 361	22 761
Sum kortsiktig gjeld		**616 637**	**945 324**
Sum gjeld		**1 653 057**	**1 816 744**
Sum egenkapital og gjeld		**3 424 206**	**3 186 471**

Regnskapet er signert elektronisk av styret 5. mars 2024.

Note nr. 1 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

Note nr. 2 - Innkrevde felleskostnader	**2023**	**2022**
Innkrevde felleskostnader	3 699 632	3 679 706
Innkrevd garasje	205 200	234 090
Sum innkrevde felleskostnader	**3 904 832**	**3 913 796**

Note nr. 3 - Andre inntekter	
Leieinntekter Viken Fiber	17 227
Tilbakebetaling renovasjonsavgift for 3 år tilbake i tid	228 421
Sum andre inntekter	**245 648**

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

Lønnskostnader	**2023**	**2022**
Styrehonorar	200 000	200 000
Arbeidsgiveravgift	28 200	28 200
Andre lønnsrelaterte ytelser	0	281
Sum	**228 200**	**228 481**

Sameiet har ingen ansatte.

Note nr. 5 - Drift og vedlikehold garasje	**2023**	**2022**
Saldo pr. 01.01.	**294 369**	**290 893**
Innbetalt for garasje	205 200	234 090
Forsikring	-22 840	-22 545
GSM års-abonnement	-2 925	-85 000
Bredbånd garasje	-4 188	0
Merking parkeringsanlegg	-23 125	0
Montert vegg og kantbeskyttelse	-7 519	0
Fartsdempere, kabelbeskytter garasjeanlegg	-5 898	0
Stipulert strømforbruk	-45 219	-79 498
Serviceavtale og rep. garasjeport	-76 844	-43 571
Saldo pr. 31.12. garasjeregnskap	**311 011**	**294 369**

Note nr. 6 - Disponible midler / egenkapital	2023	2022
Disponible midler pr. 01.01.	**1 603 524**	**2 006 909**
Endringer		
Årets resultat	401 422	78 238
Avsatt til vedlikeholdsfond	165 000	156 000
Kjøp av anleggsmiddel	0	-768 413
Innkrevd til anleggsmiddel	39 237	130 790
Disponible midler pr. 31.12.	**2 209 183**	**1 603 524**

Annen egenkapital 01.01.	1 369 727	1 291 489
Årets resultat	401 422	78 238
Sum egenkapital 31.12.	**1 771 149**	**1 369 727**

Sameiet Værste Brygge 3 består av 104 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner.
Sameiene Værste Brygge 3 - 4 - 5 ble slått sammen til ett sameie 1. januar 2019.

Note nr. 7 - Driftsmidler

Sameiet har tidligere anskaffet infrastruktur el-bil ladeanlegg til kr 768 413,-.
Avskrivningssats er satt til kr 0,-
Dette skal fullfinansieres av de som benytter seg av anlegget.
Vedtak på ekstraordinært årsmøte 27.6.2022

Det er tidligere utfakturert til 10 seksjonseiere som har knyttet seg til anlegget	130 790
Utfakturert til 3 seksjonseiere i år	39 237
Sum utfakturert	170 027

Netto tilsvarer dette pr 31.12. kr 598 386,-

Note nr. 8 - Avregning fjernvarme 4. kvartal

Fjernvarmekostnad 1. oktober 2022 - 30. september 2023 er avregnet mot à konto innbetaling.

Ettersom avregningsperioden er avvikende i forhold til regnskapsåret så vil fjernvarmekostnad og à konto innbetaling for 4. kvartal balanseføres inntil vi får avregnet forbruket for perioden 1. oktober 2023 - 30. september 2024.

	2023	2022
Kostnad fjernvarme 4. kv.	419 149	438 453
Innbetalt à konto 4. kv.	-350 000	-375 000
Tidligere korreksjoner pga feil ved målere	-12 568	0
Avregnes høsten 2024	**56 581**	**63 453**

SOLHØI REVISJON AS

Medlemmer av Den norske Revisorforening
Autorisert regnskaps-førerselskap

Registrert i Foretaksregisteret
NO 952 011 677 MVA
Bankgiro 6129.05.44644
Hjemmeside: www.solhoi.no

Til årsmøtet i Sameiet Værste Brygge 3

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Værste Brygge 3 som viser et overskudd på NOK 401 422. Årsregnskapet 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

i. oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
ii. 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 og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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

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

Verifisert av SIGNICAT 08.03.2024

SOLHØI REVISJON AS

revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

a. identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

b. opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.

c. evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

d. konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.

e. evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

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

Sarpsborg, 8. mars 2024
Solhøi Revisjon AS

Lars M Snopestad
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

Verifisert av
SIGNICAT
08.03.2024

Forslag til vedtak:

Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen.

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Det foreslås et honorar til styret for gjennomført styreperiode på kr. 200.000,-. Styret vedtar intern fordeling.

5. VALG AV TILLITTSVALGTE

Valgkomitèen innstilling:

5.1 Valg av 2 styremedlemmer

Tore Fredriksen gjenvelges som styremedlem for **2** år
Berit Næss gjenvelges som styremedlem for **2** år

Styreleder Finn Hofstad, styremedlem Jens Nicolaisen og varamedlem Torry Kristiansen er ikke på valg

5.2 Valg av valgkomité

Øivind Aspeng går av som som valgkomitèens leder og
Asbjørn Borge overtar ledervervet for **2** år (2024-2026)
Sonja Svärd gjenvelges som medlem for **3** år (2024-2027)

Karina Kristiansen har et år igjen av sin valgperiode.

6.INNMELDTE SAKER

6.1 Endring av sameiet reglement

Forslagsstiller:

Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:

Styrets forslag til endring av sameiets reglement er markert med rødt i utkast på side 16 – 19.

Følgende endring er foreslått endret:

Endringer i reglementer for Sameiet Værste Brygge 3

Styrets forslag:

Nytt punkt 2.1.5

Ansvarsfordeling mellom sameiet og seksjonseier.

Fjernvarmemåler

Fjernvarmemåleren i seksjonens fordelingsskap er sameiets eiendom og ansvar. Målerne byttes ut etter en fordeling mellom blokkene som styret vedtar. Alle arbeider etter måleren er seksjonseiers ansvar

Lys i boder

Strømforbruket til belysning i bodene er sameiets ansvar og dekkes av felleskostnadene

Når lyskilden i armaturen i boden ryker, må hele armaturen byttes. Utskifting av armaturen er seksjonseiers ansvar. Armaturen som benyttes skal ha bevegelsessensor og monteres av autorisert installatør.

2.3.2 Farger og innfesting

Alle metalldeler på nye fast monterte tiltak som markiser, pergolaer og vindskjerming, skal ha farge som byggenes lakkerte kledningsplater, RAL 9007, grey aluminium. Metalldelene skal være så «slanke» som mulig.

Duk i tak på pergolaer, markiser og screens skal ha tilsvarende grå farge som på screens på fasadens vinduer. Duk: Serge`2165 108 108

Farge på fast solskjerming på alle typer verandaglass, skal være lik de som ble montert i 2019, dvs. Lys grå nr. 3502. (fremstår som hvit på avstand).

Markiser, pergolaer og vindskjerming må festes forsvarlig, slik at installasjonene motstår vind som er kraftigere enn det mange er klar over. Innfesting må ikke bryte membran som er nødvendig for å unngå vannlekkasje

2.4.5 Annen aktivitet i garasjekjelleren

Bruker av biloppstillingsplassen er ansvarlig for å fjerne snø/vann som faller ned fra bilen om vinteren og flyter utover garasjegulvet.

Eier av biloppstillingsplassen er ansvarlig for å fjerne snø/vann som faller ned fra bilen om vinteren og flyter utover garasjegulvet.

Skifte av hjul og polering av kjøretøy er tillatt i garasjekjelleren. Vask av kjøretøy med vann, og reparasjon av motorisert kjøretøy er ikke tillatt.

I garasjekjelleren og i seksjonenes boder må det ikke skje aktivitet som kan medføre brannfare, eller utløse brannalarm.

2.4.6 - Tekniske krav til lading av bil

Flyttet fra pkt. 3.1 Tekniske krav til lading av bil og endret ihht. Nytt regelverk.

Sameiet er forpliktet til å sikre at alle beboere skal få muligheten til å lade en elbil på sin egen parkeringsplass, samt mulighet til lader for rullestol og egen stikkontakt i boden.

Styret registrerte i 2022 at dette kravet ikke kunne gjennomføres med installert løsning, hvor alle ladestasjonene får tilførsel fra den enkelte seksjonseiers sikringskurs i tavlerommet, som vil skape utfordringer, når antall elbiler øker og total tilgjengelig effekt inn til bygget kan bli overskredet. Styret besluttet derfor å kalle inn til ekstraordinært årsmøte som besluttet at alle nye elbilladere skal inngå i ny felles infrastruktur. Tidspunktet var viktig for at kostnaden for de nye ladestasjoner, skal gi en egenandel pr. ladestasjon som er tilsvarende eller billigere enn hva som er betalt for kabelforlegningen ut fra egen sikringskurs. Rutine for bestilling av elbil lader fremgår av punkt 3.1 i sameiets reglement.

Det vil komme endringer i loven hvor myndighetene kan innføre «køprising» av strøm og sameiet vil eventuelt være forpliktet til å følge disse retningslinjene. Sameiet kan også innføre ladestrømsbegrensning.

Etablering av ladestasjoner er regulert av DSB`s forskrift om elektriske lavspenningsanlegg (FEL) og normen NEK 400 Elektriske lavspenningsinstallasjoner som forskriften henviser til som metode. NEK 400-7-722 beskriver detaljerte krav til utførelse og vedlikehold av ladepunkter. I praksis er det to alternative løsninger for normallading:

- Ladestasjon (Mode 3) – enten med type 2 kontakt eller fast kabel med plugg
- Vanlig kontakt (Mode 2)

DSB`s klare anbefaling er å installere en ladestasjon (Mode 3) fordi denne gir god sikkerhet, lader raskt og har stor fleksibilitet.

