PRIVATMEGLEREN
FREDRIKSTAD

SMEDENS GÅRD 4

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Opplysninger fra forretningsfører

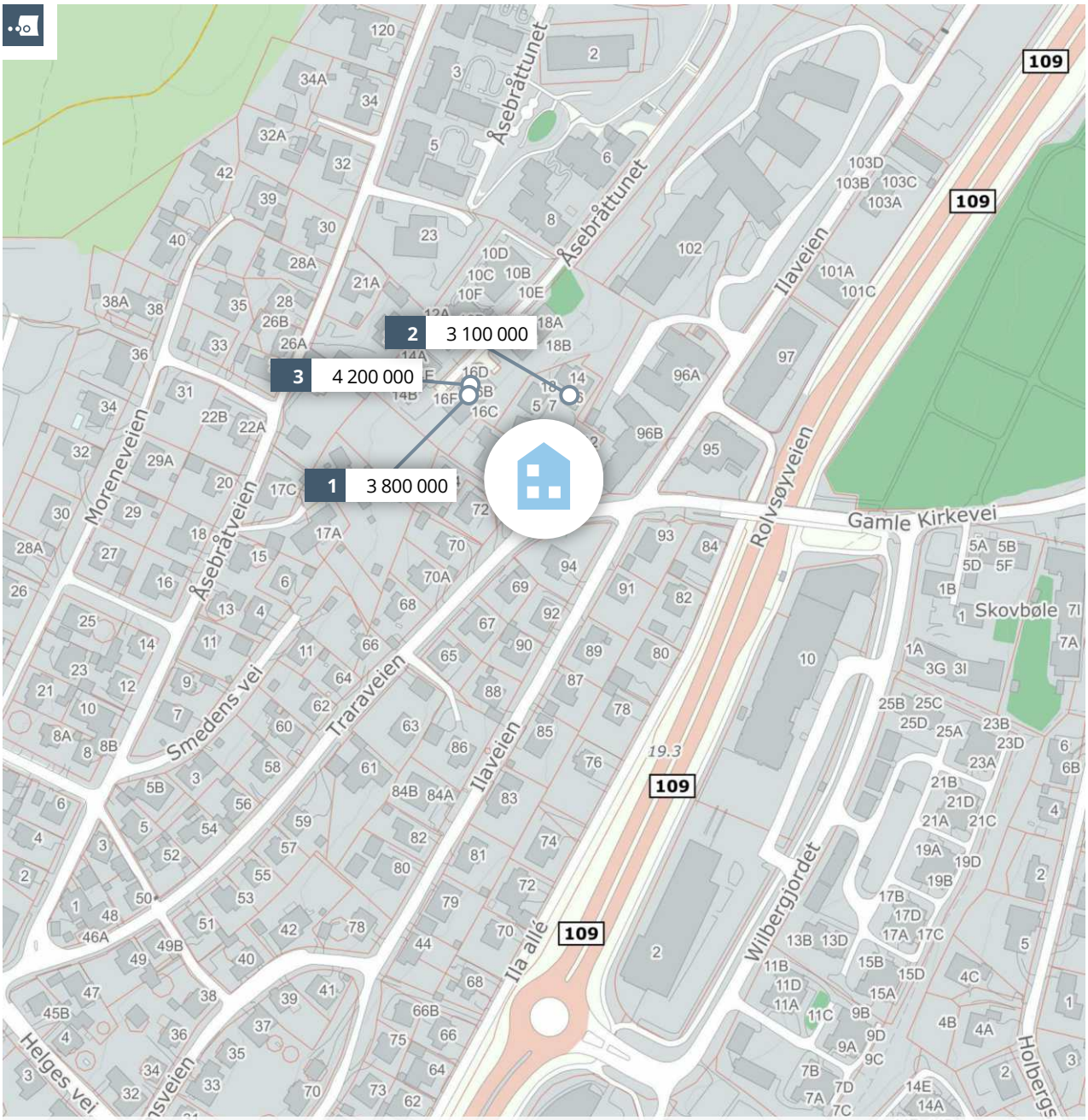
Opplysninger fra kommunen

Energiattest

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

SMEDENS GÅRD 4

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Fredrikstad den 27.05.2025

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: Tanya Reed.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Smedens gård 4, 1605 FREDRIKSTAD

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2007

GNR 201 BNR 233 FNR 0 SNR 1 KOMMUNE 3107 FREDRIKSTAD GRUNNKRETS TRARA

Verdivurdert til

3 200 000

-	3 200 000	53 333
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	60 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						2007

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	2
Etasje	1

Balkong Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Åsebråttunet 16 E 61 m² 2020		2. etg	2 sov	05.09.2024	3 950 000	**3 800 000**	0	3 800 000	**62 295**
2	Smedens gård 14 57 m² 2006		1. etg	1 sov	11.06.2024	3 190 000	**3 100 000**	0	3 100 000	**54 386**
3	Åsebråttunet 16 A 77 m² 2020		1. etg	2 sov	22.03.2024	4 300 000	**4 200 000**	0	4 200 000	**54 545**

Fin leilighet med to soverom, bad, åpen kjøkken/stueløsning. Balkong med fin utsikt på baksiden av leiligheten, og ved inngangspartiet er det også en koselig uteplass.

Parkering i garasje.

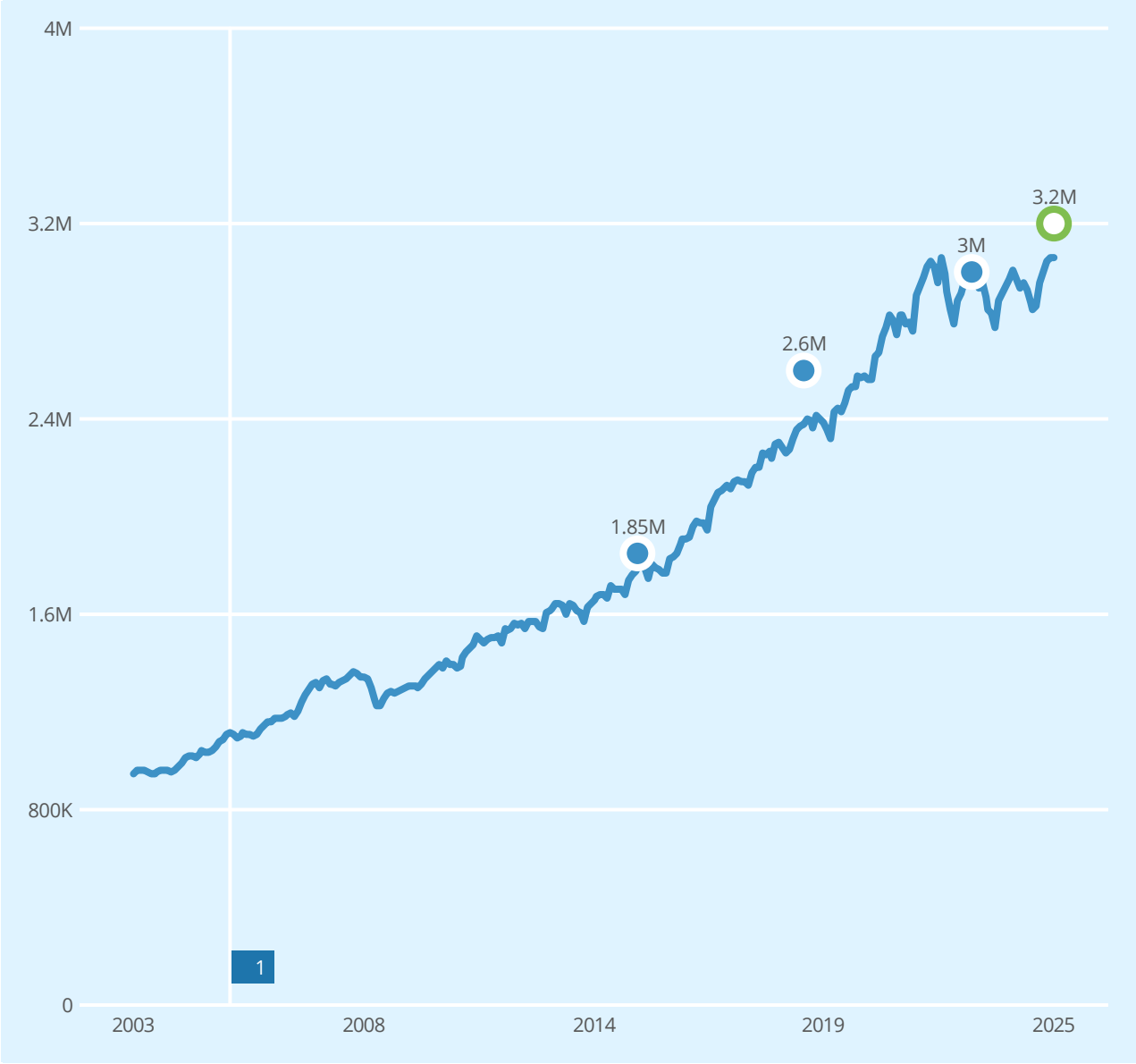
Leiligheten tilhører et koselig sameie - Smedens Gård hvor det er flere leiligheter på en lite tun.

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.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

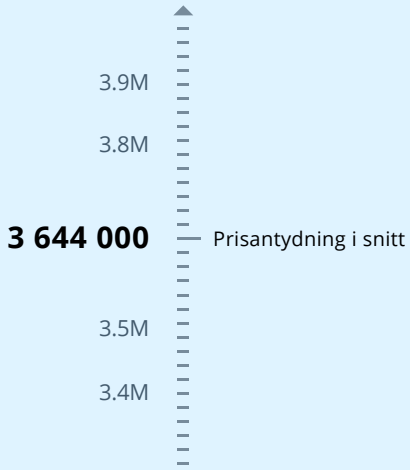
1 Andre småhus

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
26.05.2023	31.05.2023	17.07.2023	3 000 000	3 000 000	0	3 000 000	
05.04.2019	12.04.2019	17.06.2019	2 600 000	2 600 000	0	2 600 000	
12.04.2015	22.04.2015	03.06.2015	1 850 000	1 850 000	0	1 850 000	
23.11.2006		23.11.2006	-	1 290 000	-	1 290 000	2

2 Dette er omsetning av tomt, og er utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i 1605 FREDRIKSTAD nå

22
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i

67
dager

Leiligheter solgt i 1605 FREDRIKSTAD siste 3 mnd

21
leiligheter solgt

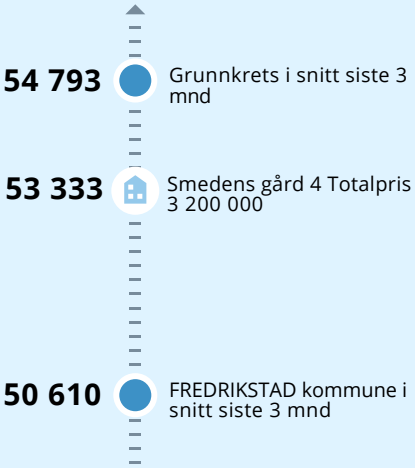


Solgt i snitt i løpet av

70
dager

for 0.9% under prisantydning

Analyse m²-priser



Norsk takst

Tilstandsrapport

Leilighet

Smedens gård 4, 1605 FREDRIKSTAD

FREDRIKSTAD kommune

gnr. 201, bnr. 233, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 65 m² BRA-i: 60 m²



Befaringsdato: 05.06.2025 **Rapportdato:** 10.06.2025 **Oppdragsnr.:** 11411-2701 **Referansenummer:** JN4523

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

Grydeland Eiendom as

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

Norsk takst

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

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

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

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

Grydeland Eiendom

Takstforetak

Rapportansvarlig

Sigurd Grydeland

sigurd@grydelandeiendom.no

922 21 119

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i 1.etg beliggende i flermannsbolig i Smedens gård 4.

Boligen varmes opp med varmepumpe, panelovn og varmekabel.
Det opplyses at det er varmekabler i gang, stue og bad.

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

Tilstandsgrad er hovedsakelig TG 1-2.

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

Leilighet - Byggeår: 2007

UTVENDIG Gå til side

Isolerglass i treramme. Overflatebehandlet. Kontrollerte vinduer har god åpne- og lukkefunksjon. Det anmerkes at ikke alle vinduer er funksjonstestet.
Det er elektrisk markise på 2 vinduer.
Ytterdør i tre. Brann- og lydklasifisert.
Fra er det utgang til en balkong på 12m2. Oppsatt i trekonstruksjoner.

INNVENDIG Gå til side

Boligens p-rom har parkett og flis på gulv.
Malt strie, mdf plater og flis på vegg.
Panel i himling.
Elemetpipe. Boligen har ikke ildsted.
Innvendig fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Keramiske fliser på vegg og malt panel i tak.
Gulv har keramiske fliser med varmekabel.
Plastsluk med klemring. Membran er vurdert utifra alder.
Baderomsinnredning består av dusjnisje, servant med underskap og wc.
Det opplyses at blandebatteri er byttet i senere år.
Balansert ventilasjon.
Det er tatt hull i vegg fra soverom.

Det er målt etter fukt med Protimeter fuktindikator med hammerelektrode.
Protimeter fuktindikator kan ikke måle fuktprosent under 6,8%.
Målinger her er under dette og fuktmåling har gode lave verdier.

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

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med hvite profilerte fronter med og uten glass. Integrerte hvitevarer bestående av platetopp, komfyr og oppvaskmaskin. Frittstående kjøl/ fryse. Laminat benkeplate med dobbel oppvaskkum i stål, ettgreps blandebatteri. Det er lys under overskap på kjøkken med stikkontakt.

Det er foretatt fuktsøk med Protimeter fuktindikator i området foran oppvaskmaskin. Ingen forhøyede verdier er avdekket.
Kjøkkenventilator med avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har rør i rør system. Besiktiget i rørskap på bad.
Synlige avløpsrør i pvc plast.
Boligen har en balansert ventilasjonsanlegg. Det opplyses at det er jevnlig service på dette hvert 5.år via sameiet og Airon.
Boligen har en sentralstøvsuger.
Boligen har en varmepumpe.
Vvb på ca 200l plasert på teknisk rom.
56 amp hovedsikring med underkurser. Automatsikringer.

Det lokale Eltilsyn ved Norgesnett AS viser til utført kontroll av ditt anlegg med anleggs-ID 415500040110 på
adresse Smedens gård 4 utført den 14.10.2024.

Det lokale Eltilsyn avdekket under kontrollen ingen feil eller mangler.
6 kg pulver brannslokkingsapparat og røykvarsler.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Tomt er felles arealer.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

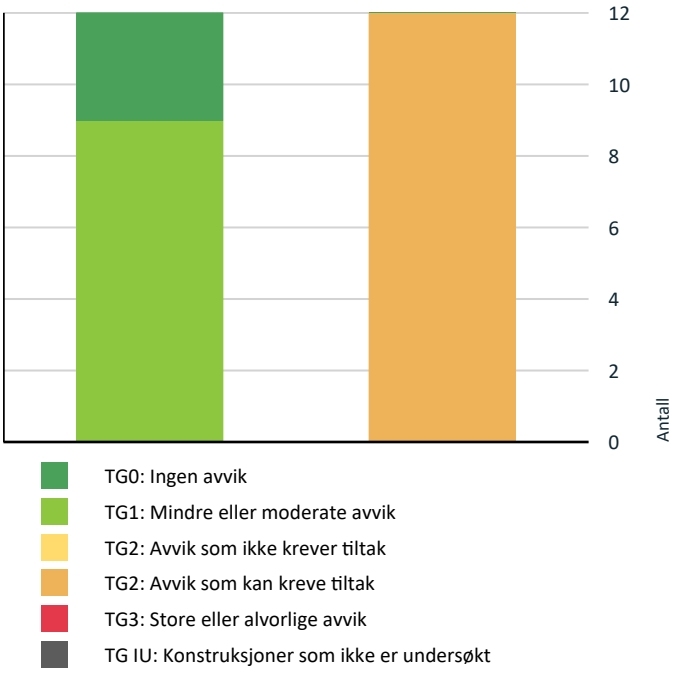
Lovlighet Gå til side

Leilighet

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er viktig og forstå at denne boligen, Veien 1 er en brukt bolig. Brukte boliger vil ha feil eller mangler en ny bolig ikke har. Disse kommer ikke alltid til synet før boligen er bebodd. Denne boligen har blitt noen år og det må regnes med vedlikehold og oppgraderinger av bygningsdeler jmf tilstandsgrad i denne rapport.
Merk; alle steder det er påvist eller indikert fukt eller zoologiske skadegjørere krever ytterligere undersøkelser. Utbredelse av skjeggkre er stadig økende. Med hensyn til den store spredningsevnen skjeggkre har på grunn av omfattende varetransport og reisevirksomhet, anslås det at man kan forvente å finne skjeggkre i en stor andel av den norske bygningsmassen. Skjeggkre sprer seg til dels uavhengig av bygningsmessige svakheter og kan være vanskelige å oppdage. Det innebærer at man må gjøre regning med forekomster av skjeggkre i norske boliger og fritidsboliger

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET



Byggeår
2007

Kommentar
Iflg eiendomsdata.

Standard
Leiligheten har en normal standard.

Vedlikehold
Leilighet er normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Isolerglass i treramme. Overflatebehandlet. Kontrollerte vinduer har god åpne- og lukkefunksjon. Det anmerkes at ikke alle vinduer er funksjonstestet.
Det er elektrisk markise på 2 vinduer.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

TG gis med bakgrunn av alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Gamle vinduer kan slippe ut litt mer varme enn moderne vinduer, noe som kan gjøre at du må fyre litt mer om vinteren. Dette kan også gi litt trekk, men med gode tetningslister kan det hjelpes.

Noen ganger kan det oppstå kondens på innsiden av vinduene, spesielt på kalde dager. Det er som regel lett å tørke bort, men det kan være et tegn på at vinduene kunne trengt litt ekstra kjærlighet.

Det opplyses at vinduer og dører er sameiets vedlikeholdsansvar.

TG 1 Dører

Ytterdør i tre. Brann- og lydklasifisert.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Fra er det utgang til en balkong på 12m2. Oppsatt i trekonstruksjoner.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Boligens p-rom har parkett og flis på gulv.
Malt strie, mdf plater og flis på vegg.
Panel i himling.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Noe bruksslitasje. Tilstand settes med tanke på alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 2 Radon

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Elemetpipe. Boligen har ikke ildsted.

Vurdering av avvik:
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Skal ildsted monteres må tiltak påregnes.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig fyllingsdører.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Noe bruksslitasje. Tilstand settes med tanke på alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

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

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

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Keramiske fliser på vegg og malt panel i tak.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tildstand settes med tanke på alder. Regisrert sprekk i fuge.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Anbefales utbedret.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulv har keramiske fliser med varmekabel.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

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

1.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemring. Membran er vurdert utifra alder.

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

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

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Våtrommet fungerer med dette avviket.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Baderomsinnredning består av dusjnisje, servant med underskap og wc. Det opplyses at blandebatteri er byttet i senere år.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tildstand settes med tanke på alder. Noe bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

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

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

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

Økt vedlikeholdsbehov:
Gamle baderomsmøbler krever ofte mer vedlikehold, som reparasjoner eller lakkering, for å holde seg i orden.