- **Merknad: Det er krav til at ladeanlegget skal dimensjoneres slik at alle ladepunktene kan belastes fullt ut samtidig uten at hovedsikringen går (såkalt samtidighetsfaktor=1). *"Worst case"* er etter et strømbrudd der alle bilene starter lading på full effekt når strømmen kommer tilbake. Et likeverdig alternativ er Mode 3 med laststyring, dvs. et system for fordeling av tilgjengelig effekt – da kan samtidighetsfaktor være mindre og man slipper høye investeringskostnader.**

1. Ladestasjon (Mode 3)

   Mode 3 skal ha fast veggmontert ladestasjon med innebygget DC vern ihht. NEK 400:2018. Primært bør den ha 400V 3 fas. Maksimal ladestrøm 16 A og skal være forberedt på 0-spenningsutløsning med manuell eller tidsinnstilt resett. Det vil kunne bli aktuelt med sentralstyrt styring av ladestasjonene. Ladestasjonen kan enten ha fast kabel med plugg som passer i bilen eller være utstyrt med en Type 2 kontakt. (Bileier har egen kabel)

2. Ladeutstyr hybrid bil.

   Krever egen dedikert kurs max, 10 A sikring. Jordfeilbryter 30 mA. B karakteristikk og et overspenningsvern. Ladeledningen plugges i en vanlig jordet stikkontakt som kan være type Schuko. Stikkontakten merkes «kun til el bil» Dersom bilfabrikant anbefaler fast ladestasjon skal dette benyttes. På ladeledningen henger det en boks som styrer ladestrømmen og overvåker sikkerheten. Husk oppheng av ladeboksen i kurv eller krok – kontakten blir nemlig ødelagt av vekten av ladeboksen og kabel med påfølgende varmgang.

3. Skjøteledninger og stikkontakt til andre formål.

   Det er ikke tillatt å benytte skjøteledninger til elbil lading. Stikkontakt til annet formål plassert ved bil skal merkes "ikke til elbil".

4. Elektriske installasjoner.
   Alle elektriske installasjoner skal utføres av autorisert installatør. Kopi av samsvarserklæring skal sendes styret.

3.1.8 Endres til pkt 3.1

Prisen for påkobling og installasjon fjernes og oppgis på forespørsel

Elbillader 3.2 Bestilling

3.3 Branninstruks – alarmorganisering.

ALARMORGANISERING

- VED UTLØST ALARM I LEILIGHET

SUMMER VIL STARTE EN STØTVIS LYD I DEN ENKELTE LEILIGHET. DETTE ER EN INDIKASJON PÅ AT FORSINKELSESPERIODE FOR FELLESALARM HAR STARTET. FORSINKELSESTID ER SATT TIL 5 MIN.

- DERSOM SITUASJONEN I LEILIGHET ER UNDER KONTROLL

BEBOER TRYKKER 1 GANG PÅ GUL KLOKKE-KNAPP PÅ BETJENINGSPANELET I GANGEN ELLER I EGEN LEILIGHET FOR Å STARTE UTLUFTING AV RØYK. NY FORSINKELSESPERIODE PÅ 5 MIN. STARTER

DERSOM BEBOER HAR LUFTET UT TILSTREKKELIG KAN GRØNN TILBAKESTILLINGSKNAPP BENYTTES PÅ PANEL I GANG ELLER I LEILIGHET. (HOLDES INNE I 3-4 SEK.)
DISPLAY I GANG VIL INDIKERE AT ANLEGGET TILBAKESTILLES. BENYTTES GRØNN KNAPP I LEILIGHET VIL RØDT LYS OVER GUL KNAPP SLUKKE. DERSOM PROSESSEN FEILER PGA. FORTSATT RØYK I LEILIGHET VIL SUMMER STARTE IGJEN OG NY FORSINKELSESTID VIL STARTE. GJENTA PROSESSEN.

- VED OPPDAGET BRANN I LEIGHLIGHET

BENYTT MANUELL MELDER (RØD KNAPP) FOR Å AVBRYTE FORSINKELSESPERIODE OG VARSLE BRANNVESEN UMIDDELBART!

- DERSOM FORSINKELSESTID UTLØPER

DERSOM FORSINKELSESPERIODEN PÅ 5 MIN. UTLØPER UTEN AT ANLEGGET TILBAKESTILLES VIL ANLEGGET UTLØSE FELLES ALARM. ALARM OVERFØRES NÅ TIL LOKALT BRANNVESEN OG BRANNSENTRAL VIL AKTIVERE SIRENER I ALLE LEILIGHETER I OPPGANG SAMT I GARASJEANLEGGET. AVTILLINGSPANELER KAN NÅ IKKE BENYTTES. (TILSTØTENDE BLOKKER VARSLES IKKE DERSOM IKKE MANUELL MELDER BENYTTES)

-EVAKUER TIL ANVIST MØTEPLASS UTENFOR-
VENT PÅ BRANNVESENETS ANVISNINGER

-DERSOM DU IKKE KAN EVAKUERE-
VARSLE BRANNVESENET FRA BALKONG VED BEHOV FOR REDNING

Styrets innstilling og forslag til vedtak:

Årsmøte vedtar styret forslag til endring av reglene for lading av bil.

Tekniske krav til lading av bil flyttes fra pkt. 3.1 til pkt. 2.4.6 og det er årsmøte som skal vedta endringene

FULLMAKTSSKJEMA

ÅRSMØTE

- Representanter fra selskaper (AS) må fremvise firmaattest og fullmakt signert av signaturberettiget i selskapet. Firmaattesten skal være av nyere dato. Fullmakter/registreringer som ikke følges av nyere firmaattest kan bli avvist.

- Alle seksjonseiere, andelseiere eller aksjonærer kan stemme ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem undertegnet og datert fullmakt fra seksjonseieren.

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

Registrering av eiers informasjon

Eiers navn _____

Signatur _____

***Medeiers navn** _____

Seksjon/Andel/Aksjenr. _____ ****Leilighetsnr.** _____

Epost _____

Dato _____ **Sted** _____

*Fylles ut kun dersom aktuelt.

**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

Fullmakt

Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:

Fornavn _____

Etternavn _____

Epost _____

Telefon. _____

Møtedato _____

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE I SAMEIET VÆRSTE BRYGGE 3

Møtedato:	onsdag, 10. april 2024
Møtetidspunkt:	Klokken 18:00
Møtested:	Kantina til Solibo, Jens Wilhelmsens gt. 3, Kråkerøy

Solibo AS / forretningsfører var representert ved Kjersti B. Hauge

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder

Som møteleder ble **Jens Nicolaisen** foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne

Som protokollfører ble **Berit Næss** foreslått.

Til å underskrive protokollen ble **Brit Aase Marthinsen** foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.3. Registrering av stemmeberettigede / avgitte stemmer

45 seksjonseiere

4 fullmakter

Totalt 49 stemmer

Vedtak: Godkjent

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

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

Vedtak: Godkjent

2. Årsrapport for 2023

Styrets årsrapport for ble gjennomgått og tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering.

---

3. Årsregnskap for 2023 og budsjett for 2024

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

Vedtak: Godkjent

Budsjett for 2024 ble referert og foreslått godkjent.

Vedtak: Godkjent

---

4. Godtgjørelse til styret

Det ble foreslått honorar til styret på kr. 200.000,- for den gjennomførte styreperioden. Styret fordeler honoraret internt.

Vedtak: Godkjent

---

5. Valg av tillitsvalgte

5.1. Valg av 2 styremedlemmer

Tore Fredriksen ble valgt som styremedlem for **2** år ved akklamasjon.

Berit Næss ble valgt som styremedlem for **2** år ved akklamasjon.

5.2. Valg av valgkomitè

Asbjørn Borge ble valgt som leder av valgkomitèen for **2** år ved akklamasjon.

Sonja Svärd ble valgt som medlem av valgkomitèen for **3** år ved akklamasjon.

Etter valget har styret og valgkomitè følgende sammensetting:

Styreleder	Finn Hofstad	På valg: 2025
Styremedlem:	Jens Nicolaisen	På valg: 2025
Styremedlem:	Tore Fredriksen	På valg: 2026
Styremedlem:	Berit Næss	På valg: 2026
Varamedlem:	Torry Kristiansen	På valg: 2025
Valgkomitè - leder:	Asbjørn Borge	På valg: 2026
Valgkomitè - medlem:	Karina Kristiansen	På valg: 2025
Valgkomitè-medlem:	Sonja Svärd	På valg: 2027

Vedtak: Godkjent

---

6. Innmeldte saker

6.1 Endring av sameiets reglement

Forslagstiller:
Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:
Se innkallingen til møtet.

Styrets innstilling og forslag til vedtak:
Årsmøte vedtar styret forslag til endring av reglene for lading av bil. Tekniske krav til lading av bil flyttes fra pkt. 3.1 til pkt. 2.4.6 og det er årsmøte som skal vedta endringene

Vedtak:
Enstemmig godkjent

Protokollen signeres elektronisk av undertegnede:

Møteleder:

Jens Nicolaisen /s/

Protokollvitne:

Brit Aase Marthisen /s/

Protokollfører:

Berit Næss /s/



REGLEMENTER FOR SAMEIET VÆRSTE BRYGGE 3

Om dette heftet

I dette heftet har vi samlet det som finnes av regler for vårt sameie. Formålet med reglene er å bidra til god og effektiv forvaltning av sameiet, og et trygt og attraktivt bomiljø. Reglene er ordnet i tre hovedkapitler.

Hovedkapittel 1, med vedtektene, har hjemmel i eierseksjonsloven § 27. Bare sameiets årsmøte kan vedta endringer i vedtektene. Det kreves da flertall med minst 2/3-deler av de avgitte stemmene. Vedtektene er sameiets «grunnlov», som inneholder mer generelle og «permanente» regler.

Hovedkapittel 2, ordensreglene, har hjemmel i eierseksjonsloven § 28. Bare sameiets årsmøte kan vedta endringer i ordensreglene, og det kreves vanlig flertall (minst 50 % av de avgitte stemmene). Ordensreglene er samlet tematisk i håp om at det blir lettere å finne frem.