Løsning:

Hvis innredningen fortsatt fungerer og er solid, kan du vurdere små oppgraderinger som maling, nye håndtak eller å bytte ut enkelte deler. Hvis fukt- eller funksjonsproblemer er et tema, kan det være verdt å investere i moderne, mer holdbare og plassbesparende løsninger.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Tilstandsrapport

Det er tatt hull i vegg fra soverom.

Det er målt etter fukt med Protimeter fuktindikator med hammerelektrode.
Protimeter fuktindikator kan ikke måle fuktprosent under 6,8%.
Målinger her er under dette og fuktmåling har gode lave verdier.

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



KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med hvite profilerte fronter med og uten glass. Integrerte hvitevarer bestående av platetopp, komfyr og oppvaskmaskin. Frittstående kjøl/ fryse. Laminat benkeplate med dobbel oppvaskkum i stål, ettgreps blandebatteri. Det er lys under overskap på kjøkken med stikkontakt.

Det er foretatt fuktsøk med Protimeter fuktindikator i området foran oppvaskmaskin. Ingen forhøyede verdier er avdekket.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tildstand settes med tanke på alder. Noe bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

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

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

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

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

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

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



TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør i pvc plast.

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

Tildstand settes med tanke på alder.

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

TG 1 Ventilasjon

Boligen har en balansert ventilasjonsanlegg. Det opplyses at det er jevnlig service på dette hvert 5.år via sameiet og Airon.
Det opplyses også at motor er byttet i 2025.

Tilstandsrapport

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Boligen har en sentralstøvsuger.

TG 0 Varmesentral

Boligen har en varmepumpe.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier



TG 0 Varmtvannstank

Vvb på ca 200l plasert på teknisk rom.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

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.

56 amp hovedsikring med underkurser. Automatsikringer.

Det lokale Eltilsyn ved Norgesnett AS viser til utført kontroll av ditt anlegg med anleggs-ID 415500040110 på adresse Smedens gård 4 utført den 14.10.2024.

Det lokale Eltilsyn avdekket under kontrollen ingen feil eller mangler.

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)?
   Ja

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

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

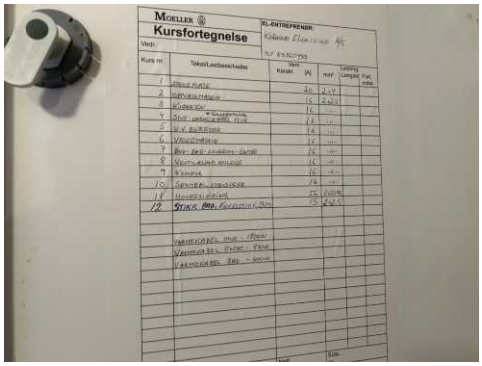
Inntak og sikringsskap

3. 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

Generell kommentar

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





TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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

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

6 kg pulver brannslokkingsapparat og røykvarsler.

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei





Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

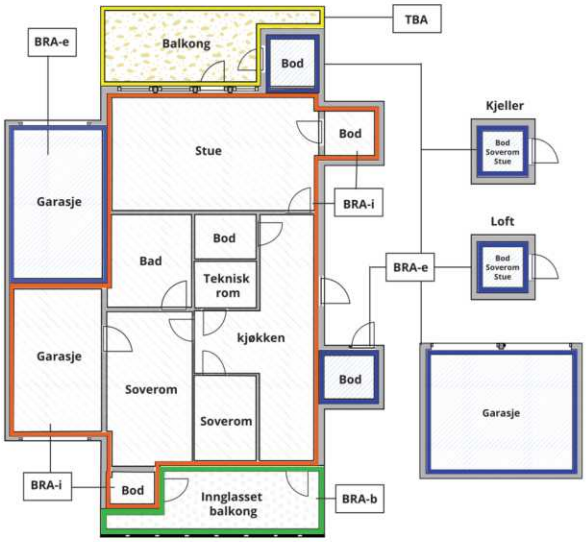
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje	60	5		65	12
SUM	**60**	**5**			**12**
SUM BRA	**65**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar:

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Vindu soverom har en fri bredde på ca 0,44m og mangler noen cm til dagens krav. Åpningen i vinduet må være minst 0,5 meter bred og minst 0,6 meter høy. Summen av bredde og høyde skal være minst 1,5 meter.

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	57	8

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24
1621 GRESSVIK

Norsk takst

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.6.2025	Sigurd Grydeland	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3107 FREDRIKSTAD	201	233	0	1	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Smedens gård 4

Hjemmelshaver

Simonsen Henrik Werner, Smestad Linn Camilla

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet i etg beliggende i 1.etg i flermannsbolig.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Hele tomten er fellesområdet.

Tinglyste/andre forhold

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

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

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

Bebyggelsen

Flermannsblig med garasje oppført i 2007. Bygningen er oppført i betongelementer og bindingsverk.
Grunnmur av betong. Yttervegger er med stående trepanel med overflatebehandling.
Saltak takkonstruksjon som er tekket med taksteisn. Takkonstruksjon i tre.
Takrenner, beslag og nedløp i lakert stål.

Siste hjemmelsovergang

År

2023

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ingen		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.06.2025	
2	10.06.2025	
3	10.06.2025	
4	11.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke 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.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor 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/JN4523

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.
108250132

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Henrik Simonsen	Linn Camilla Smestad

Gateadresse
Smedens gård 4

Poststed	Postnr
FREDRIKSTAD	1605

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2023

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 2

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Fremtind

Polise/avtalenr.: 32235713

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Noe sprekker i fliser på bad

Document reference: 108250132

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Bytte av blandebatteri i dusj. Lagt list på gulv rundt dusj
Arbeid utført av	Bilets Røleggerservice

Filer

Faktura nr. 3054 fra BILET`S RØRLEGGERSERVICE (1).pdf

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Airon- Bytte av ventilasjonsanlegg på vaskerom, utført 02.06.25. Faktura ikke kommet ennå AC Sentert- installert aircondition
Arbeid utført av	Airon og AC Senteret

Filer

d424bb27-3729-4c98-99c4-d9124842ce01.pdf

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Airon byttet ventilasjonsanlegg 02.06

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 108250132

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 108250132

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 108250132

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Henrik Simonsen	35afc6b352a372fa1aa51c5 6d69ff8a68d2ca737	03.06.2025 20:05:35 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Linn Camilla Smestad	505740fd13d5f9cd9231c9 cfca318296a19130a6	10.06.2025 07:38:51 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 108250132

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

HUSORDENSREGLER FOR BOLIGSAMEIET

SMEDENS GÅRD

1. **Brukere av fellesgarasjen skal sørge for at port er lukket og dør låst etter bruk**
2. **Hver enkelt husstand bør påse at respektives eiendeler (grill og lignende) ryddes inn etter bruk på fellesarealer**
3. **Dyrehold er tillatt. Vanlig regel om båndtvang gjelder**
4. **Risting av tepper og lignende er ikke tillatt fra vinduer eller balkong (veranda). Lufting av tøy fra vindu er tillatt.**
5. **Av hensyn til ev. lukt må all søppel pakkes godt inn før det kastes i søppelbeholder. Avfall må kastes og sorteres etter gjeldende bestemmelse om kildesortering. Papp og papir må brettes sammen for å få plass i beholderen. Påse at beholderne er lukket**
6. **Sameiets beboere skal bruke sine egne parkeringsplasser i garasjer og på fellesarealene. Dette for å frigjøre de få gjesteparkeringene som finnes. Prøv å gjøre framkommeligheten så bra som mulig for andre**
7. **Seksjonseierne har et felles ansvar for å holde fellesarealer rent og ryddig. Styret kan om nødvendig innkalle til dugnad i forbindelse med rydding, rengjøring og vedlikehold.**
8. **Hver seksjonseier bør ta tilbørlig hensyn til nabo angående selskapligheter. Ved avholdelse av større fester og lignende bør seksjonseieren varsle de nærmeste naboer i god tid og også sørge for at det blir ryddet utvendig i ettertid. Ellers følges vanlig regel for ro og orden (stille mellom 2300 og 0700 alle dager).**
9. **Utleie (utlån) av leiligheten/ seksjonen**

   Utleie/utlån av en leilighet skal meldes forretningsføreren (via styrets formann) til registrering. Seksjonseieren er ansvarlig overfor boligsameiet for at husordensreglene overholdes av leietakeren.

V E D T E K T E R

for

Smedens Gård Boligsameie org. nr. 990 478 392

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet. (Endret på årsmøte 10.april 2018

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse Sameiets navn er Smedens Gård Boligsameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen.

1-2 Sameiet består av 12 boligseksjoner på eiendommen gnr. 201, bnr. 233 i Fredrikstad kommune.

(1) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler består av bod, parkeringsplasser i garasjekjeller.

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

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

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

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

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

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

2-2 En seksjonseier har rett til å leie ut sin seksjon, men leier må godkjennes av sameiet ved styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

(1) Nekter sameiet å godkjenne leier, må melding om dette komme fram til seksjonseier senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til sameiet. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(2) Leier har ikke rett til å bruke seksjonen før godkjenning er gitt.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

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

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

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

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

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

Dette gjelder tiltak som: Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon. Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

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

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

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Sameiets parkeringsplasser (På fellesareal eller som tilleggsdel)

4-1: PARKERINGSPLASSER I GARASJEANLEGG SEKSJONERT SOM TILLEGGSDELER

(1) Parkeringsplassene er seksjonert som tilleggsdeler til de enkelte seksjoner.

(2) Parkeringsplass kan selges sammen med hoveddelen eller til en annen seksjonseier som bor i sameiet.

(3) Utleie kan bare skje til andre sameiere/beboere i sameiet. Styret kan gi dispensasjon dersom det foreligger særlige grunner.

(4) Sameiet er ansvarlig for drift og vedlikehold av garasjeanlegget.

Dette gjelder for eksempel kostnader til: snørydding/feiing rengjøring av garasjekjeller reparasjon av garasjeport forsikring strøm kjøre- og adkomstarealer tekniske anlegg andre kostnader

4- 2: PARKERINGSPLASSER PÅ FELLESAREAL

4-2 A: PARKERINGSPLASSER PÅ FELLESAREAL - MIDLERTIDIG ENERETT

(1) Det fremgår av egen liste hvilke plasser som disponeres av de enkelte seksjoner. Listen utarbeides av styret i løpet av 2018. Ajourhold av liste anses ikke som vedtektsendring og kan utføres av styret/forretningsfører.

(2) Midlertidig enerett gjelder i 30 år (eller mindre, jf. esl § 25) etter at retten ble tildelt den enkelte seksjon. Enerett til bruk faller bort uten kompensasjon tretti år etter at eneretten ble opprettet.

(3) Den innbyrdes fordeling av plasser kan endres av styret.

4-3. LADEPUNKT FOR EL-BIL OG LADBARE HYBRIDER

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

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

4-4. NEDSATT FUNKSJONSEVNE

(1) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

(2) Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. (3) Denne bestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

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

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

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

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

Veiledning: Her bør man gjennomgå alle elementene i felleskostnadene og vurdere om de skal fordeles på annen måte enn etter sameiebrøk. Eksempler på kategorier: - kostnader som fordeles på alle boligseksjonene - kostnader som fordeles på alle boligseksjonene i blokker - kostnader som fordeles på alle boligseksjoner i rekkehus - kostnader som fordeles likt på alle seksjoner - kostnader som fordeles etter forbruk

6-1 Felleskostnader

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

a) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

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

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

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

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

8-2 Styremøter

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

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

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

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

8-3 Styrets oppgaver

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

8-5 Inhabilitet

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

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

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

(2) Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

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

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

9-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

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

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

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

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet: behandle styrets årsberetning behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår velge styremedlemmer behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

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

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

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

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

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

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

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

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

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

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

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

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

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

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

g) endring av vedtektene

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

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter

ci) d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet

c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser

ci) d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring Veiledning:

10-1 Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører.

10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

ALTERNATIV FOR SAMEIER MED FÆRRE ENN 21 SEKSJONER Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Årsmøtet kan velge revisor. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt eller beslutningen blir omgjort.

10-3 Forsikring

Eiendommen må være forsikret. Forsikringen bør også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring.

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne.

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

11. Endringer i vedtektene

11-1 Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-2 Generelle plikter

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

Protokoll fra ordinært årsmøte i Boligsameiet Smedens Gård

Møtedato: 21.03.2024
Møtetidspunkt: 18:00
Møtested: Røde kors huset, Ilaveien 106

Til stede: 13 seksjonseiere, 0 representert ved fullmakt, totalt 10 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Camilla Larsen.

Møtet ble åpnet av styreleder.

Konstituering

1. **Valg av møteleder**
   Som møteleder ble styreleder foreslått.
   Vedtak: Godkjent

2. **Godkjenning av de stemmeberettigede**
   Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
   Vedtak: Godkjent

3. **Valg av en til å føre protokoll og minst en** seksjonseier som protokollvitne
   Som fører av protokoll ble Camilla Larsen foreslått. Som protokollvitne ble Nina J. Evensen foreslått.
   Vedtak: Godkjent

4. **Godkjenning av møteinnkallingen**
   Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.
   Vedtak: Godkjent

---

5. Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2023

A Behandling av årsrapport og regnskap
Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2023 ble gjennomgått og foreslått godkjent.
Vedtak: Godkjent

B Overføring av årets resultat til balansen
Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.
Vedtak: Godkjent

---

6. Fastsettelse av honorarer
Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til kr 15 000.
Vedtak: Godkjent

---

7. Valg av tillitsvalgte

A Som styreleder for 1 år, ble Leif Smedbakken foreslått.
Vedtak: Godkjent

B Som styremedlem for 2 år, ble Lasse Østby foreslått.

Som styremedlem for 1 år og erstatter Ida Nordengen Berntzen, ble Inger Frisenfeldt foreslått.
Vedtak: Godkjent

C Som varamedlem for 1 år, ble Anne Sæltvedt Åsle og Knut Åsle foreslått.
Vedtak: Godkjent

Møtet ble hevet kl.: 19:00. Protokollen signeres av

Møteleder
Navn: Leif Smedbakken /s/

Fører av protokollen
Navn: Camilla Larsen /s/

Protokollvitne
Navn: Nina J.Evensen /s/

Presisjon Eiendomsmegling AS
Privatmegleren Fredrikstad v/Marthe Olimb Sydseter
Wilbergjordet 2, 1605 FREDRIKSTAD
E-post: marthe.olimb.sydseter@privatmegleren.no

Deres ref.: 108250132 . Vår ref.: 3645-1-02 Dato: 04.06.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Boligsameiet Smedens Gård
Organisasjonsnr:	990478392
Seksjonseier:	Simonsen, Henrik Werner
Medeier:	Smestad, Linn Camilla
Leilighetsnummer:	02
Adresse:	Smedens Gård 4, 1605 FREDRIKSTAD
Seksjonsnummer:	1
Gnr.	201
Bnr.	233

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: STOREBRAND FORSIKRING AS- polisenummer 8267473.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

10% økning av felleskostnadene fra 01.01.25 Garasje: Kontakt styret Parkering: Kontakt styret Bredbånd fordeles flatt og kabeltv etter brøk. Leier har ikke rett til å bruke seksjonen før godkjenning er gitt.Søknad sendes via Vibbo
Forsikring: Storebrand, polisenr. 8267473

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 2 692,70,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Bredbånd	265,00	
Felleskostnader	2 427,70	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	462,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	23 640,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:
Ingen lån registrert for leilighet.

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

Annen informasjon:

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

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

Sist oppdatert 4.12.24

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 3645

Boligsameiet Smedens Gård

Velkommen til årsmøte i Boligsameiet Smedens Gård

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

Dato for årsmøtet:

21. mars 2024 kl. 18:00, Røde kors huset, Ilaveien 106.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i Boligsameiet Smedens Gård

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Styreleder foreslås valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen blir forretningsfører foreslått. Protokollvitner foreslås på årsmøte.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen foreslås godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til opptjent egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til opptjent egenkapital.

Vedlegg

1. til trykk.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 15 000 ihht budsjett.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse foreslås settes til 15 000 ihht budsjett.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Styremedlem Ida Nordengen Berntzen har flyttet fra sameiet og ønsker å trekke seg fra styret før perioden er over. Det ønskes derfor et nytt styremedlem som erstatter hennes gjenstående år.

Roller og kandidater

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

- Velges på årsmøte

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

- Velges på årsmøte
  Skal velges for 1 år og erstatte Ida Nordengen Berntzen.
- Velges på årsmøte

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

- Velges på årsmøte

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Leif Smedbakken,	på valg i år	Smedens Gård 16
Styremedlem	Eldbjørg Ørmen,	på valg i år	Smedens Gård 10
Styremedlem	Ida Nordengen Berntzen,	trekker seg i år	Smedens Gård 7
Varamedlem	Thomas Lande,	på valg i år	Smedens Gård 5

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

Generelle opplysninger om Boligsameiet Smedens Gård
Sameiet består av 12 seksjoner.
Boligsameiet Smedens Gård er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 990478392, og ligger i FREDRIKSTAD kommune

Gårds- og bruksnummer:
201 233

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

Boligsameiet Smedens Gård har ingen ansatte.

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

Styret har behandlet følgende saker i 2023

1. Service av ventilasjonsanlegg i alle bygg.
Firmaet Airon har fullført service i alle bygg med unntak av nr. 18. Arbeidet her ble fullført i februar 2024. Den totale utgiften for sameiet i 2023 ble kr. 15.212

2. Bistand i forbindelse med fuktskade i nr. 7.
I forbindelse med salget av leiligheten bemerket takstmannen at det var forhøyede fuktverdier på innervegg under terreng. Firmaet Recover ble kontaktet for å vurdere skaden og gi veiledning i ansvarsforhold. Sameiet ville være ansvarlig hvis det kunne påvises fukt-inntrengning utenfra. Dette ble sjekket av firmaet Høytrykk og vedlikeholdservice. Konklusjonen fra Recover var at det ikke skyldtes inntrengning utenfra, men at årsaken var den byggtekniske løsningen som var valgt med plast-membran på innsiden av den aktuelle veggen. De hadde forslag til utbedring av skaden. Eieren må ta utgiften.

3. Bistand i forbindelse med mulig drypp av vann fra verandataket over nr. 4. Styret var på befaring og konkluderte med at det var behov for vedlikehold på drypp-tett platene som var satt opp av tidligere eier av nr. 4.
Dermed var det den nye eierens ansvar.

4. Den snørike vinteren har vært utfordrende med tanke på snørydding. Først og fremst fordi det har kommet mye snø som det var vanskelig å fjerne. Delvis fordi vi har liten plass til å lagre og fordi det har vært mange biler parkert i fellesområdet. Vi valgte derfor å be om at alle biler ble flyttet en formiddag slik at Gaardsservice fikk ryddet bort snø.
i forbindelse med frosset vanntilførsel til nr. 18 oppdaget vi at stoppekranene til flere av leilighetene lå under den største snøhaugen. Kummen for kranene må merkes tydelig og fremtidig snø må legges andre steder.

5. Sameiet har fått nye eiere i nr. 4 og nr. 7. Det er Lill Camilla Smestad og Henrik Werner Simonsen i nr. 4 og Ivar Fredrik Mølmen i nr. 7.
I tillegg har det kommet nye leieboere i nr. 8. Det er Therese Tovsultanova med en sønn.

Styret har fått spørsmål om det er utarbeidet en plan for parkering. Det finnes det ikke. Det ble gjort et forsøk på å lage en plan av et tidligere styre, men det ble ikke anbefalt av sameiet.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak inntekt på 11 633 som gjelder ladeinntekter for el-bil.