Hovedkapittel 3, er regler som fastsettes av styret, med hjemmel i myndighet gitt fra sameiermøtet (vedtekter/ordensregler/enkeltvedtak), eller med hjemmel i eierseksjonsloven og annen særlovgivning. Styrets oppgaver fremgår av eierseksjonsloven §57, og styrets beslutningsmyndighet av §58. Av §58, 1. ledd, fremgår:

«Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle».

Vedtak som krever større flertall enn «vanlig flertall» på årsmøtene, fremgår av eierseksjonsloven, §§ 49, 50 og 51.

INNHOLD:

1. VEDTEKTER 3

§ 1 Eiendommens formål 3
§ 2 Organisering av sameiet 3
§ 3 Rettslig råderett 3
§ 4 Rett til bruk 3
§ 5 Andre regler vedtatt av årsmøtet 3
§ 6 Parkeringskjelleren 3
§ 7 Utvendige tiltak på enkeltseksjoner 4
§ 8 Vedlikehold 4
§ 9 Felles blomsterbed, gressplenene og hovedinngangene 5
§ 10 Felleskostnader 5
§ 11 Mislighold – pålegg om salg og krav om fravikelse 5
§ 12 Registrering av sameiere 6
§ 13 Åpenhet, involvering og kommunikasjon 6
§ 14 Årsmøte 6
§ 15 Styret 6
§ 16 Valgkomite 7
§ 17 Revisjon og regnskap 7
§ 18 Forretningsfører 7
§ 19 Endringer i vedtektene 7
§ 20 Forholdet til lov om eierseksjoner 7

2. ORDENSREGLER 8

2.1 GENERELT 8
2.1.1 Ro, orden, aktsomhet og fornuftig adferd 8
2.1.2 Tørking av klær og rengjøring på balkonger 8
2.1.3 Oppbevaring av gass 8
2.1.4 Dyrehold 8
2.2 BALKONGER OG TERRASSER 8
2.2.1 Forbud mot gass på balkonger/terrasser hvor åpning til friluft kan bli mindre enn 50% 8
2.2.2 Bruk av gass på balkonger/terrasser hvor åpning til friluft er mer enn 50% 9
2.2.3 Griller og brannfarlige væsker 9

2.2.4 Tilgjengelighet som rømningsvei/adkomst for redningspersonell 9
2.2.5 Møblering, annet inventar og oppbevaring 9
2.3 NYE TILTAK OG ENDRINGER PÅ BALKONGER/TERRASSER 9
2.3.1 Søknadsplikten i vedtektenes § 7 9
2.3.2 Farger og innfesting 9
2.3.3 Spesielt om markiser 10
2.3.4 Spesielt om innglassing 10
2.3.5 Andre fast monterte installasjoner og fargeendringer 10
2.4 GARASJEKJELLER OG PARKERING 10
2.4.1 Biler, motorsykler, HC-kjøretøy og liknende 10
2.4.2 Sykler 10
2.4.3 Oppbevaring 10
2.4.4 Tomgangskjøring 10
2.4.5 Annen aktivitet i garasjekjelleren 10
3. ANDRE REGLER FASTSATT AV STYRET 11
3.1 TEKNISKE KRAV TIL LADING AV BIL 11
3.1.1 Søknadsplikt og autorisert installatør 11
3.1.2 Fremtidig strømbegrensning 11
3.1.3 Ladestasjon El biler 11
3.1.4 Ladeutstyr hybrid bil 11
3.1.5 Skjøteledninger og stikkontakt til andre formål 11
3.1.6 Samsvarserklæring 11
3.1.7 Julaften og nyttårsaften 11
3.2 BRANNINSTRUKS (Utgave 26.09.18 – REVIDERT UTGAVE KOMMER) 11

1. VEDTEKTER

Vedtatt i tilknytning til stiftelsen av sameiet 08.06.16. Senere endret: 24.08.16, 26.04.18, 10.01.19, 25.06.19, og sist endret 18. juni 2021.

§ 1 Eiendommens formål

Eierseksjonssameiet Værste Brygge 3 (heretter sameiet) omfatter gnr 423 bnr 179 i Fredrikstad kommune, med påstående bygningsmasse. I tillegg også bnr 181 som er kjelleren.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes felles interesser, samt administrasjon og drift av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

§ 2 Organisering av sameiet

Sameiet består av 104 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner. Alle seksjonseiere er medeiere i sameiet. Seksjoner kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. Til hver seksjon er det knyttet enerett til bruk av bruksenhet som angitt i seksjonsbegjæringen.

Innehaverne av de enkelte seksjonene har en ideell andel i hele eiendommen som svarer til den sameiebrøk som er angitt i tinglyst seksjonsbegjæring for eiendommen.

§ 3 Rettslig råderett

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon. Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er likevel ikke tillatt.

§ 4 Rett til bruk

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet med tilhørende tilleggsdel som angitt i tinglyst seksjonsbegjæring, og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, med de begrensninger som måtte følge av sameiets reglementer.

Bruksenheten med tilhørende tilleggsdeler og fellesarealene kan bare brukes i samsvar med formålet, og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukere av andre seksjoner. Balkonger og terrasser må brukes og utstyres slik at det bidrar til et pent og ryddig inntrykk av sameiets bygninger.

Endring av bruken fra boligformål til annet formål, eller omvendt, må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 25, tredje ledd.

§ 5 Andre regler vedtatt av årsmøtet

Seksjonseiere og beboere plikter å rette seg etter de til enhver gjeldende regler for sameiet, og er ansvarlig for at reglene overholdes av husstanden og alle som har tilgang til leiligheten. De som leier ut sin leilighet har et spesielt ansvar for å informere leietakere om gjeldende regler.

Eventuelle brudd på regler bør i første omgang ordnes opp direkte mellom berørte parter. Dersom ikke dette fører frem, tas forholdet skriftlig opp med sameiets styre. Kun skriftlige henvendelser blir behandlet.

§ 6 Parkeringskjelleren

Parkeringskjelleren er organisert som en egen anleggseiendom som eies i sameie mellom de som eier parkeringsplass der. Det vil si de sameierne som har ervervet slik rett i skriftlig kjøpekontrakt, registrert

hos styret og forretningsfører. Disse tilskjøtes sin ideelle andel av parkeringskjelleren som består av 114 parkeringsplasser og like mange andeler/sameiere, med enerett til å bruke sin parkeringsplass.

Alle sameiere av boligseksjonene har rett til bod i parkeringskjelleren, eller i 1. etasje der hvor slike boder finnes.

Etablering av ladepunkt for El bil og El hybrid skal godkjennes av styret. Styret kan gi nærmere og mer detaljerte regler om dette. Det må påregnes kollektiv begrensning av ladestrøm når det nærmer seg maksimal kapasitet i hovedsentralen og inntaket.

Eierandel i parkeringsseksjonen kan ikke overdras uten sammen med overdragelse av seksjonen som andelen i parkeringskjelleren er tilknyttet. Unntak gjelder salg av p-plasser til seksjonseiere i sameiet Værste Brygge 3. Overdragelse av andel skal tinglyses og meldes til styret og forretningsfører. Utleie av parkeringsplasser/boder kan bare skje til eiere, eller brukere av seksjonene i nevnte sameie.

Innenfor reglene i § 26 i eierseksjonsloven, står styret fritt til å omdisponere parkeringsplasser for å sikre at sameiere med rett til HC-plass, kan få dette så langt antall plasser rekker. Kostnader som følge av bytte av parkeringsplass, skal betales av den som har rett til bytte.

Anleggseiendommen betjener også fellesfunksjoner for sameiet som administreres av sameiet ved styret på vanlig måte.

§ 7 Utvendige tiltak på enkeltseksjoner

Utvendige tiltak som i vesentlig grad påvirker bygningenes arkitektoniske og helhetlige uttrykk, kan ikke tillates uten årsmøtets godkjenning. Montering av tretak under balkongtak av betong, og endring av farger er eksempler på slike tiltak. Tiltak som i mindre grad påvirker bygningenes arkitektoniske og helhetlige uttrykk, eller som kan ha sikkerhetsmessig betydning, er avhengig av styrets godkjenning for å kunne gjennomføres. Dette gjelder blant annet: utskifting av vinduer og dører, oppsetting og fornyelse av screens og persienner, markiser og pergolaer, belegg på balkongulv, fast montering på balkongvegger og -tak, endringer og tildekking av rekkverk, og ulike typer av vindskjerming.

§ 8 Vedlikehold

Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning vedlikeholde egen bruksenhet med tilleggsdeler, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for andre sameiere. Innvendige vann-, avløpsledninger og sluk, til og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks, omfattes av vedlikeholdsplikten.

Takterrasser, markterrasser og balkonger, herunder innvendige overflater og sluk, som hører til den enkelte seksjon, eller som tilleggsdel til denne, omfattes av seksjonens vedlikeholdsplikt.

Vedlikeholdsplikten gir ikke rett til å utføre tiltak som nevnt i § 7, uten tillatelse fra sameiet.

Vedlikehold av eiendommen med bygninger og konstruksjoner, innvendige og utvendige fellesarealer, tekniske anlegg og utstyr, herunder også vinduer og dører, er sameiets ansvar. Dører i bruksenheten, og innvendig vedlikehold av vinduer er den enkeltes sameier sitt ansvar.

Den enkelte sameier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

§ 9 Felles blomsterbed, gressplenene og hovedinngangene

Utvendig beplantning, og andre faste installasjoner på «gatepan», er fellesanlegg og skal bare stelles, klippes og vedlikeholdes etter avtale med styret. Det samme gjelder møblering og annen innredning av arealene innenfor hovedinngangene, ved postkassene.

§ 10 Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) fordeles på sameierne etter sameiebrøken.

Felleskostnadene omfatter blant annet utgifter til vaktmestertjenester, renhold, vedlikehold av tomteområder, utvendig vedlikehold og vedlikehold av innvendige fellesarealer og heis, herunder avsetning til fremtidig vedlikehold, forsikringspremie på bygningsmassen, samt andre utgifter som ikke påhviler den enkelte seksjonseier.

Utgifter til grunnpakke for TV, forretningsfører, regnskap og revisor betales med like deler på hver seksjon. Særskilte tilleggsavtaler for TV/data betales av seksjonseierne direkte.

Næringsseksjonene (snr 34 og snr 106) belastes for felleskostnader med 50% av sin andel etter eierbrøken, for felles strøm, samt for ut- og innvendig bygningsmessig vedlikehold. I tillegg betaler disse seksjonene til sameiet etter målt forbruk av fjernvarme til drift av ventilasjonsanlegg og gulvvarme.

Næringsseksjonene har eget abonnement når det gjelder vann, avløp og renovasjon. Disse seksjonene er ikke brukere av sameiets abonnement når det gjelder TV og data, og heller ikke brukere av innvendige fellesarealer og heis. Næringsseksjonene belastes derfor ikke med felleskostnader fra sameiet til disse nevnte formålene.

For andre felleskostnader i sameiet som ikke er nevnt i 4. og 5. ledd over, belastes næringsseksjonene med sin andel etter sameiebrøken.

Parkeringseiendommen er delt i like mange ideelle andeler som det er parkeringsplasser. Utgifter til drift og vedlikehold fordeles per plass.

Kommunale avgifter, herunder fjernvarme, inngår i felleskostnadene og fordeles etter sameiebrøken, eventuelt etter målt forbruk. Eiendomsskatt faktureres direkte til hver seksjonseier av Fredrikstad kommune.

Sameiets budsjetterte årskostnader fordeles i en fast månedlig sum som hver seksjonseier skal innbetale til forretningsføreren, forskuddsvis den 1. i hver måned. Seksjonseiere som ikke betaler sin månedlige andel fellesutgifter ved forfall, kan etter påkrav og i regi av styret, utsettes for vanlig gjeldsinndrivelse, og kravet forrentes etter lov om forsinkelsesrente.

§ 11 Mislighold – pålegg om salg og krav om fravikelse

Hvis en sameier til tross for advarsel, vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr eierseksjonsloven § 38.

Medfører sameierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller oppførselen er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven, jfr eierseksjonsloven § 39.

§ 12 Registrering av sameiere

Erverver av seksjon og leietaker av bruksenhet må meldes til styret og forretningsfører for registrering.

§ 13 Åpenhet, involvering og kommunikasjon

For å bidra til best mulig bomiljø og effektiv drift, skal sameiet praktisere arbeidsformer og systemer basert på åpenhet og involvering av sameiere. Informasjon og kommunikasjon skal lagres og deles elektronisk, på en måte som gir enkel tilgjengelighet for alle sameiere og beboere. Sameiere som ikke bruker «data» skal tilsendes informasjon på papir. Styret skal involvere sameiere for å få utført oppgaver som kan avlaste styret, og gi god utnyttelse av de ressursene som finnes blant sameierne.

§ 14 Årsmøte

Årsmøtet er sameiets øverste myndighet. Ordinært årsmøte holdes innen utgangen av juni hvert år. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når sameiere som representerer minst 11 av de 106 stemmene som sameiet består av, krever det og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst 8 dager og høyst 20 dager. Ekstraordinært årsmøte kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst 3 dager.

Ordinært årsmøte skal behandle:

1. Styrets beretning om foregående års drift
2. Foregående års regnskap
3. Foreløpig budsjett for neste år
4. Valg av styrets leder og styremedlemmer på de plassene hvor valgperioden tilsier det
5. Valg av valgkomite på de plassene hvor valgperioden tilsier det
6. Andre saker som er nevnt i innkallelsen

Ved avstemming i årsmøtet har hver seksjon 1 stemme, til sammen gir det 106 stemmeberettigede (104 bolig- og 2 næringsseksjoner).

Vedtak i årsmøtet krever vanlig flertall (flere enn 50%) av de avgitte stemmene, bortsett fra i de sakene som krever minst to tredjedeler av de avgitte stemmene (§§ 49 og 50 i eierseksjonsloven), og de sakene som krever enighet fra alle seksjonseierne (§ 51). Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

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

§ 15 Styret

Sameiet skal ha et styre som består av fire faste styremedlemmer, hvorav en styreleder. Alle velges av årsmøtet for to år. For å sikre «overlapping» står bare to av de fire faste medlemmene til valg på hvert ordinære årsmøte. I tillegg velger årsmøtet ett varamedlem for to år.

Valgkomiteen skal i sin innstilling til årsmøtets valg av styremedlemmer og styreleder, legge vekt på hva som kan komme til å bli krevet av kompetanse i kommende valgperiode. I tillegg bør det legges vekt på at alle de tre boligblokkene er representert styret.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og for øvrig sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, reglementer og vedtak i årsmøtet. Det skal føres protokoll fra styremøtene som undertegnes av alle fremmøtte.

Styret er beslutningsdyktig når minst tre styremedlemmer er tilstede. Beslutninger treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. Styreleder og ett styremedlem i felleskap forplikter sameiet og tegner dets navn.

§ 16 Valgkomite

Sameiet skal ha en valgkomite bestående av tre medlemmer, hvorav en leder, som alle velges av årsmøtet. Det bør være en representant fra hver blokk. Valgkomiteen velges for tre år, men for å sikre «overlapping» står bare ett av medlemmene til valg på hvert ordinære årsmøte.

Valgkomiteen skal fremme innstilling til de valgene som skal skje på årsmøtene, samt om eventuell godtgjørelse til styrets medlemmer. Komiteens innstilling skal inneholde en begrunnelse for hvordan hensynet til kompetanse og representativitet er ivaretatt, se § 15, 2. ledd.

Valgkomiteen kan ikke gis økonomisk godtgjørelse for sitt arbeid.

§ 17 Revisjon og regnskap

Sameiets revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor er valgt. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 18 Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører som velges av styret.

§ 19 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmene.

§ 20 Forholdet til lov om eierseksjoner

For så vidt ikke annet følger av disse vedtektene, eller når vedtektene strider mot eierseksjonslovens ufravikelige bestemmelser, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.06.17, nr 65.

2. ORDENSREGLER

2.1 GENERELT

2.1.1 Ro, orden, aktsomhet og fornuftig adferd

Alle beboere har ansvar for at leiligheten brukes slik at det ikke oppstår ulempe eller ubehag for andre beboere. Støyende aktivitet og høy musikk skal ikke foregå mellom kl 23.00 og kl 07.00. I særlige tilfeller skal beboere i tilstøtende leiligheter varsles på forhånd. Selv om slikt varsel er gitt, skal det tas hensyn.

Sameiere og beboere må bidra til orden og ryddighet, i fellesarealer, garasjekjeller, og på balkonger og terrasser, slik at våre bygninger og anlegg fremstår som ryddige, rene og pene. Mating av fugler på balkonger og sameiets eiendom er ikke tillatt.

Hoveddørene og garasjeporten til blokkene skal alltid være låst. Alle har ansvar for at dørene blir lukket og låst etter passering, slik at ikke uvedkommende får adgang.

Transport av møbler, materialer og liknende, må gjøres med forsiktighet, slik at skader på dører, vegger, tak, gulv og heis ikke skjer.

2.1.2 Tørking av klær og rengjøring på balkonger

Tørking av tøy på balkonger/terrasser skal foregå på en slik måte at det ikke er til sjenanse for andre beboere. Risting og banking av tøy, tepper og liknende fra balkonger/terrasser må ikke forekomme. Rengjøring/feiing av verandaer må ikke utføres slik at vann, støv og skitt blir skylt/kastet/børstet ned på naboene i etasjene under. Kasting av ting ned fra balkonger/terrasser må ikke forekomme.

2.1.3 Oppbevaring av gass

Gassbeholdere som ikke er godkjent for innendørs bruk, må ikke oppbevares i leiligheter, boder tilhørende leilighetene, kjelleren, og på balkonger/terrasser som kan lukkes slik at åpningen til friluft blir mindre enn 50%.

2.1.4 Dyrehold

Dyrehold krever styrets forhåndsgodkjenning, som forutsetter at husdyret ikke er til sjenanse eller ulempe for andre sameiere. Hunder skal luftes utenfor fellesarealene rundt blokkene. Søyler, støttemurer, utebenker, blomsterbed, gressplener og vegger skal ikke tilgrises av urin og avføring.

2.2 BALKONGER OG TERRASSER

2.2.1 Forbud mot gass på balkonger/terrasser hvor åpning til friluft kan bli mindre enn 50%

Gassinstallasjoner som ikke er godkjent for innendørs bruk, kan ikke brukes på balkonger/terrasser som kan lukkes, slik at åpningen til friluft blir mindre enn 50%. Dette gjelder blant annet fullt innglassede balkonger/terrasser med betongtak, og balkonger/terrasser hvor taket kan lukkes med lameller i aluminium/kompositt, eller skyvbart glass/materiale i kompositt. Balkonger/terrasser i denne kategorien, forutsetter i utgangspunktet også sprinkling. Tak bestående av bevegelig duk/lerret regnes ikke med i beregningen av arealet.

2.2.2 Bruk av gass på balkonger/terrasser hvor åpning til friluft er mer enn 50%

Gassinstallasjoner som er godkjent for utendørs bruk, kan brukes på balkonger/terrasser hvor åpning til friluft ikke kan bli mindre enn 50%. Gassgrill må i så fall plasseres langs rekkverket mot friluft. Gassbeholder kan være på maksimalt 11 kg, og den må være frakoblet når anlegget ikke er i bruk. Tak bestående av bevegelig duk/lerret regnes ikke med i beregningen av arealet.

2.2.3 Griller og brannfarlige væsker

Elektrisk grill kan brukes på alle balkonger/terrasser. Bruk av kullgrill, engangsgrill og bålpanne er ikke tillatt, herunder også bruk og oppbevaring av brannfarlige væsker.

2.2.4 Tilgjengelighet som rømningsvei/adkomst for redningspersonell

Balkongene/terrassene er alternativ rømningsvei, i de tilfellene hvor hovedinngangene ikke kan brukes. Dette betyr at minst 1.5 meter av rekkverket må være fritt tilgengelig, herunder også med fri passasje frem til denne delen av rekkverket. Nevnte 1.5 meter av rekkverket må ikke være høyere enn 1.2 m.

2.2.5 Møblering, annet inventar og oppbevaring

Møblering og annet inventar skal i størst mulig grad være moderat og av ikke brennbare materialer, slik at brann og høy brannenergi kan forebygges, og rømningsvei opprettholdes. Oppbevaring av brennbar emballasje og liknende på balkonger/terrasser er ikke tillatt.