Resultat

Årets resultat på 61 629 vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot opptjent egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 351 155.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Større vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 132 500 til generelt vedlikehold.

Kommunale avgifter i FREDRIKSTAD kommune
Kommunale avgiftene beregnet til 120 000 i 2024.

Energikostnader
Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Boligsameiet Smedens Gård.

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

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

Budsjettet er basert på 10% økning av felleskostnadene
fra 01.01.24.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Til årsmøtet i Boligsameiet Smedens Gård

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Sarpsborg, 6. mars 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Linda K. Arvesen
Statsautorisert revisor

BOLIGSAMEIET SMEDENS GÅRD
ORG.NR. 990 478 392, KUNDENR. 3645

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	439 752	400 356	437 000	481 000
Ladeinntekter EL-bil		11 633	0	0	0
Andre inntekter		0	9 629	9 400	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**451 385**	**409 985**	**446 400**	**481 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-2 115	-2 115	-2 500	-2 115
Styrehonorar	4	-15 000	-15 000	-15 000	-15 000
Revisjonshonorar	5	-5 625	-4 375	-5 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-38 655	-37 100	-29 500	-41 000
Konsulenthonorar	6	-165	-127	-3 750	-3 750
Drift og vedlikehold	7	-24 837	-50 021	-112 000	-132 500
Forsikringer		-42 517	-40 545	-45 000	-47 000
Kommunale avgifter	8	-101 179	-90 610	-96 000	-120 000
Energi/fyring		-26 412	-24 734	-15 000	-30 000
TV-anlegg/bredbånd		-89 273	-77 272	-82 000	-94 500
Andre driftskostnader	9	-49 078	-46 684	-52 350	-52 850
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-394 857**	**-388 582**	**-458 100**	**-544 715**
DRIFTSRESULTAT		**56 528**	**21 403**	**-11 700**	**-63 715**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	5 101	1 609	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**5 101**	**1 609**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**61 629**	**23 012**	**-11 700**	**-63 715**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		61 629	23 012		

BOLIGSAMEIET SMEDENS GÅRD
ORG.NR. 990 478 392, KUNDENR. 3645

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		30 557	28 190
Driftskonto OBOS-banken		141 887	107 263
Sparekonto OBOS-banken		176 883	160 712
SUM OMLØPSMIDLER		**349 327**	**296 165**
SUM EIENDELER		**349 327**	**296 165**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		351 155	289 525
SUM EGENKAPITAL		**351 155**	**289 525**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		4 743	2 245
Leverandørgjeld		-6 570	4 395
SUM KORTSIKTIG GJELD		**-1 827**	**6 640**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**349 327**	**296 165**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Fredrikstad, 27.02.2024
Styret i Boligsameiet Smedens Gård

Leif Smedbakken /s/ Eldbjørg Ørmen /s/ Ida Nordengen Berntzen /s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	402 528
Kabel-TV	37 224
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**439 752**

NOTE: 3

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-2 115
SUM PERSONALKOSTNADER	**-2 115**

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

NOTE: 4

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 15 000.

NOTE: 5

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 625.

NOTE: 6

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-165
SUM KONSULENTHONORAR	**-165**

NOTE: 7

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-2 500
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 719
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-15 212
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-3 188
Kostnader dugnader	-2 218
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-24 837**

NOTE: 8

KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter	-101 179
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-101 179**

NOTE: 9

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-2 800
Vaktmestertjenester	-39 375
Gressklipping	-2 044
Andre fremmede tjenester	-227
Trykksaker	-488
Porto	-220
Bank- og kortgebyr	-2 224
Velferdskostnader	-1 701
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-49 078**

NOTE: 10

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	563
Renter av sparekonto i OBOS-banken	4 538
SUM FINANSINNTEKTER	**5 101**

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i STOREBRAND FORSIKRING AS med polisenummer 8267473. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

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

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 21.03.24
Selskapsnummer: 3645 **Selskapsnavn:** Boligsameiet Smedens Gård

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

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

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 3645

Boligsameiet Smedens Gård

Velkommen til årsmøte i Boligsameiet Smedens Gård

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

Dato for årsmøtet:

21. mars 2024 kl. 18:00, Røde kors huset, Ilaveien 106.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i Boligsameiet Smedens Gård

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Styreleder foreslås valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen blir forretningsfører foreslått. Protokollvitner foreslås på årsmøte.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen foreslås godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til opptjent egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til opptjent egenkapital.

Vedlegg

1. Årsrapport.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 15 000 ihht budsjett.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse foreslås settes til 15 000 ihht budsjett.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Velges på generalforsamling

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

- Velges på generalforsamling

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

- Velges på generalforsamling

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Leif Smedbakken,	på valg i år	Smedens Gård 16
Styremedlem	Eldbjørg Ørmen,	på valg i år	Smedens Gård 10
Styremedlem	Ida Nordengen Berntzen,	på valg i 2025	Smedens Gård 7
Varamedlem	Thomas Lande,	på valg i år	Smedens Gård 5

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

Generelle opplysninger om Boligsameiet Smedens Gård
Sameiet består av 12 seksjoner.
Boligsameiet Smedens Gård er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 990478392, og ligger i FREDRIKSTAD kommune

Gårds- og bruksnummer:
201 233

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

Boligsameiet Smedens Gård har ingen ansatte.

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

Styret har behandlet følgende saker i 2023

1. Service av ventilasjonsanlegg i alle bygg.
Firmaet Airon har fullført service i alle bygg med unntak av nr. 18. Arbeidet her ble fullført i februar 2024. Den totale utgiften for sameiet i 2023 ble kr. 15.212

2. Bistand i forbindelse med fuktskade i nr. 7.
I forbindelse med salget av leiligheten bemerket takstmannen at det var forhøyede fuktverdier på innervegg under terreng. Firmaet Recover ble kontaktet for å vurdere skaden og gi veiledning i ansvarsforhold. Sameiet ville være ansvarlig hvis det kunne påvises fukt-inntrengning utenfra. Dette ble sjekket av firmaet Høytrykk og vedlikeholdservice. Konklusjonen fra Recover var at det ikke skyldtes inntrengning utenfra, men at årsaken var den byggtekniske løsningen som var valgt med plast-membran på innsiden av den aktuelle veggen. De hadde forslag til utbedring av skaden. Eieren må ta utgiften.

3. Bistand i forbindelse med mulig drypp av vann fra verandataket over nr. 4. Styret var på befaring og konkluderte med at det var behov for vedlikehold på drypp-tett platene som var satt opp av tidligere eier av nr. 4.
Dermed var det den nye eierens ansvar.

4. Den snørike vinteren har vært utfordrende med tanke på snørydding. Først og fremst fordi det har kommet mye snø som det var vanskelig å fjerne. Delvis fordi vi har liten plass til å lagre og fordi det har vært mange biler parkert i fellesområdet. Vi valgte derfor å be om at alle biler ble flyttet en formiddag slik at Gaardsservice fikk ryddet bort snø.
i forbindelse med frosset vanntilførsel til nr. 18 oppdaget vi at stoppekranene til flere av leilighetene lå under den største snøhaugen. Kummen for kranene må merkes tydelig og fremtidig snø må legges andre steder.

5. Sameiet har fått nye eiere i nr. 4 og nr. 7. Det er Lill Camilla Smestad og Henrik Werner Simonsen i nr. 4 og Ivar Fredrik Mølmen i nr. 7.
I tillegg har det kommet nye leieboere i nr. 8. Det er Therese Tovsultanova med en sønn.

Styret har fått spørsmål om det er utarbeidet en plan for parkering. Det finnes det ikke. Det ble gjort et forsøk på å lage en plan av et tidligere styre, men det ble ikke anbefalt av sameiet.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak inntekt på 11 633 som gjelder ladeinntekter for el-bil.

Resultat

Årets resultat på 61 629 vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot opptjent egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 351 155.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Større vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 132 500 til generelt vedlikehold.

Kommunale avgifter i FREDRIKSTAD kommune
Kommunale avgiftene beregnet til 120 000 i 2024.

Energikostnader
Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Boligsameiet Smedens Gård.

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

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

Budsjettet er basert på 10% økning av felleskostnadene
fra 01.01.24.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Revisjonsberetning settes inn på to egne side

BOLIGSAMEIET SMEDENS GÅRD
ORG.NR. 990 478 392, KUNDENR. 3645

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	439 752	400 356	437 000	481 000
Ladeinntekter EL-bil		11 633	0	0	0
Andre inntekter		0	9 629	9 400	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**451 385**	**409 985**	**446 400**	**481 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-2 115	-2 115	-2 500	-2 115
Styrehonorar	4	-15 000	-15 000	-15 000	-15 000
Revisjonshonorar	5	-5 625	-4 375	-5 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-38 655	-37 100	-29 500	-41 000
Konsulenthonorar	6	-165	-127	-3 750	-3 750
Drift og vedlikehold	7	-24 837	-50 021	-112 000	-132 500
Forsikringer		-42 517	-40 545	-45 000	-47 000
Kommunale avgifter	8	-101 179	-90 610	-96 000	-120 000
Energi/fyring		-26 412	-24 734	-15 000	-30 000
TV-anlegg/bredbånd		-89 273	-77 272	-82 000	-94 500
Andre driftskostnader	9	-49 078	-46 684	-52 350	-52 850
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-394 857**	**-388 582**	**-458 100**	**-544 715**
DRIFTSRESULTAT		**56 528**	**21 403**	**-11 700**	**-63 715**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	5 101	1 609	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**5 101**	**1 609**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**61 629**	**23 012**	**-11 700**	**-63 715**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		61 629	23 012		

BOLIGSAMEIET SMEDENS GÅRD
ORG.NR. 990 478 392, KUNDENR. 3645

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		30 557	28 190
Driftskonto OBOS-banken		141 887	107 263
Sparekonto OBOS-banken		176 883	160 712
SUM OMLØPSMIDLER		**349 327**	**296 165**
SUM EIENDELER		**349 327**	**296 165**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		351 155	289 525
SUM EGENKAPITAL		**351 155**	**289 525**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		4 743	2 245
Leverandørgjeld		-6 570	4 395
SUM KORTSIKTIG GJELD		**-1 827**	**6 640**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**349 327**	**296 165**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Fredrikstad, 27.02.2024
Styret i Boligsameiet Smedens Gård

Leif Smedbakken /s/ Eldbjørg Ørmen /s/ Ida Nordengen Berntzen /s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	402 528
Kabel-TV	37 224
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**439 752**

NOTE: 3

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-2 115
SUM PERSONALKOSTNADER	**-2 115**

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

NOTE: 4

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 15 000.

NOTE: 5

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 625.

NOTE: 6

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-165
SUM KONSULENTHONORAR	**-165**

NOTE: 7

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-2 500
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 719
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-15 212
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-3 188
Kostnader dugnader	-2 218
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-24 837**

NOTE: 8

KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter	-101 179
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-101 179**

NOTE: 9

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-2 800
Vaktmestertjenester	-39 375
Gressklipping	-2 044
Andre fremmede tjenester	-227
Trykksaker	-488
Porto	-220
Bank- og kortgebyr	-2 224
Velferdskostnader	-1 701
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-49 078**

NOTE: 10

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	563
Renter av sparekonto i OBOS-banken	4 538
SUM FINANSINNTEKTER	**5 101**

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i STOREBRAND FORSIKRING AS med polisenummer 8267473. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

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

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 21.03.24
Selskapsnummer: 3645 **Selskapsnavn:** Boligsameiet Smedens Gård

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

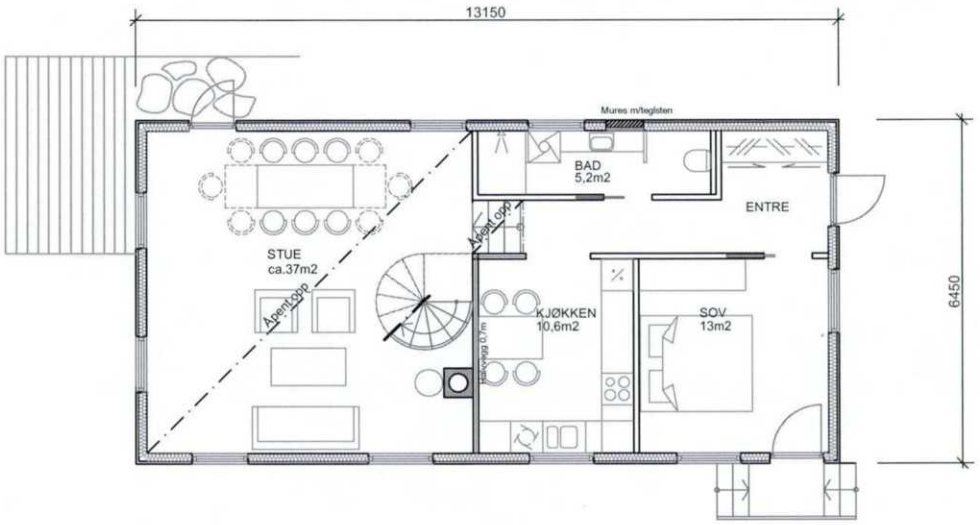
Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

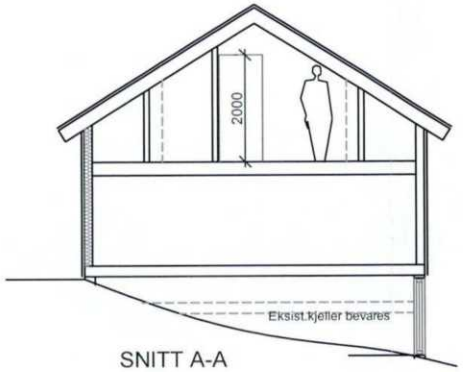
Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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

Mottatt av Plan- og miljøavdelingen
09. FEB. 2007



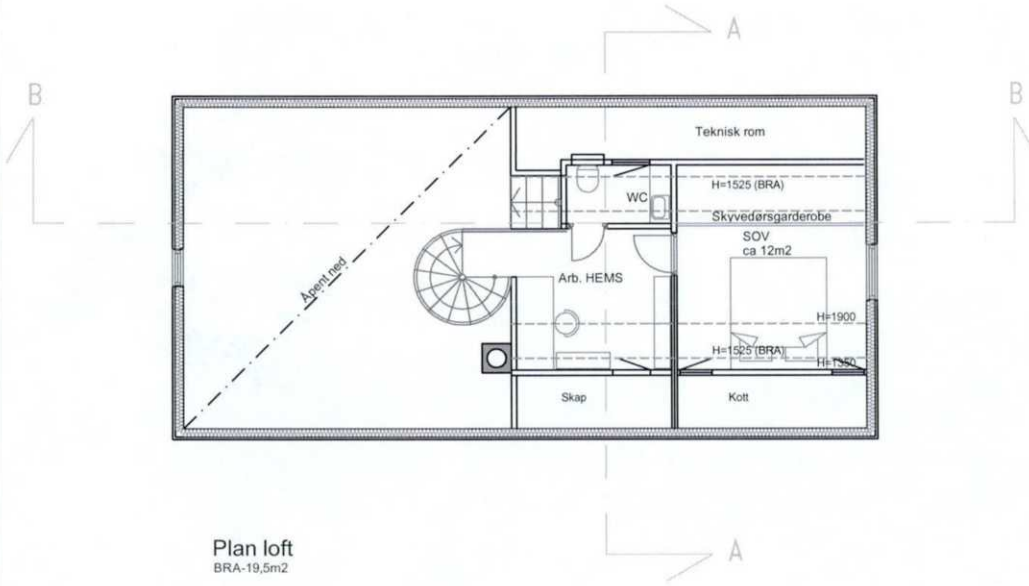
Plan 1.etg.
BRA-75m2



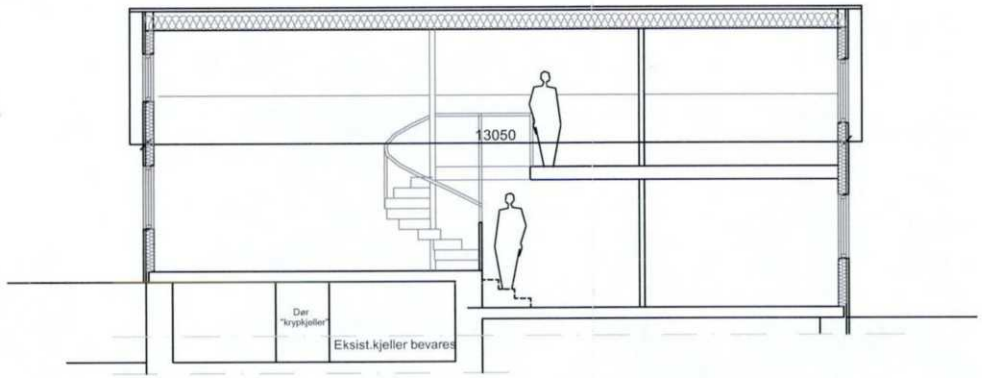
SNITT A-A

Gjenoppbygging av gammel smie.
Målsetting er veiledende
Tilpasses eksisterende grunnmur.

FREDRIKSTAD KOMMUNE
PLAN- OG MILJØ
BYGN.- OG REG. AVDELING
SAKSNR. 32/07
BEHANDL.DATO 16.02.07



Plan loft
BRA-19,5m2



SNITT B-B

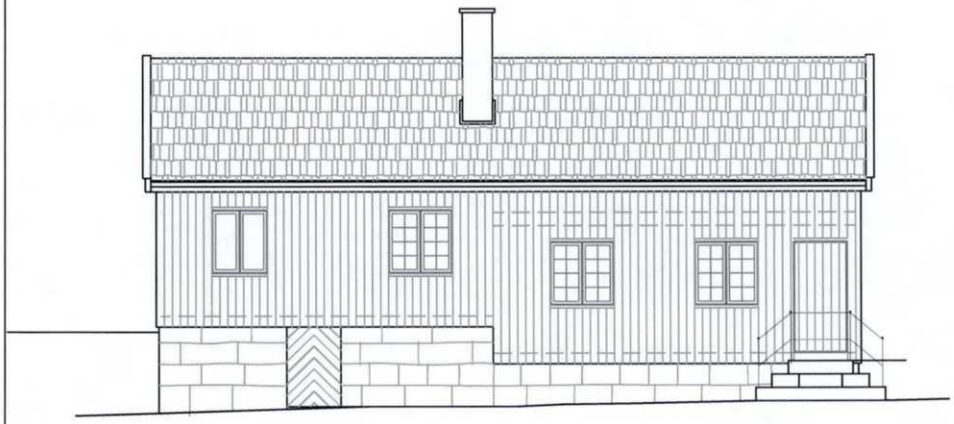
Rev. Rev. gjelder	Dato/sign.
SMEDENS GÅRD - boliger SMIA	
PLAN 1.og LOFT /SNITT As built	06.06.06 KHS/JY

Stenseth Grimsrud arkitekter AS
Tilsluttet NPA Foretaksregisteret NO 834407922 MVA

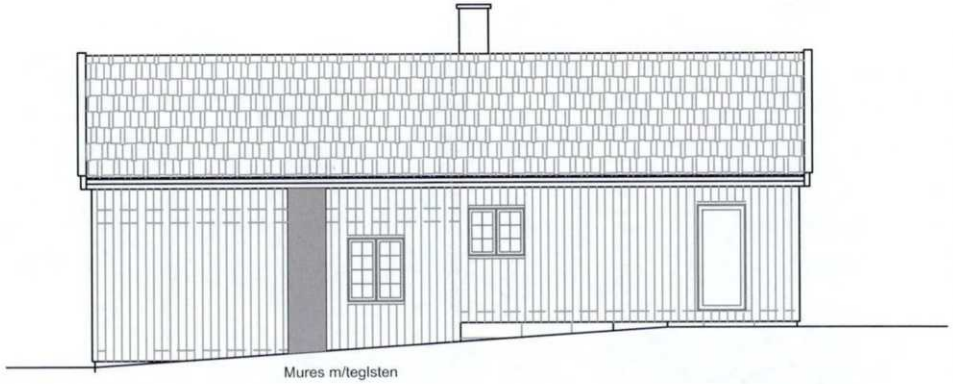
01514
SMIA-03

Mottatt av Plan- og miljøetaten

09. FEB. 2007



FASADE MOT ØST



FASADE MOT VEST



FASADE MOT NORD



FASADE MOT SØR

FREDRIKSTAD KOMMUNE
PLAN- OG MILJØ
BYGN.- OG REG. AVDELING

SAKSNR.	BEHANDL.DATO
322/07	16.02.07

Rev.	Rev. gjelder	Dato/sign.