Gulv på balkonger/terrasser skal av brannhensyn beholdes som betong eller med keramiske fliser. Annet gulvbelegg kan godkjennes hvis det dokumenteres tilfredsstillende brannsikkerhet. Belegg av plast på gulv kan ikke tillates på balkonger/terrasser hvor åpning til friluft kan bli mindre enn 50%.

2.3 NYE TILTAK OG ENDRINGER PÅ BALKONGER/TERRASSER

2.3.1 Søknadsplikten i vedtektenes § 7

Sameiets vedtekter bestemmer i § 7 at «utvendige tiltak som i vesentlig grad påvirker bygningenes arkitektoniske og helhetlige uttrykk, kan ikke tillates uten årsmøtets godkjenning», og «tiltak som i mindre grad påvirker bygningenes arkitektoniske og helhetlige uttrykk, eller som har sikkerhetsmessig betydning, er avhengig av styrets godkjenning for å kunne gjennomføres. Bestemmelsen eksemplifiserer tiltak og forandringer som omfattes av bestemmelsene. Balkongenes/terrassenes enhetlige uttrykk er svært viktig, hvilket innebærer at tilnærmet like balkonger i størst mulig grad må velge like løsninger når nye tiltak ønskes gjennomført.

2.3.2 Farger og innfesting

Alle metalldeler på nye fast monterte tiltak, markiser, pergolaer og vindskjerming, skal ha farge som byggenes lakkerte kledningsplater, RAL 9007, grey aluminium. Metalldelene skal være så «slanke» som mulig. Duk/lerret i «tak» på pergolaer, markiser, og screens, samt persienner på innglassede balkonger, skal ha samme gråfarge som vindusscreens, 108108 Grey.

Markiser, pergolaer og vindskjerming må festes forsvarlig, slik at installasjonene motstår vind som er kraftigere enn det mange er klar over. Innfesting må ikke bryte membran som er nødvendig for å unngå vannlekkasje.

2.3.3 Spesielt om markiser

For å unngå skader ved vind, må markiser være motorisert og med vindsensor.

2.3.4 Spesielt om innglassing

Med innglassing menes her glassvegger i full takhøyde som kan dekke 100% av åpningen mot friluft i «vegghøyden». Tillatelse til slik innglassing kan bare gis for balkonger som har betongtak over.

Løsningen med innglassing skal i minst mulig grad ha synlige metalldeler. Hovedinntrykket skal være ren glassflate. Glasset må ha kvalitet og tykkelse, 12 mm, for å motstå sterk vind. Det må monteres i aluminium gulv- og takskinne, for å sikre stabilitet og sikkerhet. Glassene må kunne foldes sammen av hensyn til krav om rømningsvei (se punkt 2.2.4).

Fastmontert solskjerming (persienner) på innglassede balkonger skal være av tilsvarende type som de først monterte (høsten 2019), men med gråfarge lik vindusscreens, 108108 Grey.

2.3.5 Andre fast monterte installasjoner og fargeendringer

Andre fast monterte installasjoner og fargeendringer, i balkongtak, på vegger, gulv og rekkverk, som i vesentlig grad påvirker bygningenes arkitektoniske og helhetlige utrykk, kan ikke tillates uten årsmøtets godkjenning. Dette gjelder blant annet belysning og montering av tretak.

2.4 GARASJEKJELLER OG PARKERING

2.4.1 Biler, motorsykler, HC-kjøretøy og liknende

Biler, motorsykler, HC-kjøretøy og liknende, må parkeres innenfor oppmerkede plasser i garasjekjelleren. Sameiet har ingen parkeringsplasser utenfor garasjekjelleren.

2.4.2 Sykler

Sykler kan parkeres i sykkelstativ utenfor hovedinngangene, i felles sykkelbod i garasjekjelleren, i leilighetens bod, eller på de respektive oppmerkede parkeringsplassene for bil.

2.4.3 Oppbevaring

Utenfor bodene, og på parkeringsplassene i garasjekjelleren, skal det ikke oppbevares bildekk eller andre gjenstander, bortsett fra kjøretøy som nevnt i punktene 2.4.1 og 2.4.2. Gassbeholdere skal ikke oppbevares i garasjekjelleren.

2.4.4 Tomgangskjøring

Tomgangskjøring er ikke tillatt i garasjekjelleren.

2.4.5 Annen aktivitet i garasjekjelleren

Skifte av hjul og polering av kjøretøy er tillatt i garasjekjelleren. Vask av kjøretøy med vann, og reparasjon av motorisert kjøretøy er ikke tillatt.

I garasjekjelleren og i seksjonenes boder må det ikke skje aktivitet som kan medføre brannfare, eller utløse brannalarm.

3. ANDRE REGLER FASTSATT AV STYRET

3.1 TEKNISKE KRAV TIL LADING AV BIL

3.1.1 Søknadsplikt og autorisert installatør

Lading av bil krever spesiell installasjon som ikke kan gjøres uten tillatelse fra styret. Alle installasjoner på sameiets fellesanlegg, og i sameiernes boder, må utføres av autorisert installatør.

3.1.2 Fremtidig strømbegrensning

Det kan bli behov for kollektiv ladestrømbegrensning, og det er derfor ønskelig at alle frivillig reduserer ladestrømmen mest mulig.

3.1.3 Ladestasjon El biler

El biler skal ha fast veggmontert ladestasjon med innebygget DC vern iht. NEK400:2018. Primært bør den ha 400 V 3 fas. Maksimal ladestrøm 16 A, og skal være forberedt på 0 spenning utløsning med manuell eller tidsinnstilt resett. Det vil kunne bli aktuelt med sentralisert styring av ladestasjonene.

Dersom ladestasjonen er 1 fas skal den legges på den fas som er minst belastet på installasjonstidspunktet. Maksimal ladestrøm 20 A (se ampermeter hovedfordeling). Det skal monteres egnet opphengsutstyr for kabel.

3.1.4 Ladeutstyr hybrid bil

Krever egen dedikert kurs max. 10 A. Jordfeilbryter 30 mA. B karakteristikk. Stikkontakten kan være type Schuko. Stikkontakten merkes «Kun til El bil». Derom bilfabrikant/bil-leverandør anbefaler fast ladestasjon skal dette benyttes. Ladesladd og kabel skal ha egnet opphengsutstyr.

3.1.5 Skjøteledninger og stikkontakt til andre formål

Det er ikke tillatt å benytte skjøteledninger til el-bil lading. Stikkontakt til annet formål plassert ved bil skal merkes «Ikke til El bil»

3.1.6 Samsvarserklæring

Samsvarserklæring over utførte arbeider utarbeides av autorisert installatør. Kopi av erklæringen skal sendes styret.

3.1.7 Julaften og nyttårsaften

Lading av elbiler og hybrider er ikke tillatt jul-og nyttårsaften, fra kl.1000 til 2000.

3.2 BRANNINSTRUKS (Utgave 26.09.18 – REVIDERT UTGAVE KOMMER)

VED BRANN – RING 110

1. **Oppgi navn og adresse**
2. **Fortell hva som har skjedd og hvor i bygget det brenner.**

VED BRANN I LEILIGHETENE:

- **Beboere må selv varsle brannvesenet ved å ringe 110. Dette gjelder selv om brannalarm er utløst i hele bygget (alle leiligheter og fellesarealer). Dersom sprinkelanlegget utløses, vil brannvesenet bli varslet automatisk.**
- **Ved mindre branntilløp, forsøk å slukke brannen med tilgjengelig slokkeutstyr. Lukk dører og vinduer for å hindre spredning. Ikke lås døren når du forlater leiligheten.**

AVSTILLING AV ALARM:

Straks en detektor i en leilighet detekterer branngass, blir alarm utløst i denne leiligheten. Beboer har da 5 minutter på seg for å avstille alarmen. Enten ved å avstille alarmen på eget avstillingspanel, eller ved å avstille på tablå i 1. etasje. (Dersom man avstiller og trykker på kvittering innen 5 minutter, går det nye 5 minutter før fellesalarm utløses).

Dersom alarm ikke avstilles, utløses fellesalarm i alle leiligheter. Når alarm er sendt til hele bygget, kan ikke branntablået i 1. etasje betjenes. Da kan alarmen avstilles i hovedbetjeningstablået, som er plassert ved siden av porten i garasjekjelleren. Der er det selvforklarende tekst som viser hvordan alarmen skal avstilles.

Alarm må aldri avstilles, uten at det er sjekket om alarmen er uønsket/falsk.

BRANN I PARKERINGSKJELLER OG FELLESAREALER:

Automatisk varsling går til brannvesenet. Oppdager du brann i garasje, trapperom eller andre fellesarealer, og brannalarm ikke er utløst, må du trykke på brannmelder ved hovedinngangen eller i kjelleren.

EVAKUERING:

- **Heis må ikke benyttes.**
- **Forlat bygningen via trappene og gå ut hovedinngangen. Bli i leiligheten og gi deg tydelig tilkjenne på balkongen, hvis du er bevegelseshemmet og ikke kan gå i trappene.**
- **Forlat garasjen opp trappen og ut hovedinngangen, eller direkte ut gjennom porten.**
- **Bli i leiligheten med lukket dør, og gi deg tilkjenne på balkongen hvis det er mye røyk i trappene og trapperommet.**
- **Ved evakuering skal du møte utenfor kafeen ved Høgskolen.**

For mer informasjon, se FDV-permen som fulgte med leiligheten.

ALLE BEBOERE PLIKTER Å KJENNE OG FØLGE INNHOLDET I DENNE BRANNINSTRUKSEN.

FREDRIKSTAD KOMMUNE

STENSETH GRIMSRUD ARKITEKTER AS

Postboks 91
1751 HALDEN

Deres referanse	Vår referanse	Klassering	Dato
	2013/29628-103-244365/2018-TRBM	423/175	05.12.2018

Gamle Beddingvei 5-19, Sentrum - Ferdigattest

Vi viser til ferdigattest utstedt 29.11.2018.

Det presiseres/bekreftes at ferdigattesten omfatter hele det omsøkte prosjektet nybygg boligblokker med næringsarealer og tilhørende parkeringsanlegg med boder, samt park i Gamle Bedding vei 5-19, gnr 423/bnr 175, 179, 181, 182.

Med hilsen

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur

Trond Berg Mathisen
overingeniør

Virksomhet Regulering og byggesak
Besøksadresse: Nygaardsgt. 16, 1606 Fredrikstad
E-postadresse: postmottak@fredrikstad.kommune.no
Telefon: 69 30 60 00 Org.nr: 940039541
Postadresse: Postboks 1405, 1602 Fredrikstad
Webadresse: www.fredrikstad.kommune.no
Tlf. saksbeh.: 69 30 56 11 Bankkonto:

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR REGULERINGSENDRING VÆRSTE 1 A.

Endring av del av reg.plannr. 468 VÆRSTE (gnr 423, bnr 138-141 m.fl.), godkjent 30.05.01

Bestemmelsene er sist revidert: 01.09.2006
Bestemmelsene er vedtatt: 21.09.06

§ 1 PLANENS BEGRENSNING

Det regulerte området er vist på plankartet med reguleringsgrense.

§2 REGULERINGSFORMÅL

Området er regulert til følgende formål, jfr. plan- og bygningslovens § 25, 1. ledd nr. 1 (byggeområder), 3 (offentlige trafikkområder),4 (offentlige friområder), 5 (fareområder), 6 (spesialområder), 7 (fellesområder) og 9 (kombinerte formål).

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

3.01 Parkering:

Parkering skal organiseres på egen tomt i delvis nedgravd p-anlegg, på terreng eller i eksisterende bebyggelse etter følgende norm:

- 0,5 parkeringsplass for boliger mindre enn 60 m2 BRA.
- 1,0 parkeringsplasser pr. 2- roms leilighet.
- 1,5 parkeringsplasser pr. 3 - roms leilighet og større.
- 1 p-plass for gjester pr. 10. bolig. Gjesteparkering skal organiseres på egen tomt i tilknytning til adkomst. Gjesteparkering tillates opparbeidet på terreng.
- 1,0 parkeringsplasser pr. 100 m2 næringsareal.
- For øvrige funksjoner følges til en hver tid gjeldende norm for Fredrikstad sentrum.
- Delvis nedgravde og nedgravde p-anlegg skal ikke medregnes i BYA dersom arealet oppå kan benyttes som fullverdig uteoppholdsareal.
- Det skal anvises p-plasser for sykkel.

3.02 Støy:

Støy overfor boliger, lek og oppholdsarealer eller andre støyfølsomme virksomheter må ikke overskride grenseverdier gitt i Miljøverndepartementets rundskriv T- 8/79 eller senere vedtatte forskrifter. Eventuelle støybeskyttelsestiltak skal ferdigstilles før bebyggelsen tas i bruk. ¨

3.03 Miljøkrav:

- Før utbygging:

Med henvisning til p.bl. § 68 skal det gjennomføres risikovurdering av forurenset grunn i god tid før igangsetting av hvert enkelt byggetrinn.

- Avfallshåndtering etter utbygging:

Innenfor planområdet skal det avsettes egnede arealer for mottaksstasjoner av kildesortert husholdningsavfall. Arealet skal være tilstrekkelig til å dekke de typer fraksjoner som til enhver tid gjelder i Fredrikstad kommune. I tillegg skal det innenfor hvert byggeområde avsettes plass til container e.l. for periodisk henting av større avfall.

3.04 Tekniske anlegg:

Området / deler av området skal tilknyttes fjernvarmeanlegg i samsvar med Fredrikstad Fjernvarme`s konsesjonsvilkår. Det tillates opparbeidet en midlertidig

varmesentral på maksimalt 200 m2 innenfor område G3/PA. Sentralen skal bestå til 01.01.2009 hvoretter området for anlegget skal opparbeides i henhold til utomhusplanen for område PA/G3.

I tillegg tillates det lagt rør for fjernkjøling i området.

3.05 Bebyggelse:
Minimum cotehøyde for overkant ferdig gulv i 1. etasje er cote + 2,0.

3.06 Rekkefølgebestemmelser for utbygging knyttet til ferdigstillelse av ny Kråkerøy-forbindelse (Se også øvrige rekkefølgebestemmelser under bestemmelsene for de ulike formålene):

3.06.1 Etappe 1: Område 1 tillates utbygd med inntil 75 boenheter før ferdigstillelse av ny Kråkerøyforbindelse (omfatter bebyggelsen mellom eksisterende kontorbygg og eksisterende boligblokk).

3.06.2 Etappe 2: Etter at ny Kråkerøyforbindelse er ferdigstilt tillates område 1 og område B/F/K (1 og 2) å bebygges fullt ut.

3.07 Utomhusplan:
Det stilles ikke krav til bebyggelsesplan for området, men det skal for hver bygning som etableres innleveres en komplett utomhusplan med strategiske punkthøyder, beskrivelse av belegg, kanter, belysning, avfallshåndtering og vegetasjon. Det skal også leveres inn en egen utomhusplan med tilhørende prinsipper for opparbeiding av offentlig gater og fortau/gangareal som ikke naturlig hører inn i en utomhusplan for blokkene. Denne skal inneholde samme informasjon som utomhusplanen for bygningene. Utomhusplanene skal godkjennes av kommunen.

3.08 Kvalitetsprogram:
Alle områder som skal overtas av det offentlig skal opparbeides i henhold til et kvalitetsprogram/ standard for Værste som skal godkjennes av kommunen. Dette skal gi føringer for videreutviklingen av hele området.

§ 4 BYGGEOMRÅDER FOR BOLIGER

4.01 Blokkbebyggelse (område 1):
I 1.etasje tillates mindre forretningsareal, service, fellesareal og/eller kontor med adkomst fra havnepromenade. Det henvises for øvrig til føringer i Sentrumsplanen vedr. etablering av forretningsareal. Vannforskyningen i området skal tilfredsstille kravene i REN.

4.01.01 Utnyttelse:
Maksimum tomteutnyttelse for område 1 under ett: BYA = 50 %.

4.01.02 Plassering:
Grenser for bebyggelse er vist på plankartet. Første etasje mot kaifront skal være tilbaketrukket med minst 6 meter fra kaikant. Bebyggelsens plassering i område 1 er veiledende. Hovedgrepet med lamellstrukturen i en vifteform langs elven er bindende for plasseringen.
Byggene skal plasseres slik at de tilfredstiller Brannvesenets krav til fremkomlighet og bæring i grunnen for brannbiler.

4.01.03 Høyder:
Bebyggelsen tillates oppført med hovedvolum med maks byggehøyde cote +17,40 (lik gesimshøyde på Smia). Mot elveløpet tillates ytterligere inntil 3 etasjer forutsatt at disse gis et lett uttrykk i samklang med eksisterende blokk. Bebyggelsen i område 1 skal dessuten avtrappes mot eksisterende bebyggelse / parken i nord.

4.01.04 Utearealer:
Mellomrommene mellom boligblokkene skal opparbeides som felles uteoppholdsareal. Det skal opparbeides en nærlekeplass pr. 75 bolig. Fellesarealer samt nærlekeplasser skal være opparbeidet før området tas i bruk.

4.01.05 Spesielle bestemmelser:
Bebyggelsen skal utformes med et lett uttrykk i kontrast til eksisterende teglstensbygninger og ivareta administrasjonsbyggets monumentalitet. Bebyggelsens vertikalitet skal betones. Bebyggelsen skal gis et samlet og helhetlig uttrykk med variasjoner. De evt. øvre etasjer over Smias gesimshøyde skal formmessig gis et uttrykk som adskiller disse etasjene fra bygningens hovedvolum.

4.01.06 Parkering:
Under de to blokkene i øst skal parkering skje i et underjordisk parkeringsanlegg. For de fire vestre blokkene i område 1 skal parkering organiseres i halvt nedgravd underetasje med gulvnivå på cote 1,5-1,6. Denne skal ha felles adkomst for de fire blokkene fra V2.

4.01.07 Eksisterende bebyggelse:
Eksisterende kontorbygg tillates revet og erstattet av en boligblokk tilsvarende øvrig bebyggelse i området (se § 4.05). Eksisterende boligblokk ved gangbroen skal bestå.

4.01.08 Fjernvarme:
Det skal avsettes en trasè for fjernvarme gjennom område 1 fra elven og til ledningstrasè i V2. Trasèen skal tilpasses bebyggelsesstrukturen og skal innarbeides i plan for ny bebyggelse som grøft/kulvert under gulv i p-anlegg. Dette skal anvises i byggemeldingen.

§ 5 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

5.01 Kjøreveier (V1-2):
Formålet omfatter offentlige kjøreveier som skal opparbeides etter kommunale standarder. Det tillates terrrengendringer i tilliggende arealer. V2 skal være opparbeidet før ny bebyggelse i område 1 kan tas i bruk. Område V2 skal gis en avslutning mot øst (Berthelsesslippen) som ikke preges av midlertidighet.

Det tillates opparbeidet en avkjøring fra V1 over F3 til uregulerte områder sørøst for denne reguleringsplanen. Avkjøringen skal anvises i fremtidige planer for dette tilliggende området.

5.02 Gangareal (G1-3):
Området G1 omfatter offentlig gangareal langs Vesterelva. Opparbeidingen av G1 skal anvises i utomhusplanen for tilgrensende boligblokk. Området skal ha en offentlig og maritim karakter. G1 skal opparbeides samtidig som bebyggelsen i etappe 1 og 2 i pkt. 2.06.01/02.

Det stilles krav om tiltaksklasse 3 for prosjektering av bryggekonstruksjonen i område G1. Opparbeidingen av kaiområdene skal sikres med kaifrontlist, rekkverk, gripelist i vannlinjen og leidere. Det skal ved byggesøknad fremlegges en detaljert plan med supplerende snitt/profiler hvor det redegjøres for materialvalg og utforming av kaia. Planen skal godkjennes av kommunen.

Mot åpne torv og der bryggepromenaden har funksjon som brygge, uten serveringssteder, sikres promenaden med kaifrontlist, gripelist i vannlinjen og leidere.

Område G2 omfatter eksisterende gangbro til sentrum som tillates opprettholdt.