SMEDENS GÅRD - boliger
SMIA

FASADER 10.06.05
As built KHS/JY

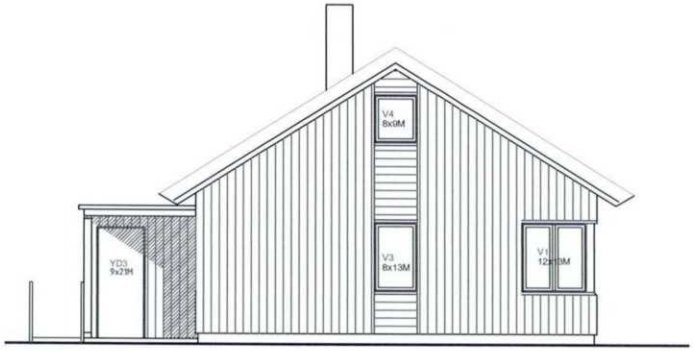
SG arkitekter
Stenseth Grimsrud arkitekter AS
Tilsluttet NPA
Foretaksregisteret
NO 834407922 MVA

01514

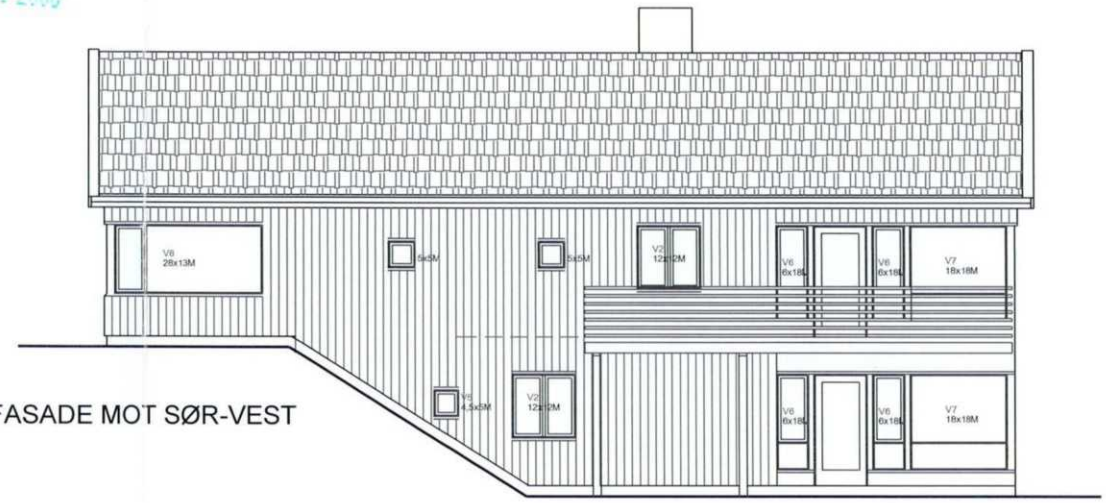
SMIA-02

Mottatt av Plan- og miljøavdelingen

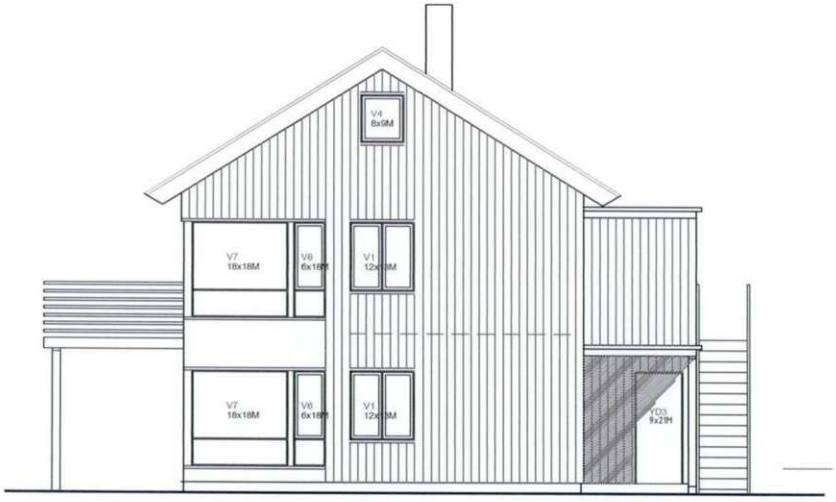
20. SEP. 2006



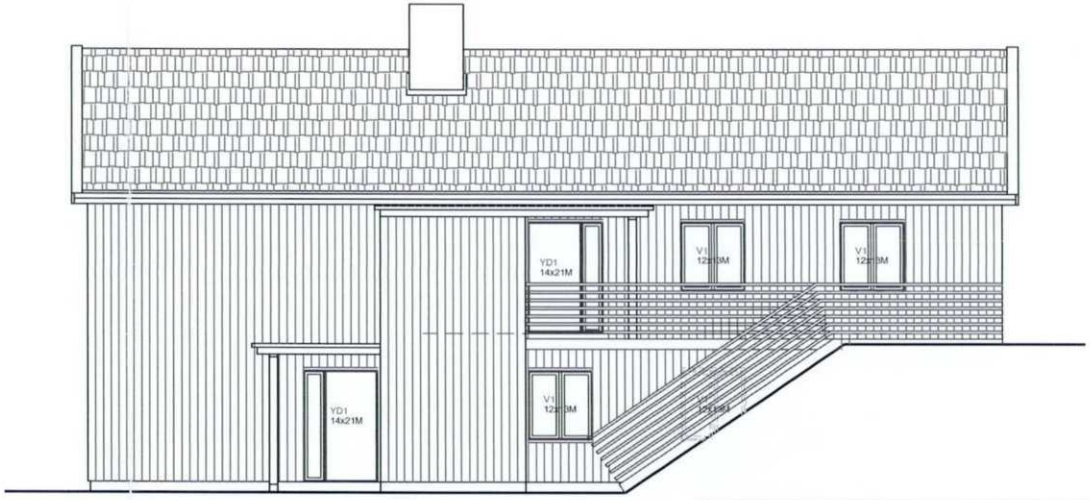
FASADE MOT NORD-VEST



FASADE MOT SØR-VEST



FASADE MOT SØR-ØST



FASADE MOT NORD-ØST

FREDRIKSTAD KOMMUNE
PLAN- OG MILJØ
BYGN.- OG REG. AVDELING
SAKSNR. 1731/06
BEHANDLINGSDATO 27.09.06

Rev. Rev. gjelder	Dato/sign.
SMEDENS GÅRD - boliger Dus. KARENS HUS - 2 stk.leil. Smedens gård 2,3,4,6 og 8	

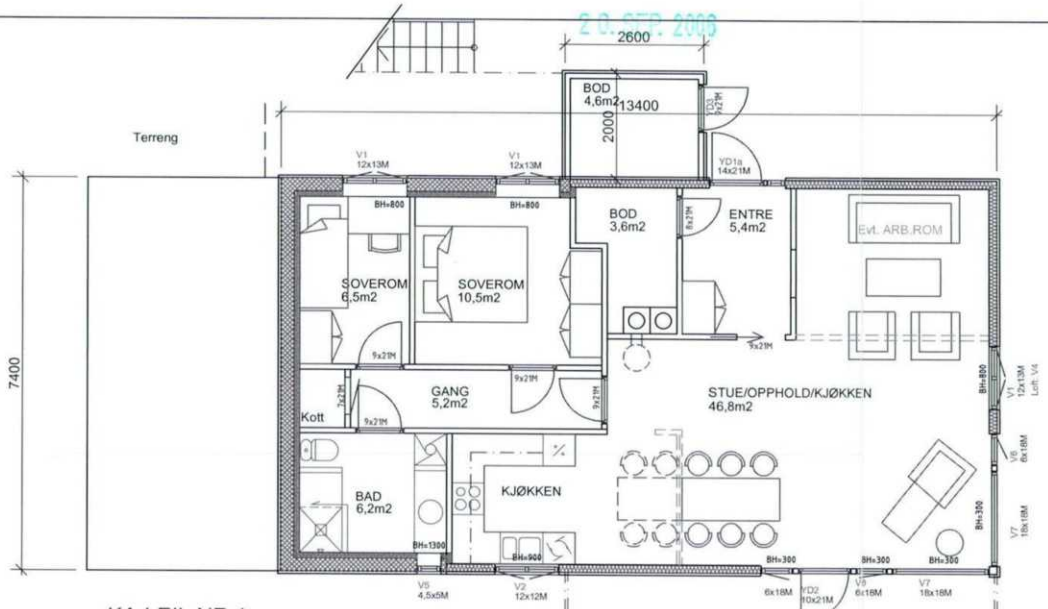
FASADER As built	1:100	19.05.06 KHS/JY

SG arkitekter
Stenseth Grimsrud arkitekter AS
Tilsluttet NPA
Foretaksregisteret
NO 834407922 MVA
Strandstredet 1
Pb 91, 1751 Halden
Tlfn 69 17 82 40
Tlfax 69 18 83 16
Trosvikstrandа 9
1606 Fredrikstad
Tlfn 69 31 45 80
Tlfax 69 31 82 06

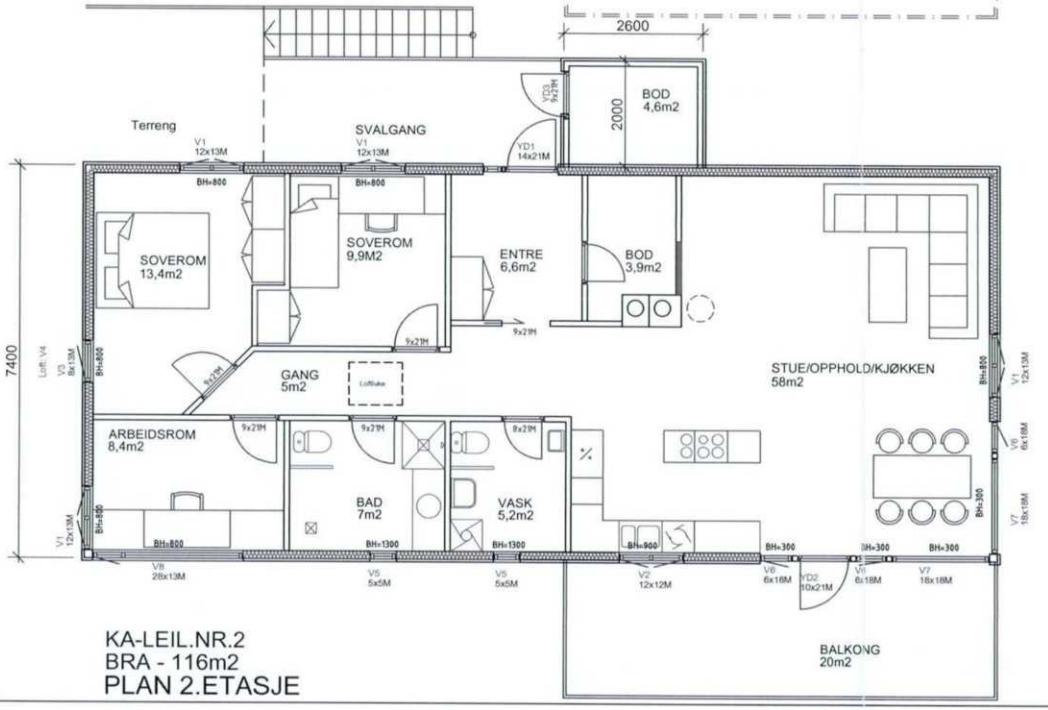
01514

KA-02

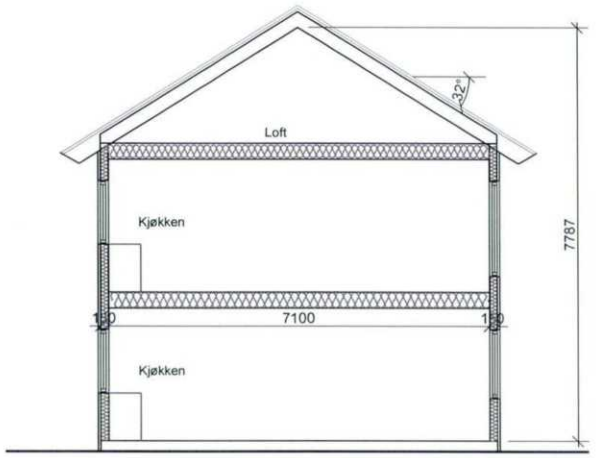
20. SEP. 2006



KA-LEIL.NR.1
BRA - 90m2
PLAN 1.ETASJE



KA-LEIL.NR.2
BRA - 116m2
PLAN 2.ETASJE



SNITT

Vedr.målssetting
Målsatt senter innervegger

NB! Yttermål bindingsverk =
omriss fundament

FREDRIKSTAD KOMMUNE
PLAN- OG MILJØ
BYGG.- OG REG. AVDELING

SAKSNR.	BEHANDL.DATO
1731/06	27.09.06

Rev. Rev. gjelder	Dato/sign.
SMEDENS GÅRD - boliger KARENS HUS - 2 stk.leil.	
PLAN 1.og 2.ETG./SNITT 1:100 As built	19.05.06 KHS/JY

SG arkitekter
Stenseth Grimsrud arkitekter AS
Tilsluttet NPA
Foretaksregisteret
NO 834407922 MVA
Strandstredet 1
Pb. 81, 1751 Halden
Tlfn. 69 17 83 40
Tlfax. 69 18 85 15
Trondheimsveien 9
1668 Fredrikstad
Tlfn. 69 31 45 80
Tlfax. 69 31 82 66

01514
KA-03

Mottatt av Plan- og miljøavdelingen
27. DES. 2004



PLAN 1.ETASJE

FREDRIKSTAD KOMMUNE
PLAN- OG MILJØ
BYGN.- OG REG. AVDELING
SAKSNR 772/06
BEHANDL.DATO 10.05.06

Rev.	Rev. gjelder	Dato/sign.
A:	Lengde redusert, leiligheter omtegnet til horisontaldelt.	20.12.04 khs

SMEDENS GÅRD - boliger
LÅVEN - 3 stk.leil.

PLAN 1.ETG. 1:100 23.07.04
"RAMMESØKNAD" KHS/JY

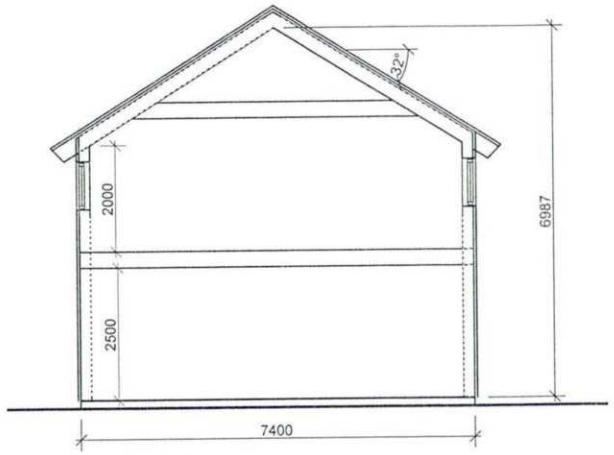
SG arkitekter
Stenseth Grimsrud arkitekter AS
Tilsluttet NPA
Foretaksregisteret
NO 834407922 MVA

01514
LÅ-03

Mottatt av Plan- og miljøavdelingen
27. DES. 2004



PLAN 2.ETASJE



SNITT

FREDRIKSTAD KOMMUNE
PLAN- OG MILJØ
BYGN.- OG REG. AVDELING
SAKSNR 722/06
BEHANDL.DATO 10.05.06

Rev.A: Lengde redusert, leiligheter omtegnet til horisontaldelt.		20.12.04 khs
Rev. Rev. gjelder		Dato/sign.

SMEDENS GÅRD - boliger
LÅVEN - 3 stk.leil.