G3 skal være et utvidet gangareal med parkmessig opparbeiding. Dette området skal være et myldreområde for aktiviteter knyttet til ny stadion samt til høyskolebygget. Mot sjøen tillates det opparbeidet et anløp for byfergen samt for annen fergetrafikk. Utformingen skal være en integrert del av formgivingen av kai og tilliggende park.

5.03 Gang- og sykkelvei (GS1-2):
GS1 er fortsettelsen av fortauet (F4) langs V2. GS1 skal innarbeides i parkpreget i område PA.

GS2 omfatter en omlegging av eksisterende gang- og sykkelvei opp til toppen av parken. Omleggingen kommer som en følge av at V2 blir etablert noe mer mot vest enn dagens trasè.

Gang- og sykkelveiene skal opparbeides etter kommunal standard.

5.04 Fortau (F1-5):
Formålet omfatter offentlig fortau bygget etter kommunal standard eller bredere. I område F1-2 tillates kantparkering med direkte adkomst fra V1. Det skal opparbeides en trerekke langs fortauet som skal anvises i utomhusplanen for tilliggende bygning.

F3 skal opparbeides som et bredt fortau i direkte fortsettelsen av aksen fra gangbroen (G2). I krysningspunktet med V2 skal opparbeidingen fremheve gangsonen. Dette skal anvises i egen utomhusplan for gatestrukturen.

Det tillates etablert en adkomstvei over F3 for å gi adkomst til områdene sørøst for denne reguleringsplanen. Adkomsten skal tilpasses fremtidige planer for dette området.

F4 skal være opparbeidet før ny bebyggelse i område 1 kan tas i bruk.

F5 skal opparbeides først etter at eksisterende pumpestasjon er bygget inn i fremtidig bebyggelse i område B/F/K2.

5.05 Gatetun (GT):
Område GT skal inneholde snuplass for V2. Området skal opparbeides som et urbant gatetun sammen med område GA med innslag av vegetasjon. Detaljert plan skal godkjennes av kommunen.

5.06 Trafikkområde i sjø (TS):
Formålet omfatter deler av skipsleden i Vesterelva. Området skal benyttes til skipsfart med regler og begrensninger etter særlov (jfr. bl.a. ansvarlig havnemyndighet).

5.07 Havneområde i sjø (HS):
I området tillates fergeanløp til landfast bryggeanlegg.

5.08 Areal for småbåtanløp, på land (B1):
Innenfor området tillates det helt i øst ved gangbroen opparbeidet en lavereliggende trebrygge (kote min. 1,5 m) som krager ut fra kaifront. Dette arealet skal fungere som gjestehavn for kortvarig anløp av fritidsbåter. Maksimal størrelse for anløpende båter settes til 12 tonn. Det tillates ikke opparbeiding av anlegg for strøm- og vannforskyning til gjestende båter. Det tillates ikke faste båtplasser i området. Det skal opparbeides stiger ned til elva fra bryggedekket (som sikkerhetsutstyr).

5.09 Areal for småbåtanløp, i sjø (B2):
Arealet tillates nyttet til kortvarig anløp av småbåter jfr. §4.08 vedrørende båtstørrelse.

5.10 Offentlig parkering (OP1-2):
Det tillates langsgående parkering i området. Adkomst er fra V1.

§ 6 OFFENTLIGE FRIOMRÅDER

6.01 Park (PA):
Området skal opparbeides som en offentlig park med tydelig angitte soner for gang- og sykkeltrafikk samt soner for ro og opphold. Naturlige kommunikasjonslinjer gjennom området skal ivaretas og forsterkes. Det skal være et overveiende inntrykk av grønt i området, men delvis urbane soner tillates også. Område PA skal henvende seg mot elven, men samtidig forholde seg til den bakenforliggende høyskolen.

Utformingen av arealet skal anvises i egen utomhusplan som skal godkjennes av kommunen.

Området skal være opparbeidet før bebyggelsen i etappe 2 (se pkt. 2.06.02) kan tas i bruk.

§ 7 FAREOMRÅDER

7.01 Trafo (TR):
Området omfatter eksisterende trafo. Særskilt(e) lov og forskrifter for slike anlegg skal gjelde for området i tillegg til PBL. Transformatorstasjonen skal ha god arkitektonisk og estetisk utforming og god materialbruk. Eksisterende adkomst til trafoen gjennom område FG1 skal beholdes.

§ 8 SPESIALOMRÅDER

8.01 Kommunalteknisk virksomhet (KT1):
Formålet omfatter areal avsatt til kommunal pumpestasjon. Pumpestasjonen skal innarbeides i utformingen av område PA og skal inngå som en integrert del i parken. Det skal gjøres tiltak som tilpasser stasjonens utforming til parken, og dette skal fremgå av byggesøknaden. Pumpestasjonen tillates også plassert inne i nytt bygg i henhold til gjeldende regler. Dersom dette blir gjennomført vil formålet KT i parken (PA) utgå og området vil inngå i område PA.

Eksisterende pumpestasjon ved krysset V1/V2 skal bestå inntil den innarbeides i fremtidig bebyggelse i område B/F/K2.

8.02 Frisiktsone:
Innenfor arealet tillates ikke installasjoner som ruver mer enn 0,5 m over tilstøtende veiers planum.

§ 9 FELLESOMRÅDER

9.01 Felles avkjørsel (FA):
Området er felles for de som sogner til veien. Arealet omfatter adkomstvei til eksisterende p-kjeller samt adkomst til parkering for område B/K/F 1 og 2. Veitraseen kan tilpasses slik at den korresponderer i kryssløsningen med adkomstvei som tillates etablert gjennom F3 og til områdene sørøst for denne reguleringsplanen. Det tillates oppført underjordisk adkomst til p-kjeller i område 1 i fortsettelsen av område FA under område FG2, V2 og F4.

9.02 Felles grønanlegg (FG1-3):
Eksisterende adkomstvei og gang- / sykkeltraseer opprettholdes som del av park-arealet. Området skal ha en grønn og naturlig karakter. Det skal opparbeides med vegetasjon av varierende høyde. Det tillates terrenginngrep i FG1 og 2 som følge av utbedringen av V2, F5 og GS2. FG1-3 skal fremstå som en naturlig overgangssone mellom det urbane området mot elven og det naturlike området på kollen.

Det skal være en adkomst til område TR (Trafo) gjennom område FG1.

9.03 Felles parkering (P):
Området omfatter parkering langs eksisterende fjellfot. Området er reservert som p-plass for høyskolen, og manøvreringen skal foregå i område GT. P-plassene skal opparbeides parkmessig.

9.04 Felles gangareal (GA):
Det skal være arealer avsatt til sykkelparkering og vrimleaktiviteter i forbindelse med inngangen på skolen. Området skal opparbeides som et urbant gatetun sammen med område GT med innslag av vegetasjon.

§ 10 KOMBINERTE FORMÅL

10.01 Blokkbebyggelse (bolig)/ felles gangareal (B/G):
Formålet omfatter en sone hvor det ikke skal bebygges på grunnplanet, men dette området skal fungere som felles gangareal. Utformingen av dette skal tilsvare utformingen av område G1 og skal fremstå som en del av dette. Fra og med kote 5 tillates det opparbeidet overhengende etasjer eller balkonger som kan understøttes av bærende stolper. Avstanden fra disse stolpene til kaikant skal være min. 5,5 m. Bolig tillates kun fra og med 2. etasje og oppover. For øvrig gjelder samme bestemmelser som under § 3. Området skal være tilgjengelig for bruk av allmennheten.

10.02 Blokkbebyggelse (bolig)/kontor/forretning (B/F/K1-2):
I tillegg til det som fremgår nedenfor henvises det til føringer i Sentrumsplanen vedr. etablering av forretningsareal. Bolig tillates kun fra og med 2. etasje og oppover.

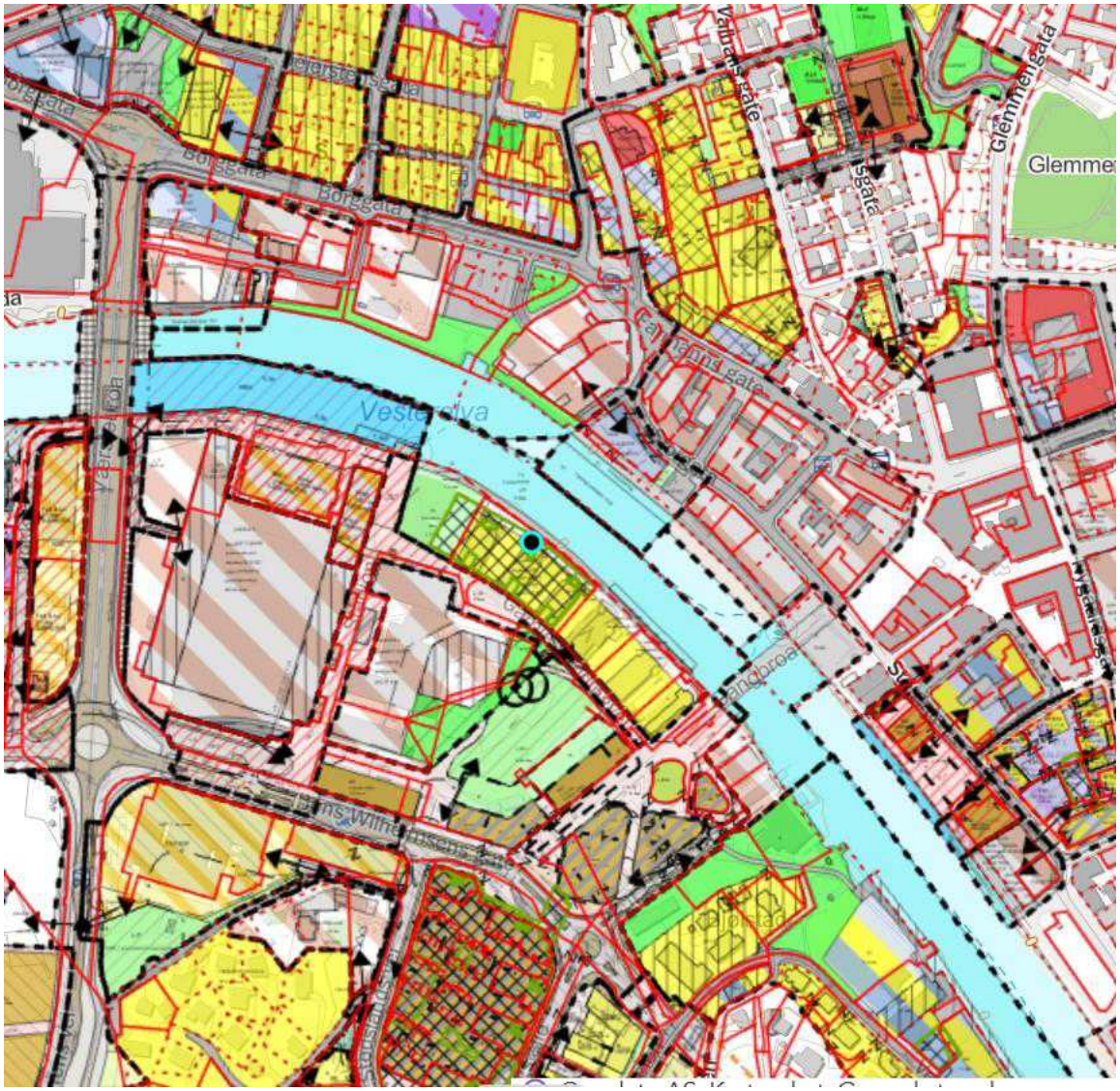
10.02.01 Utnyttelse:
Maksimum tomteutnyttelse: BYA = 50 %.