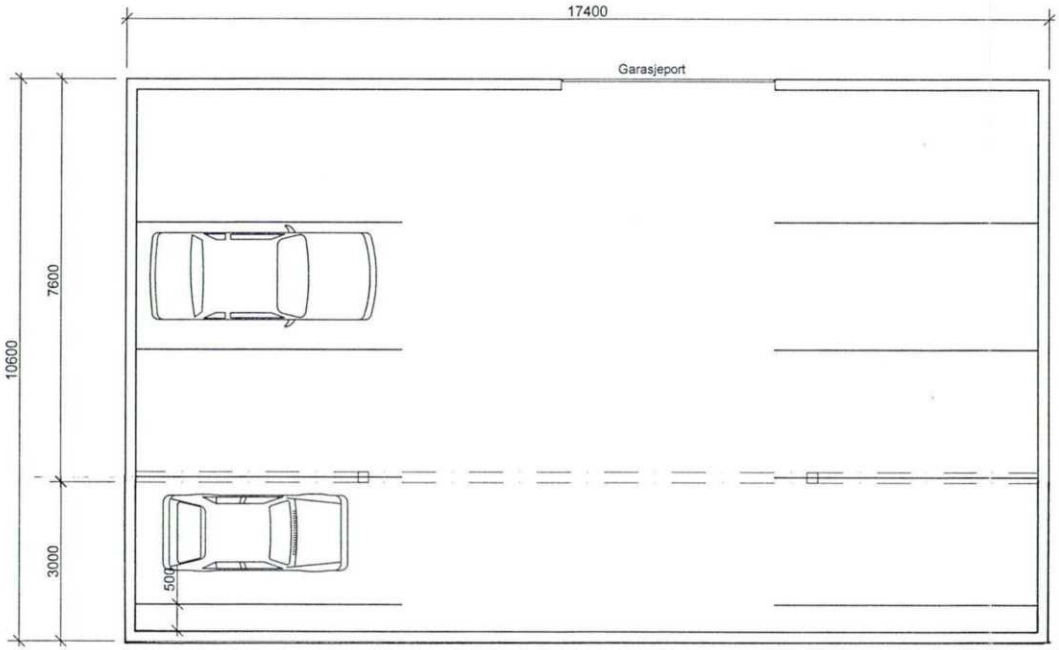
PLAN 2.ETG./SNITT "RAMMESØKNAD"	1:100	23.07.04 KHS/JY

SG arkitekter
Stenseth Grimsrud arkitekter AS
Tilsluttet NPA
Foretaksregisteret
NO 834407922 MVA

01514
LÅ-04

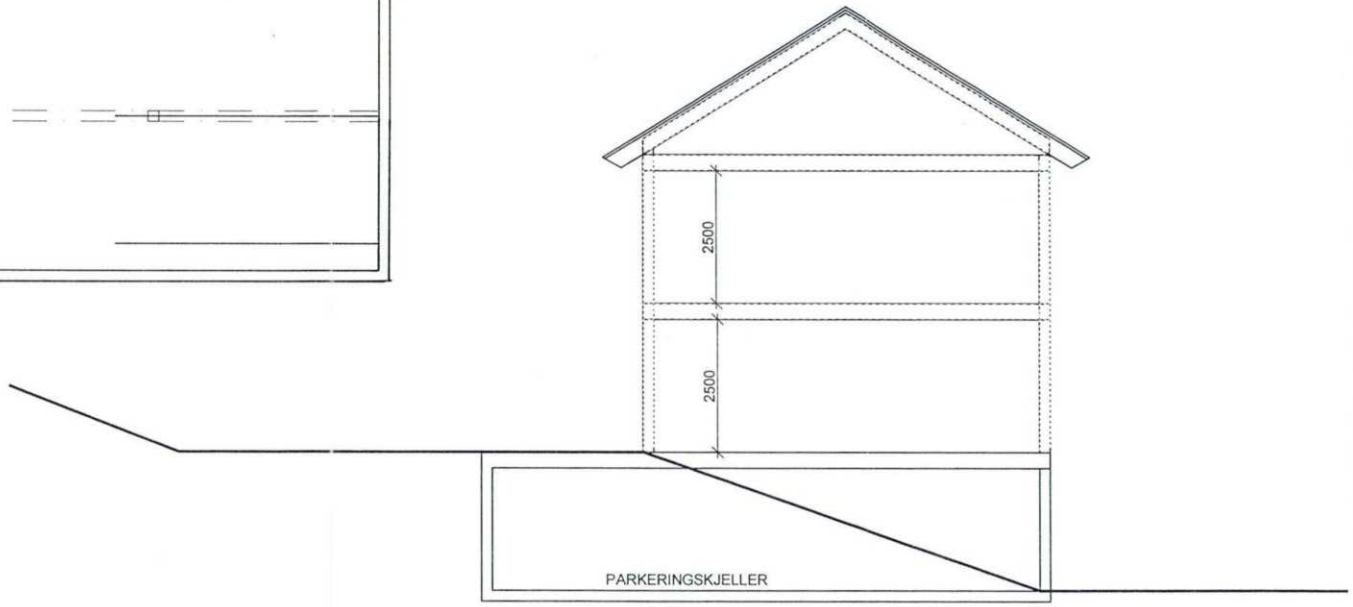
E-8

Mottatt av Plan- og miljøseksjonen
12 AUG. 2004



BRA - 173m2

PARKERINGSKJELLER



SNITT

Rev.	Rev. gjelder	Dato/sign.

SMEDENS GÅRD - boliger
NYSTUA - 4 stk.leil.

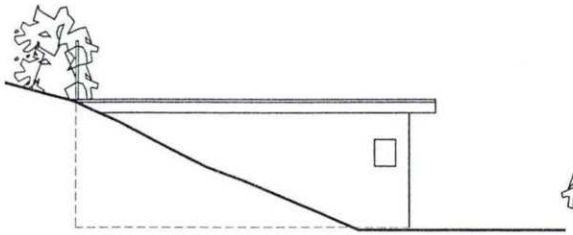
PARK.KJELLER./SNITT "RAMMESØKNAD"	1:100	23.07.04 KHS/JY

SG arkitekter
Stenseth Grimsrud arkitekter AS
Tilsluttet NPA
Foretaksregisteret
NO 834407922 MVA

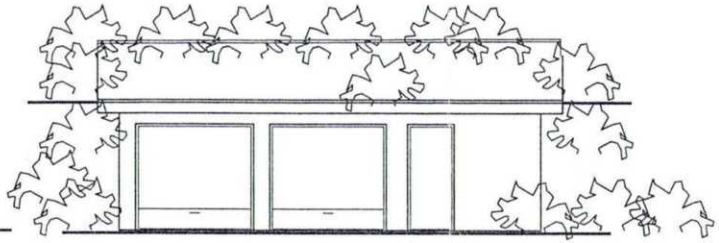
01514

NY-04

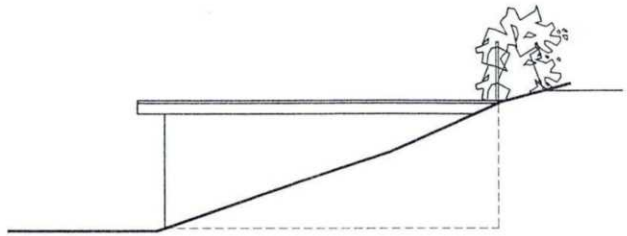
Mottatt av Plan- og miljøseksjonen
27. DES. 2004



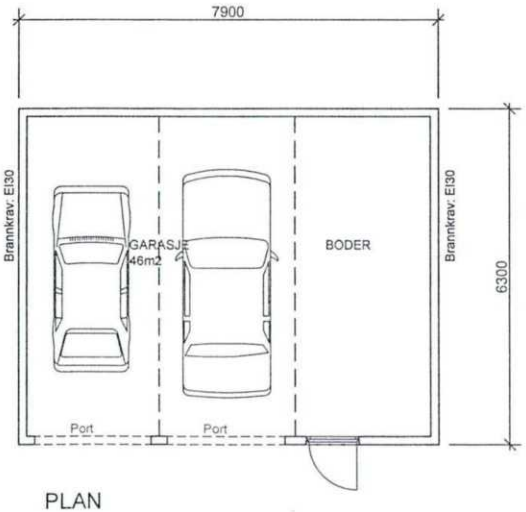
FASADE SYD



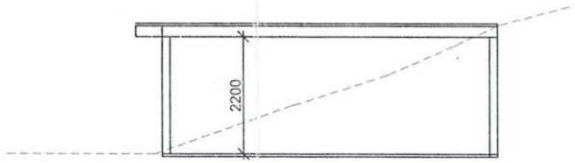
FASADE ØST



FASADE NORD



PLAN



SNITT

Rev.A: Garasje redusert til 2 garasjepl. • boder/blomsterkasse erstattet med rekkverk	20.12.04 khs
Rev. Rev. gjelder	Dato/sign.

SMEDENS GÅRD - boliger
Garasje

PLAN , SNITT og FASADER 1:100 — 10.09.04
"RAMMESØKNAD" — KHS/JY

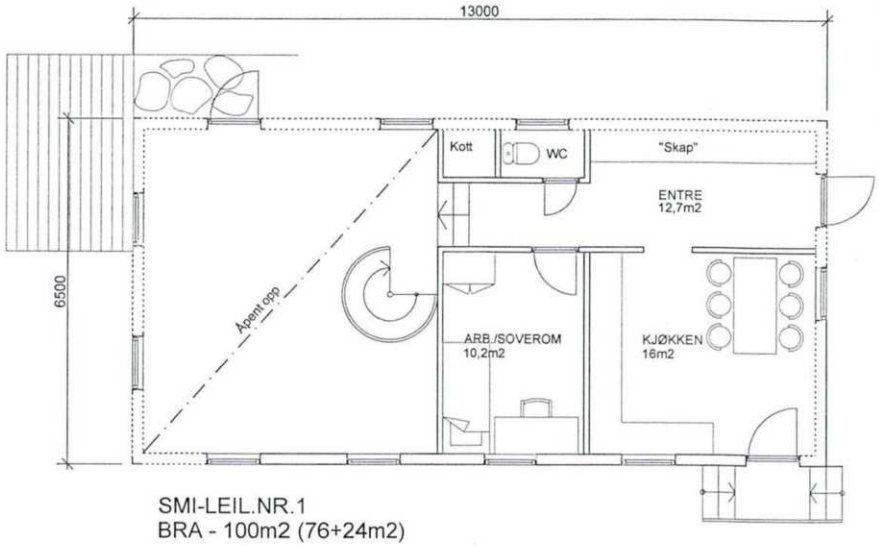
SG arkitekter
Stenseth Grimsrud arkitekter AS
Tilsluttet NPA
Foretaksregisteret
NO 834407922 MVA

01514

G-01

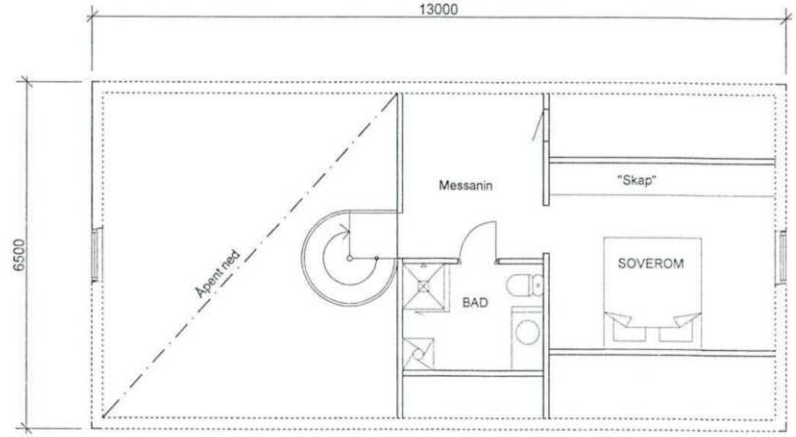
E-2

Mottatt av Plan- og miljøseksjonen
12 AUG 2004



SMI-LEIL.NR.1
BRA - 100m2 (76+24m2)

PLAN 1.ETASJE



(BRA - 24m2)

PLAN 2.ETASJE

Rev.	Rev. gjelder	Dato/sign.

SMEDENS GÅRD - boliger
SMIA - 1 stk.leil.

PLAN 1.og 2.ETG./SNITT 1:100 23.07.04
"RAMMESØKNAD" KHS/JY

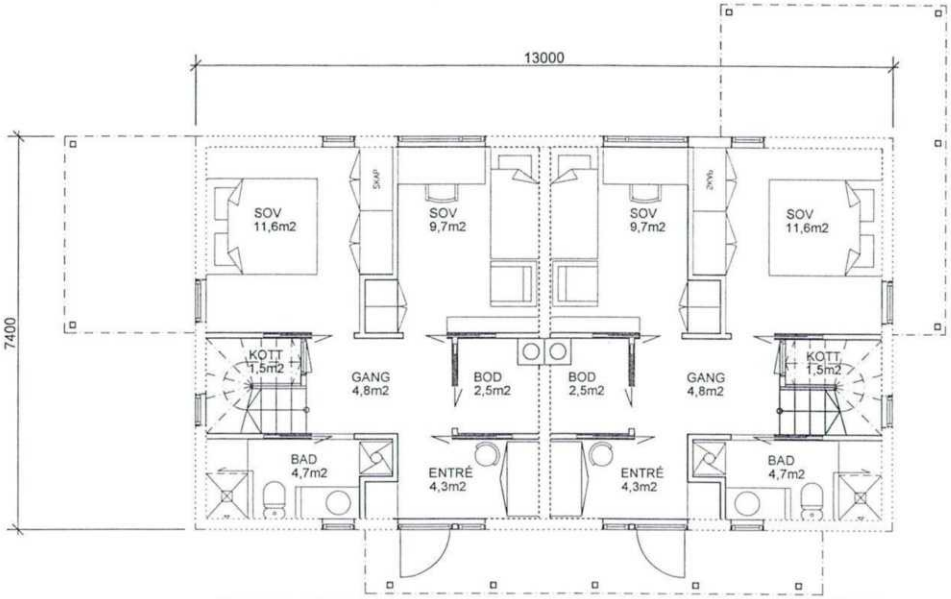
Stenseth Grimsrud arkitekter AS
Tilsluttet NPA
Foretaksregisteret
NO 834407922 MVA

01514

SMI-03

E-3

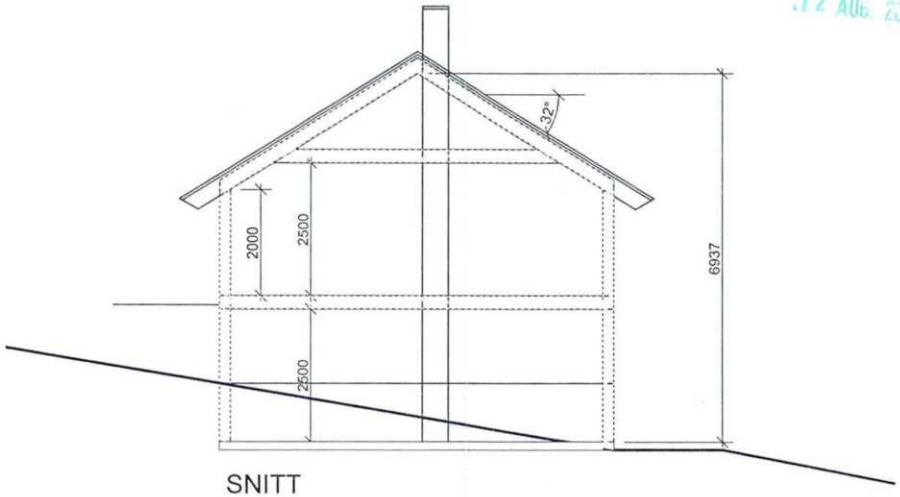
Mottatt av Plan- og miljøeksjonen
12 AUG. 2004



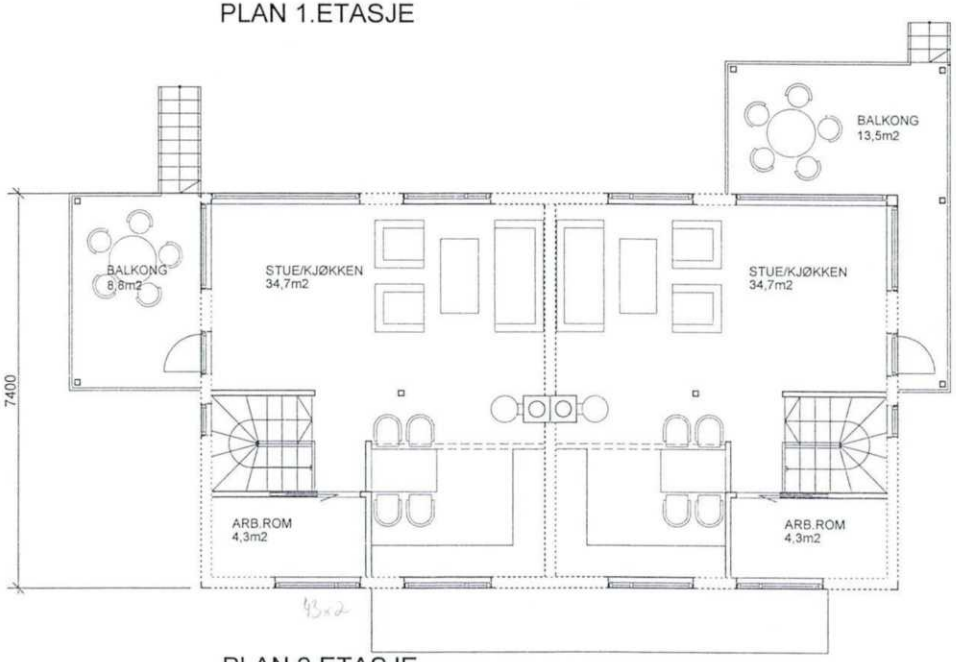
BR-LEIL.NR.1
BRA - 86m2

BR-LEIL.NR.2
BRA - 86m2

PLAN 1.ETASJE

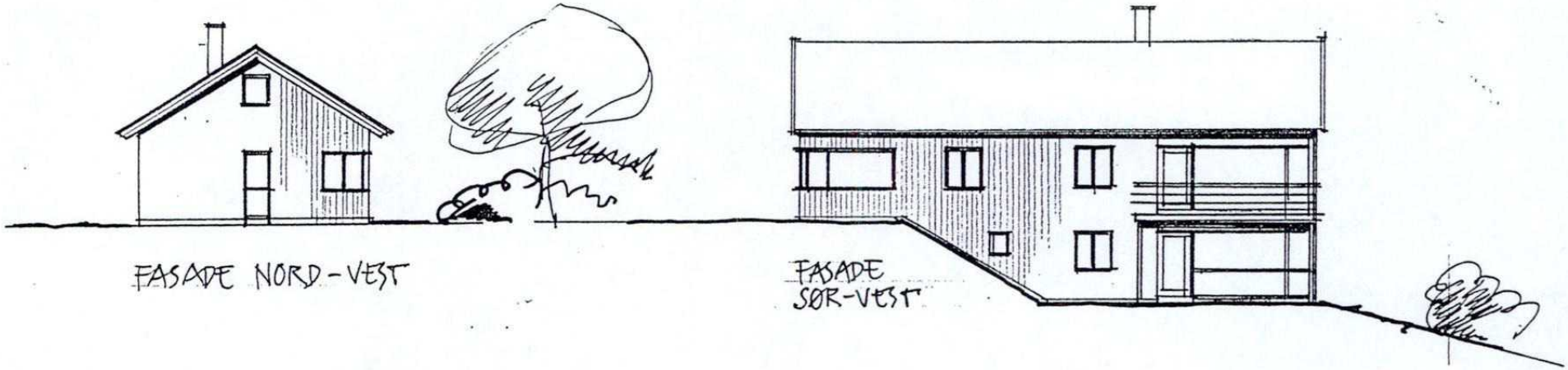


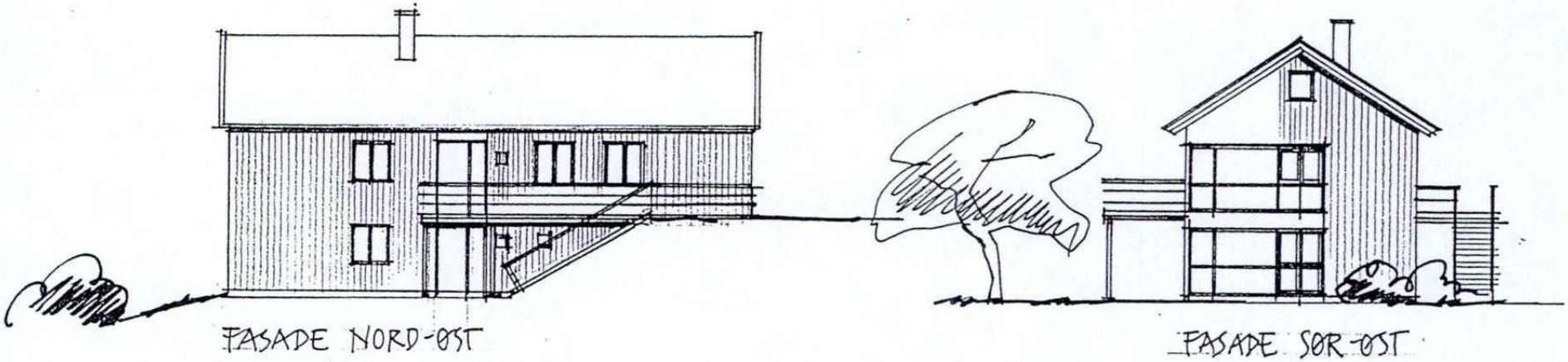
SNITT



PLAN 2.ETASJE

Rev. Rev. gjelder	Dato/sign.
SMEDENS GÅRD - boliger BRYGGERHUSET - 2 stk.leil.	
PLAN 1.og 2.ETG./SNITT 1:100 "RAMMESØKNAD"	23.07.04 KHS/JY
SG arkitekter Stenseth Grimsrud arkitekter AS Tilsluttet NPA Foretaksregisteret NO 834407922 MVA	01514 BR-03





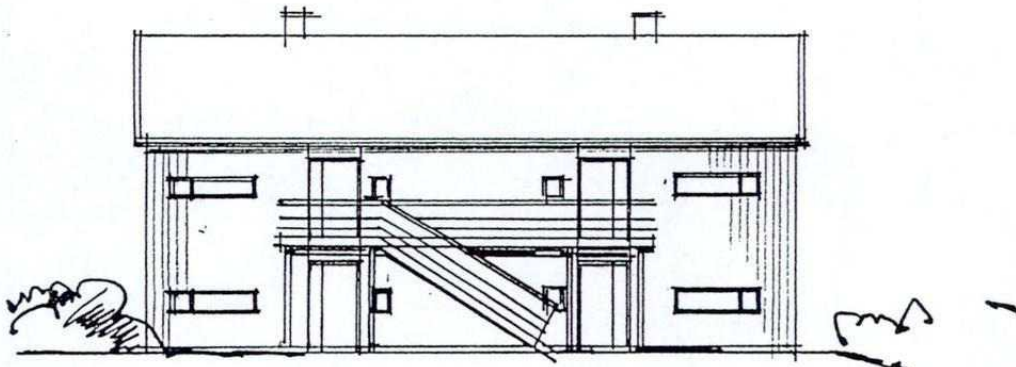
Mottatt av Plan- og miljøseksjonen
12 AUG 2004

01514 SMEDENS GÅRD ~boliger
KH-02 KARENS HUS, fasader 1:200

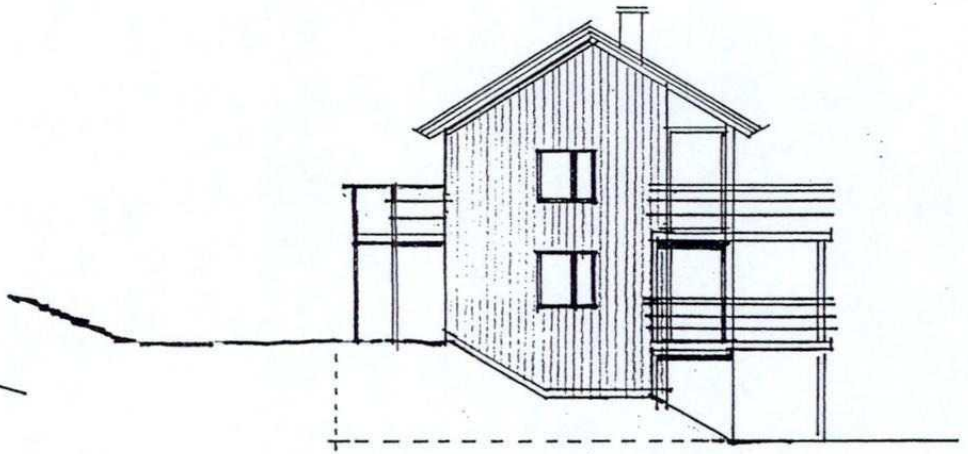
HPH byggentreprenør AS
23.07.04 hhs

SG arkitekter

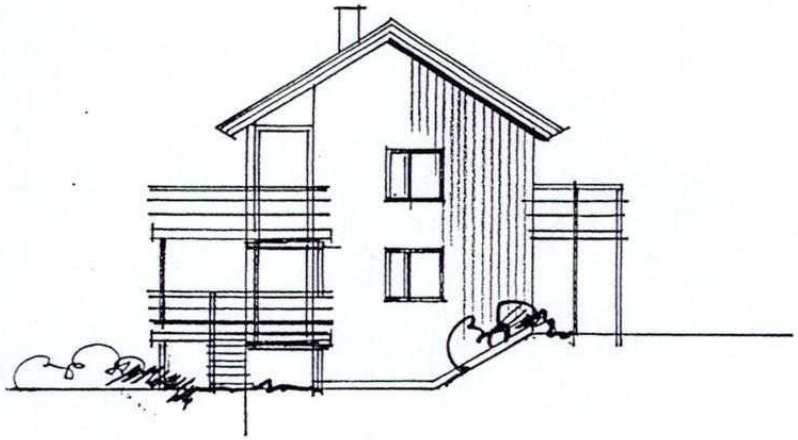
E-13



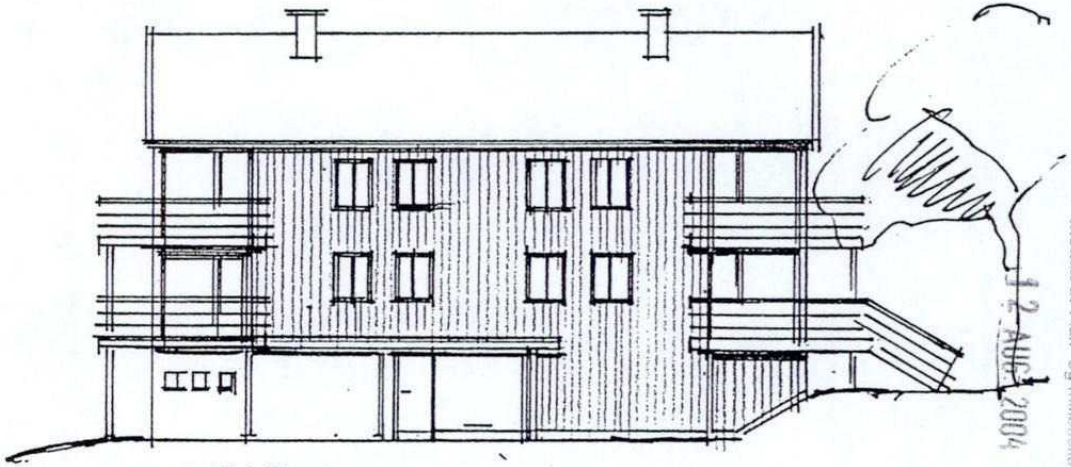
FASADE VEST



FASADE SØR



FASADE NORD



FASADE ØST

Mottatt av Plan- og miljøseksjonen
12 AUG 2004

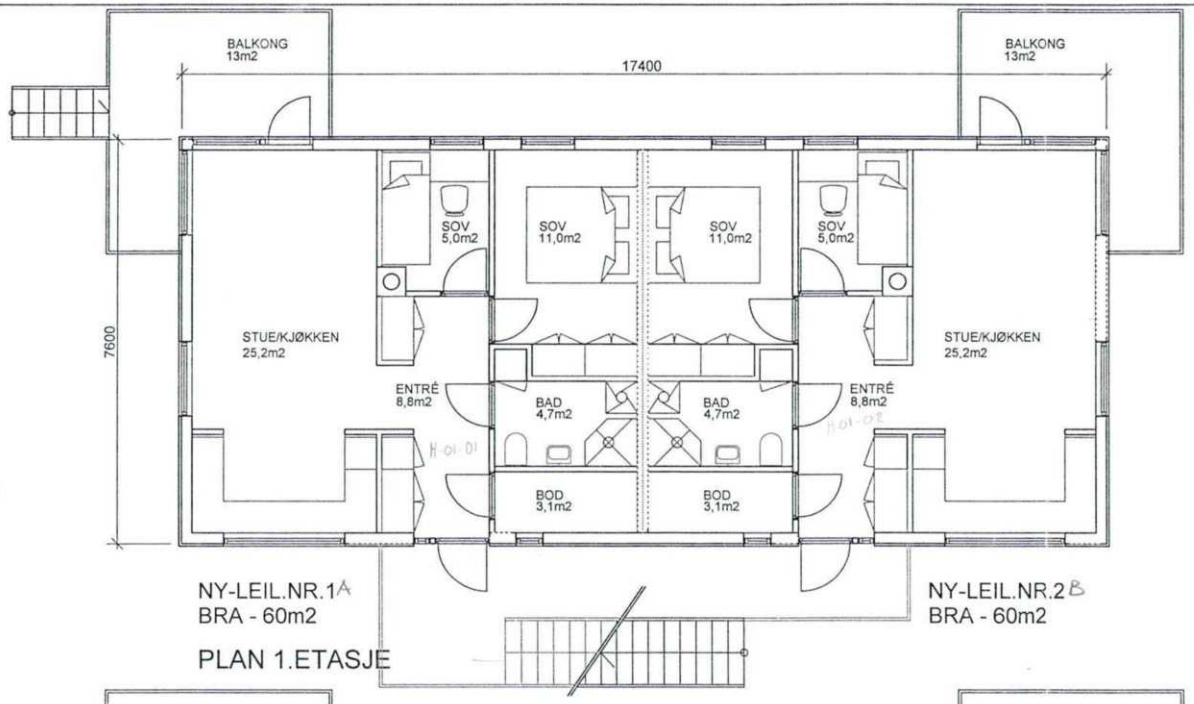
01514 SMEDENS GÅRD ~ boliger
NY-02 NYSTUA, fasader 1:200

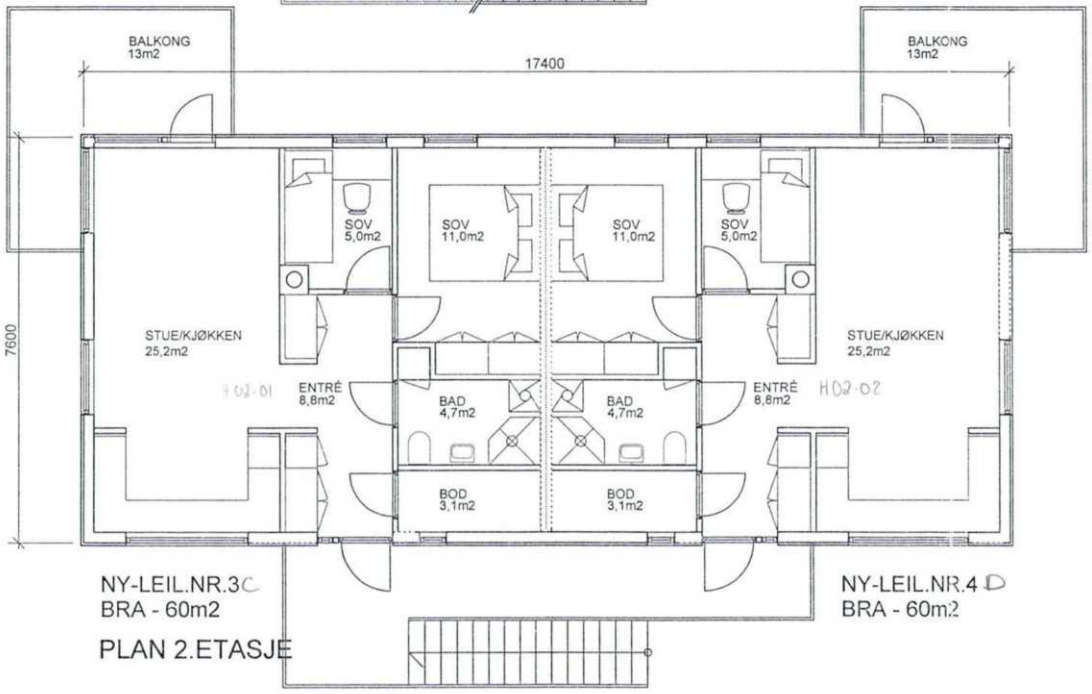
HPH byggentreprenør AS
23-07-04 kns

SG arkitekter

E-14

Mottatt av Plan- og miljø
12 AUG. 2004



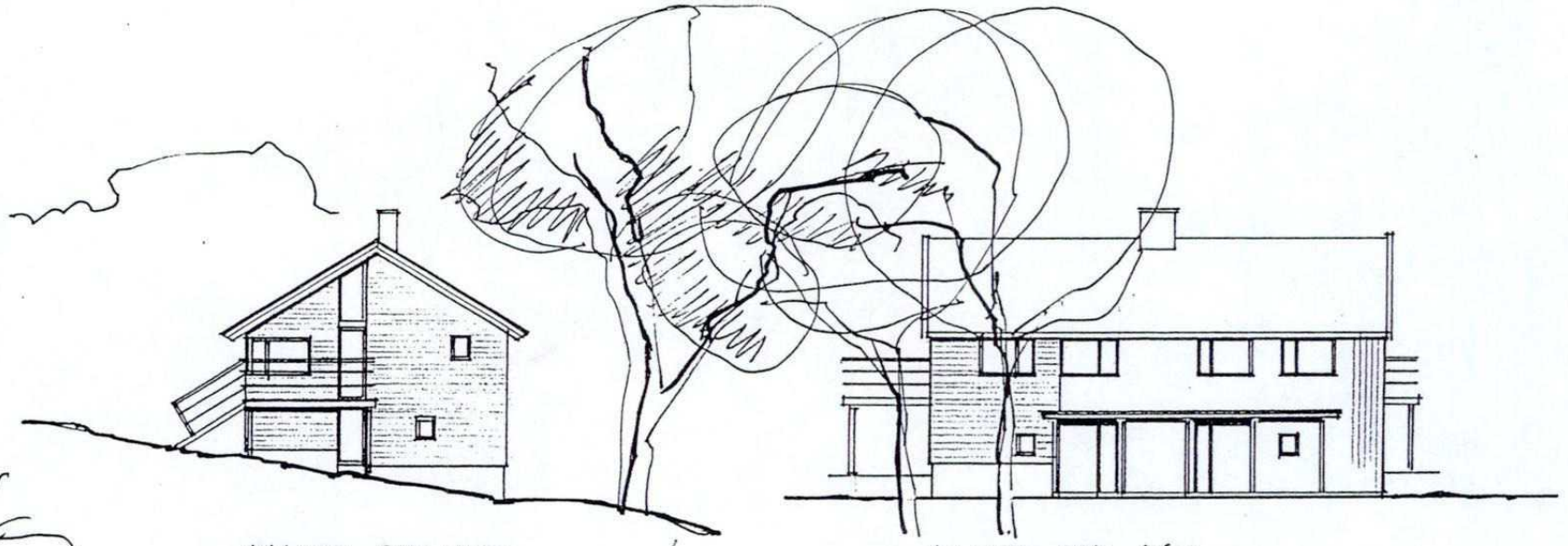


Rev. Rev. gjelder	Dato/sign.
SMEDENS GÅRD - boliger NYSTUA - 4 stk.leil.	
PLAN 1.og 2.ETG./SNITT 1:100 "RAMMESØKNAD"	23.07.04 KHS/JY

SG arkitekter
Stenseth Grimsrud arkitekter AS
Tilsluttet NPA
Foretaksregisteret
NO 834407922 MVA

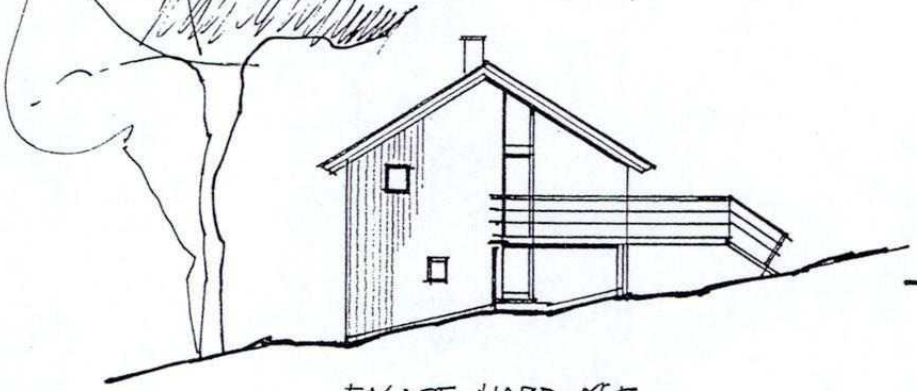
01514
NY-03

(3)

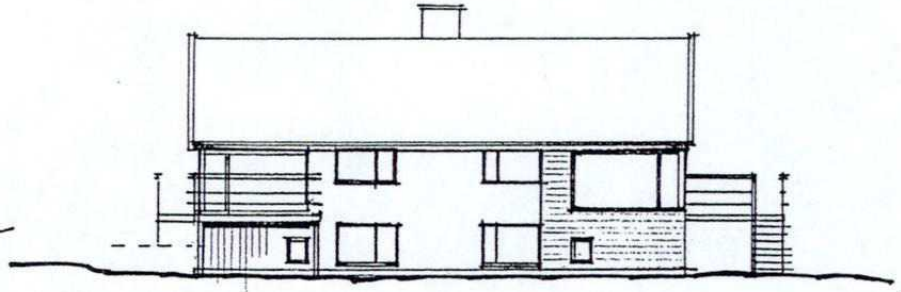


FASADE SØR-VEST

FASADE SØR-ØST



FASADE NORD-ØST



FASADE NORD-VEST

Mottatt av Plan- og miljøseksjonen
12 AUG 2004

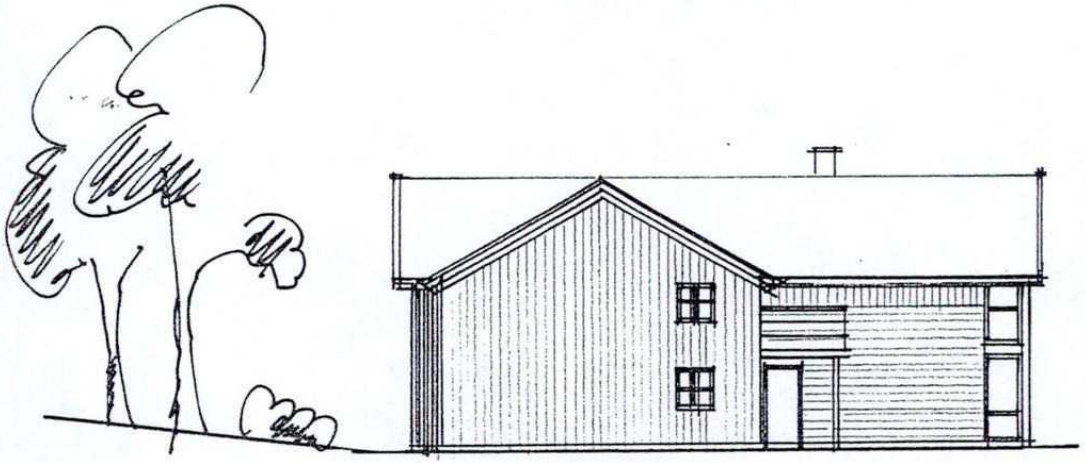
01514 SMEDENS GÅRD ~ boliger HPH byggentreprenør AS

BR-02 BRYGGERHUSET, fasader 1:200 23.07.04 khs

SG arkitekter

E-11

(3)



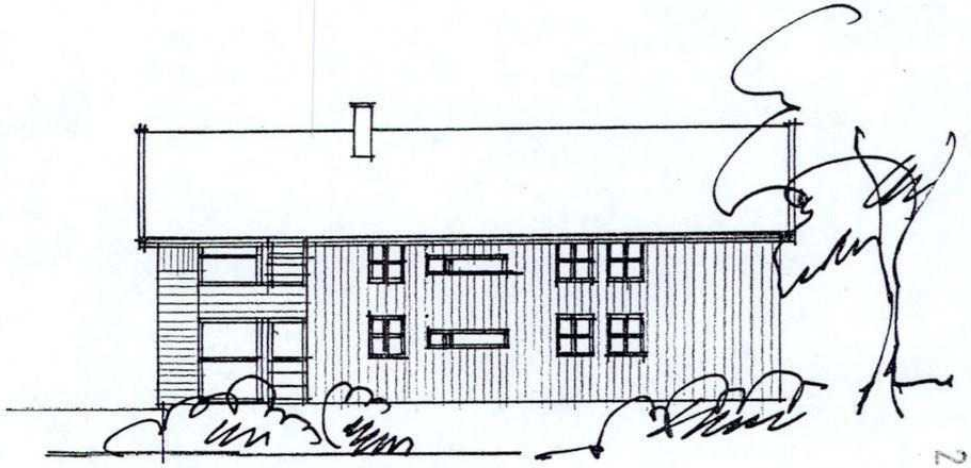
FASADE NORD-VEST



FASADE SØR-VEST



FASADE NORD-ØST



FASADE SØR-ØST

01514 SMEDENS GÅRD ~ boliger
LÅ-02 LÅVEN, fasader 1:200

HPH byggentreprenør AS
23-07-04 / REV. 20-12-04 hhs

SG arkitekter

Mottatt av Plan- og miljøseksjonen
27. DES.