10.02.02 Høyder:
Bebyggelsen tillates oppført med maks byggehøyde lik cote +19,40 for område B/F/K 1 og cote +18,40 for område B/F/K 2.

10.02.03 Spesielle bestemmelser:
Bebyggelsen skal utformes med et lett uttrykk i kontrast til eksisterende teglstensbygninger og ivareta administrasjonsbyggets monumentalitet. Bebyggelsen skal gis et samlet og helhetlig uttrykk med variasjoner.

10.02.04 Parkering:
Adkomst til parkeringsanlegg skal skje fra område FA. Parkering skal fortrinnsvis skje i parkering under bygget, men tillates også på markplan. For øvring se bestemmelser for parkering pkt. 2.01.

10.02.05 Plassering:
Grenser for bebyggelse er vist på plankartet. Bebyggelsens fasade mot F1 og F2 skal plasseres i formålsgrensen mellom B/K/F 1-2 og F1/F2.


Vestre Elva
Borggata
Glemmen

FREDRIKSTAD KOMMUNE

STENSETH GRIMSRUD ARKITEKTER AS

Postboks 91
1751 HALDEN

Deres referanse	Vår referanse	Klassering	Dato
	2013/29628-101-240485/2018-TRBM	423/175	29.11.2018

Ferdigattest

jfr. plan- og bygningsloven § 21-10

Delegert vedtak

Behandlet på vegne av
Planutvalget - delegerte

Delegert saksnr.
1921/18

Ferdigattest gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, mottatt 29.11.2018 (jfr. byggesaksforskrift § 8-1) for:

Adresse: Gamle Beddingvei 15-19
Gnr. 423 Bnr. 175

Arbeidets art: Nybygg boligblokker med næringsarealer og tilhørende parkeringsanlegg med boder, samt park.

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

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen.

Med hilsen

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Anna Auganes
regulerings- og byggesakssjef

Trond Berg Mathisen
overingeniør

Virksomhet Regulering og byggesak
Besøksadresse: Nygaardsgt. 16, 1606 Fredrikstad
Postadresse: Postboks 1405, 1602 Fredrikstad
E-postadresse: postmottak@fredrikstad.kommune.no
Webadresse: www.fredrikstad.kommune.no
Telefon: 69 30 60 00 Telefaks: 69 30 16 26
Tlf. saksbeh.: 69 30 56 11 Bankkonto:

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 423/179/0/63

Eierrepresentant: Hansen Oddvar Etterlatte

Regningsmottaker: Hansen Oddvar Etterlatte

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Seksjon	Bruksnavn		Grunnforurensing	Ja
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	423	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	179	Oppgitt areal	0 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	0 m2		
Seksjonsnr	63				

BYGNINGER

(Antall: 1)

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
300466861	Store sammenb. boligbygg på 5 etg. el. mer	Ferdigattest	Forretningsmessig tjenesteyting		68,8

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 1)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
HANSEN ODDVAR			1/1	Hjemmelshaver

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare		Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
60	ESkatt Bolig	3 173 400,00 0/00	kr 3,20	01.04.2025	1/1	0	kr 10 154,00

kr 10 154,00

Gamle Beddingvei 13

Nabolaget Bjølstad/Ulvedalsåsen - vurdert av 75 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Trara skole (1-7 kl.) 367 elever, 21 klasser	16 min 1.2 km
Cicignon skole (1-10 kl.) 455 elever, 26 klasser	23 min 1.7 km
Wang Ung Fredrikstad (8-10 kl.) 180 elever, 6 klasser	11 min 0.8 km
WANG Toppidrett Fredrikstad 180 elever, 6 klasser	5 min 0.3 km
Hans Nielsen Hauge vgs	9 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

ZPR268489 P96	5 min
VTS P101	6 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Fredrikstad stadion Totalt 7 ulike linjer	6 min 0.4 km
Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	22 min 1.6 km
Sandefjord lufthavn Torp	1 t 56 min
Oslo Gardermoen	1 t 46 min

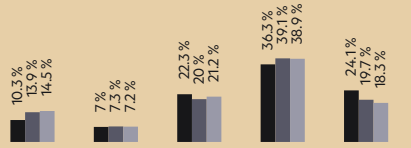
BARNEHAGER

Kråkeby barnehage (1-5 år) 90 barn	7 min 0.4 km
St.Hansfjellet barnehage (1-5 år) 27 barn	11 min 0.8 km
Speiderfjellet barnehage (1-5 år) 32 barn	17 min 1.3 km

DAGLIGVARE

Coop Obs Fredrikstad	7 min
Joker Agentgaten	6 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Bjølstad/Ulvedalsåsen	2 519	1 458
Fredrikstad/Sarpsborg	117 819	55 660
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 87/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 80/100

Naboskapet
Godt vennskap 68/100

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
- Sykkel

SPORT

Fredrikstad stadion - Kunstgress	2 min
Værstetorvet kunstisbane - ballbane	3 min
SKY Fitness Fredrikstad	5 min
EVO Fredrikstad	8 min

«God atmosfære og trivsel :)»

— Sitat fra en lokalkjent

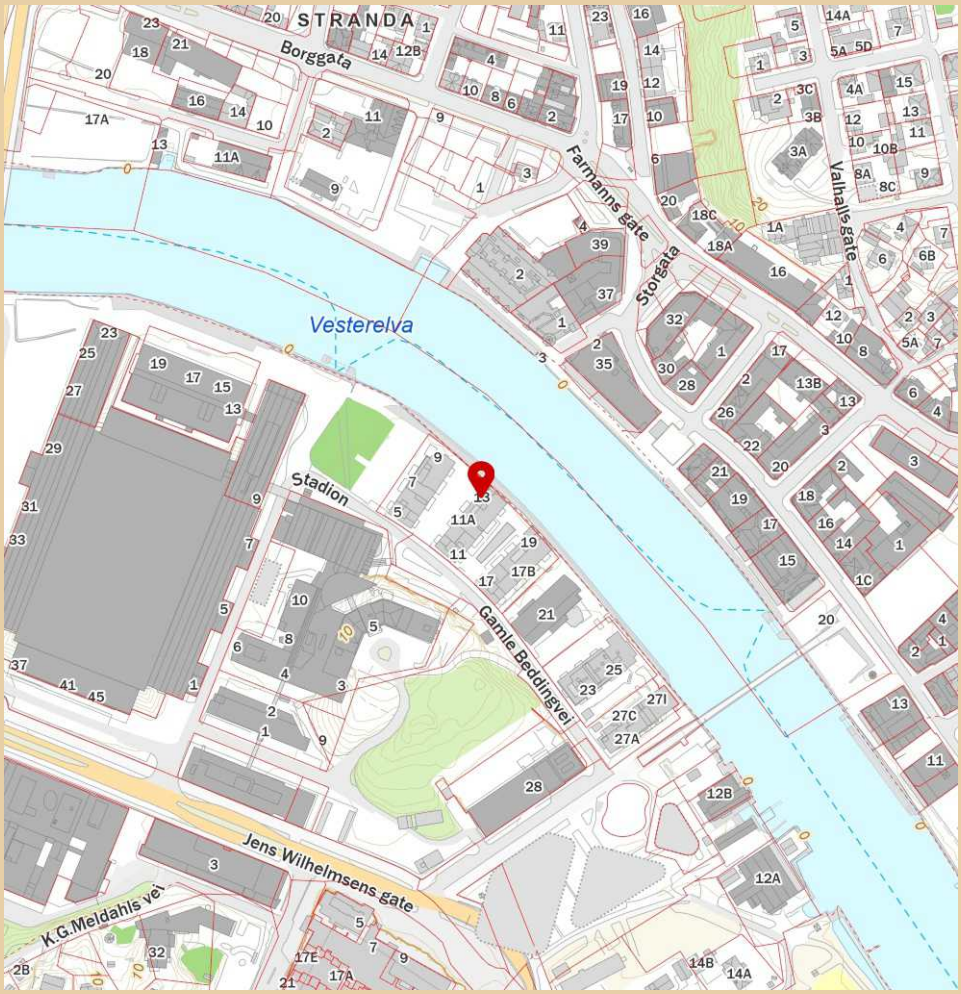
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

—

Støynivået
Lite støynivå 88/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 84/100



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

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:
Gamle Beddingvei 13, 1671 Kråkerøy
Gnr. 423, Bnr. 179, Snr. 63 og Gnr. 423, Bnr. 181, Fredrikstad kommune.

Oppdragsnummer:
108250040

Meglerforetak: PrivatMegleren Fredrikstad

Saksbehandler: Martin Spinnvåg

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

E-post: martin.spinnvag@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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