PLAN 1.ETASJE

Rev.	Rev. gjelder	Dato/sign.

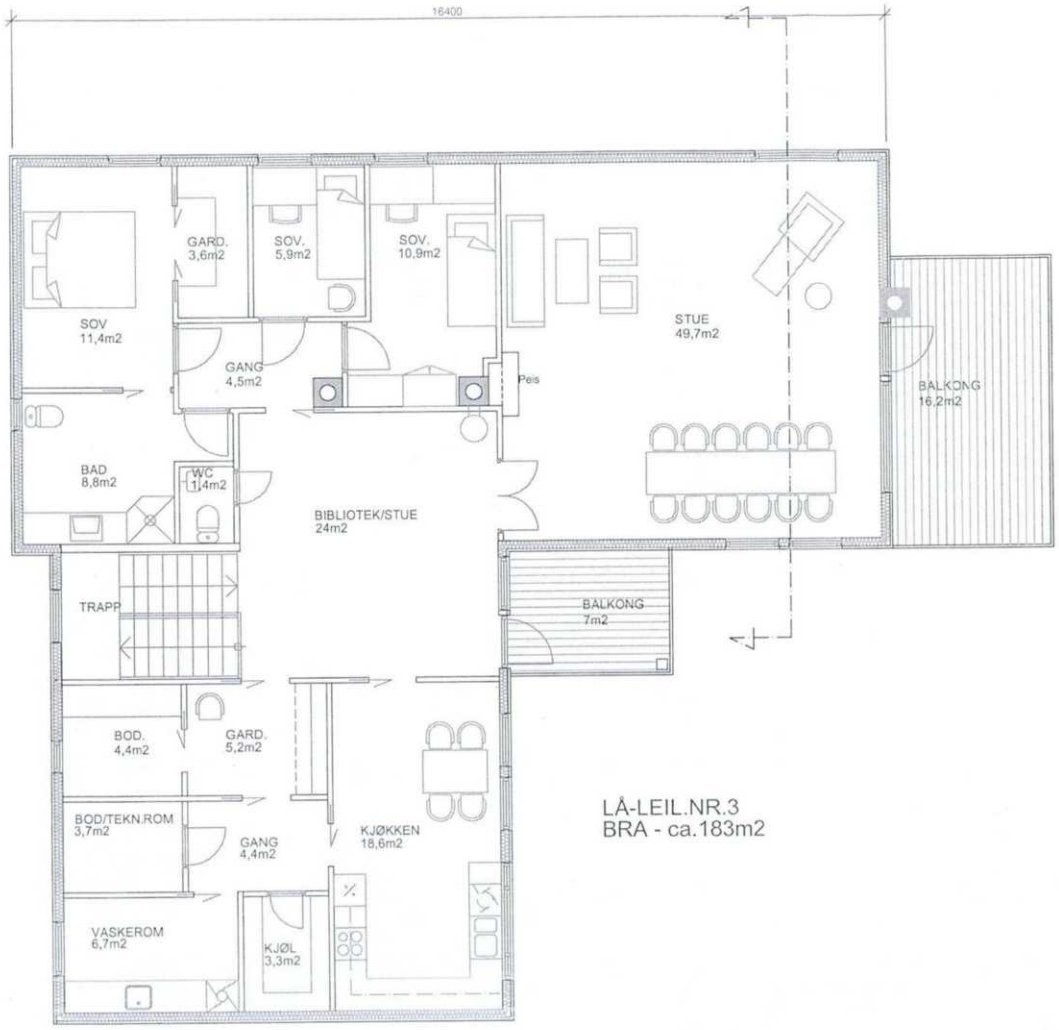
SMEDENS GÅRD - boliger
LÅVEN

PLAN 1.ETG. 1:100 02.05.05
KHS/JV

Stenseth Grimsrud arkitekter AS
Tilsluttet NPA
Foretaksregisteret
NO 834407922 MVA

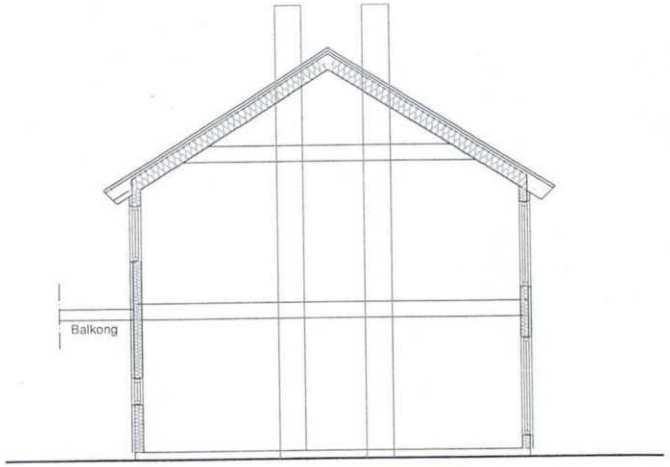
01514
LÅ-03

16 APR. 2005



LÅ-LEIL.NR.3
BRA - ca.183m2

PLAN 2.ETASJE



SNITT

Rev.	Rev. gjelder	Date/sign.

SMEDENS GÅRD - boliger
LÅVEN

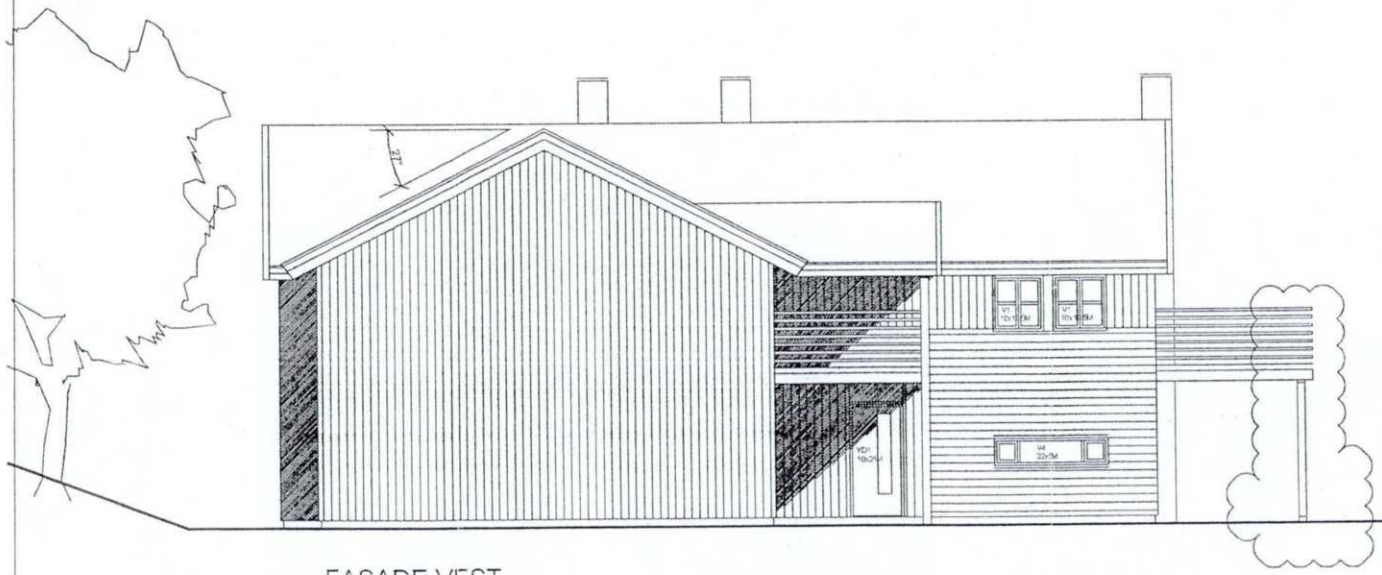
PLAN 2.ETG./SNITT 1:100 02.05.05
KHS/JY

Stenseth Grimsrud arkitekter AS
Tilsluttet NPA
Foretaksregisteret
NO 834407802 MVA

01514
LÅ-04



FASADE SØR



FASADE VEST

B	Utvidet terrasse	23.08.05 khs/jy
A	Vinduer + div justeringer	24.05.05 khs/jy
Rev.	Rev. grelder	Dato/sign.

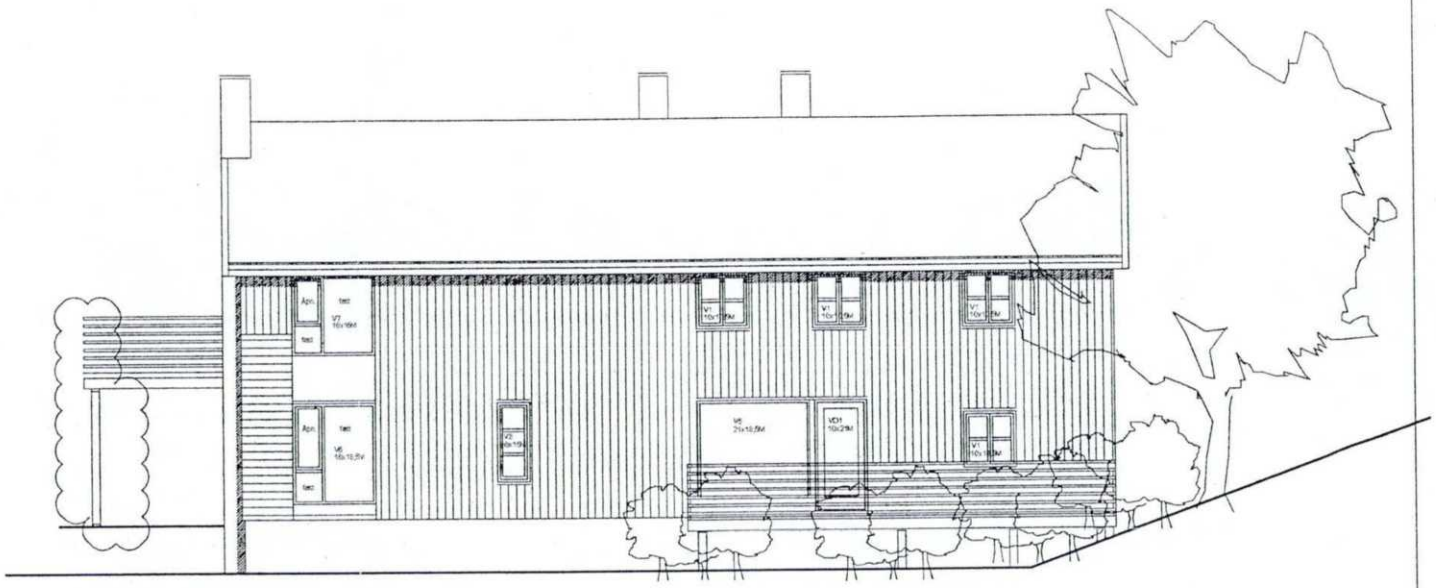
SMEDENS GÅRD - boliger
LÅVEN

FASADER 1:100 02.05.05
ARBEIDSTEGNING KHS/JY

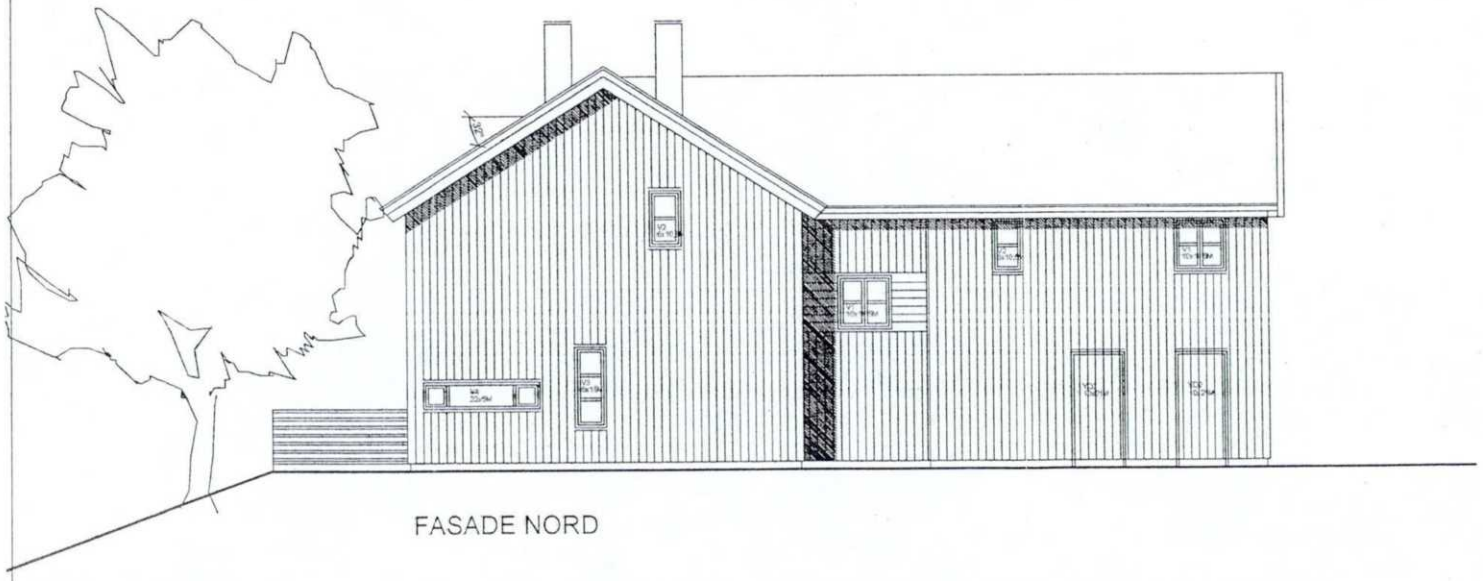
SG arkitekter
Stensøth Grimsrud arkitekter AS
Tilsluttet NPA
Foretaksregisteret
NO 834407922 MVA
Strømsveien 1
Pb 91, 1751 Halden
Tlf: 69 17 80 40
Tlfax: 69 18 83 10
Trosviksvegen 2
1606 Fredrikstad
Tlf: 86 31 40 80
Tlfax: 69 31 80 80

01514
B
LÅ-05

1 0 AUG. 2005



FASADE ØST



FASADE NORD

B	Utvidet balkong	23.08.05 khs/jy
A	Vinduer + div.justeringer	24.05.05 khs/jy
Rev.	Rev. gjelder	Dato/sign.

SMEDENS GÅRD - boliger
LÅVEN

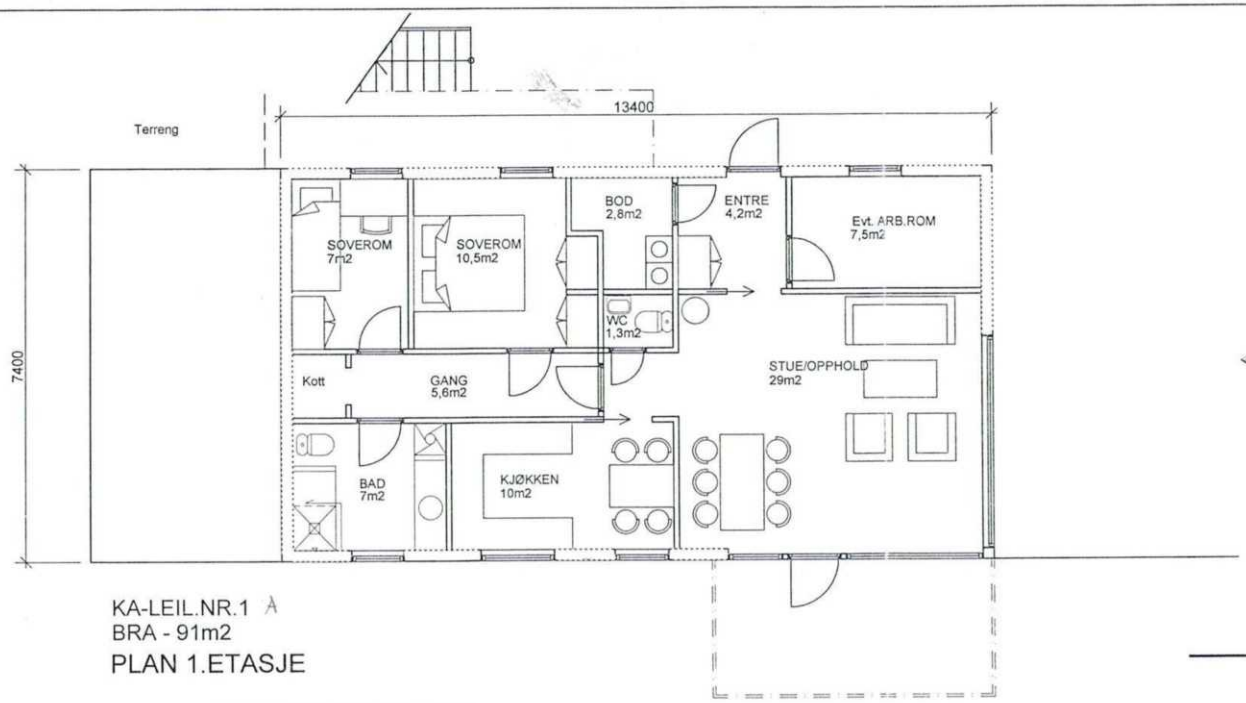
FASADER 1:100 02.05.05
ARBEIDSTEGNING KHS/JY

SG arkitekter
Stenseth Grimsrud arkitekter AS
Tilsluttet NPA
Foretaksregisteret
NO 834407922 MVA
Strømsveien 1
Pb 91, 1701 Sarpsborg
Tlf: 69 17 82 40
Tlfax 69 18 83 15
Trosviksbruvn 9
1600 Fredrikstad
Tlf: 69 31 40 86
Tlfax 69 31 82 06

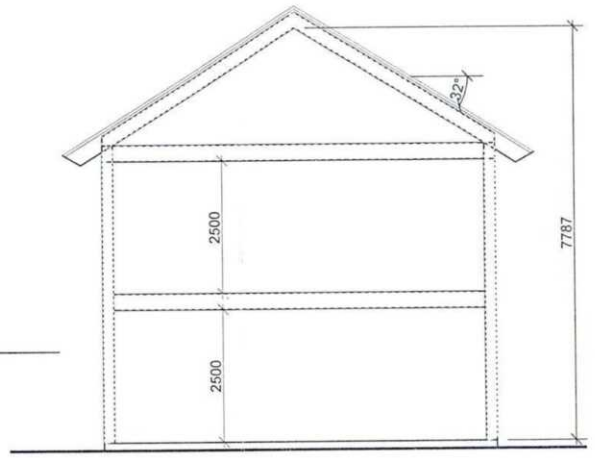
01514
B
LÅ-06

E-6

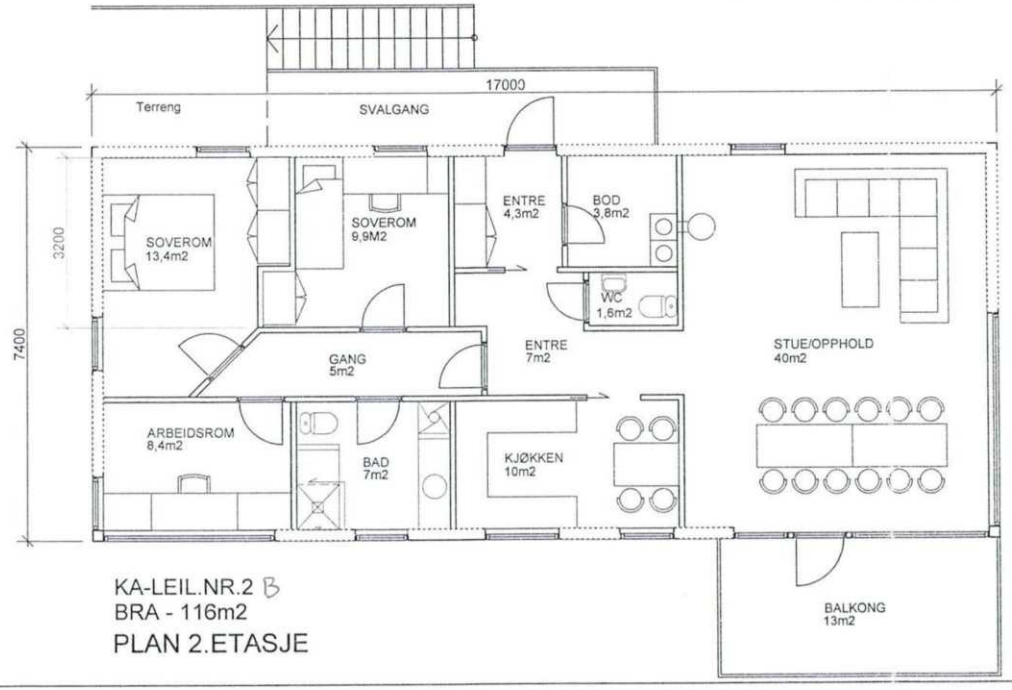
Mottatt av Plan- og miljøseksjonen
12 AUG. 2004



KA-LEIL.NR.1 A
BRA - 91m2
PLAN 1.ETASJE



SNITT



KA-LEIL.NR.2 B
BRA - 116m2
PLAN 2.ETASJE

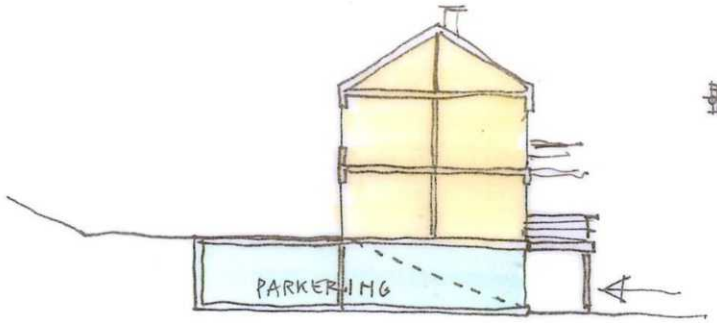
Rev. Rev. gjelder	Dato/sign.

SMEDENS GÅRD - boliger
KARENS HUS - 2 stk.leil.

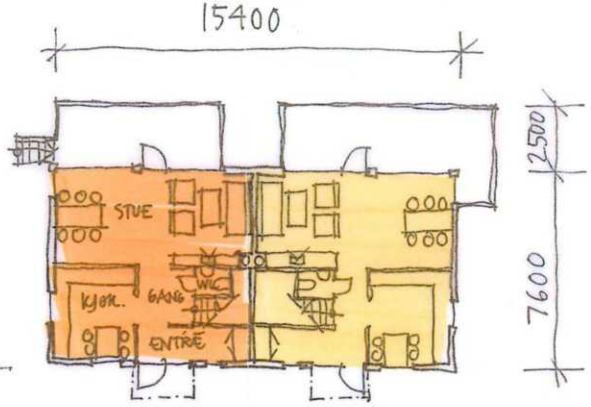
PLAN 1.og 2.ETG./SNITT 1:100 23.07.04
"RAMMESØKNAD" KHS/JY

SG arkitekter
Stenseth Grimsrud arkitekter AS
Tilsluttet NPA
Foretaksregisteret
NO 834407922 MVA

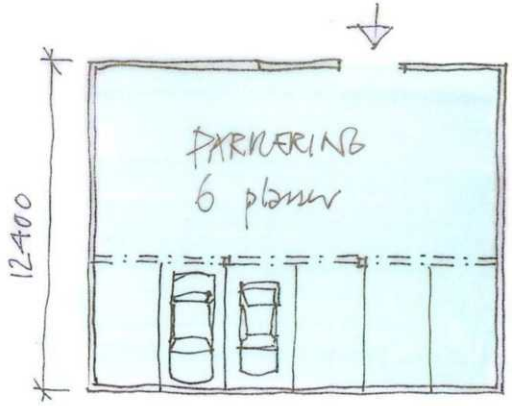
01514
KA-03



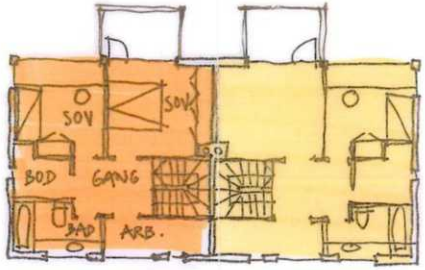
SNITT



PLAN 1 2 × 53 m²



PLAN U.ETG.

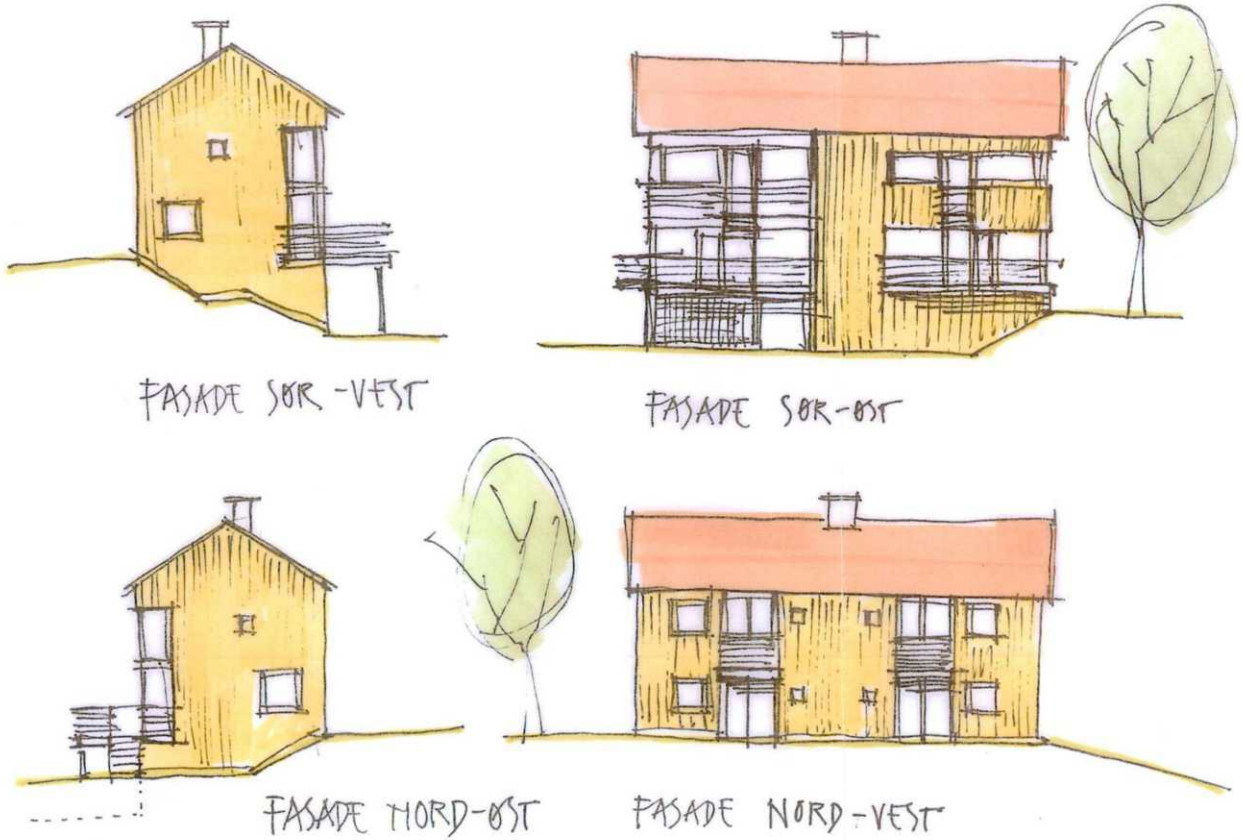


PLAN 2

2 LEIL. À 106 m²

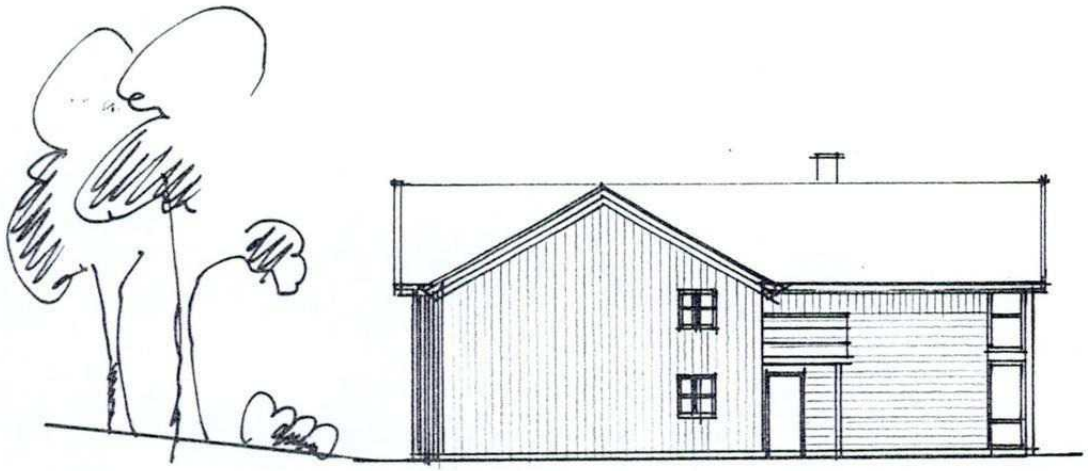
SG arkitekter

01514 SMEDENS GÅRD - HOVELSEN
NYSTUA - PLANER & SNITT 1:200 | 23/05/07 khs



SG arkitekter

01514 SMEDENS GÅRD - HOVELSTEN | 23/05/04 khs
NYSTUA FASADER 1:200



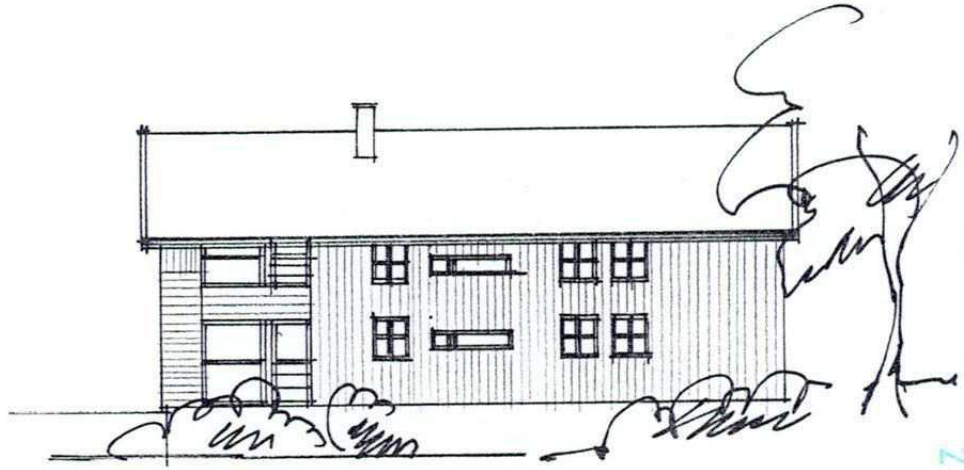
FASADE NORD-VEST



FASADE SØR-VEST



FASADE NORD-ØST



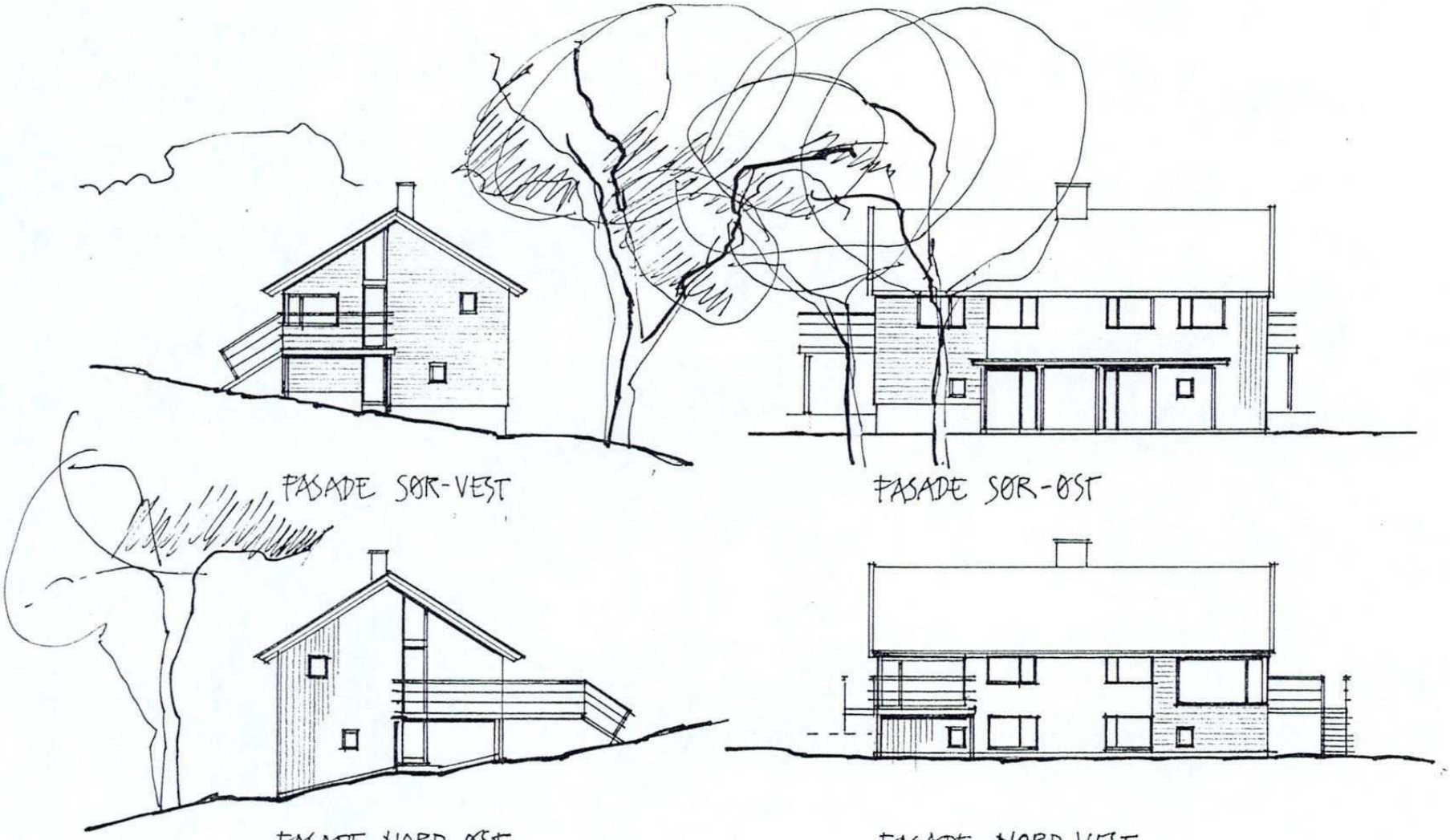
FASADE SØR-ØST

Mottatt av Plan- og miljøseksjonen
27. DES. 2004

01514 SMEDENS GÅRD ~ boliger
LÅ-02 LÅVEN, fasader 1:200

HPH byggentreprenør AS
23-07-04 / REV. 20-12-04 hhs

SG arkitekter



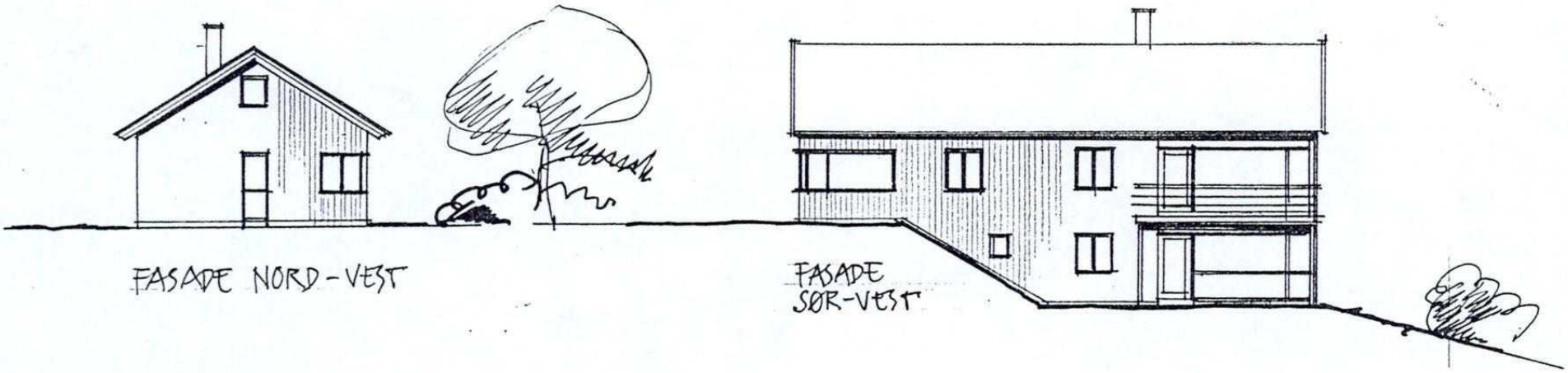
Mottatt av Plan- og miljøseksjonen
12 AUG. 2004

01514 SMEDENS GÅRD ~ boliger — HPH byggentreprenør AS

BR-02 BRYGGERHUSET, fasader 1:200 — 23.07.04 khs

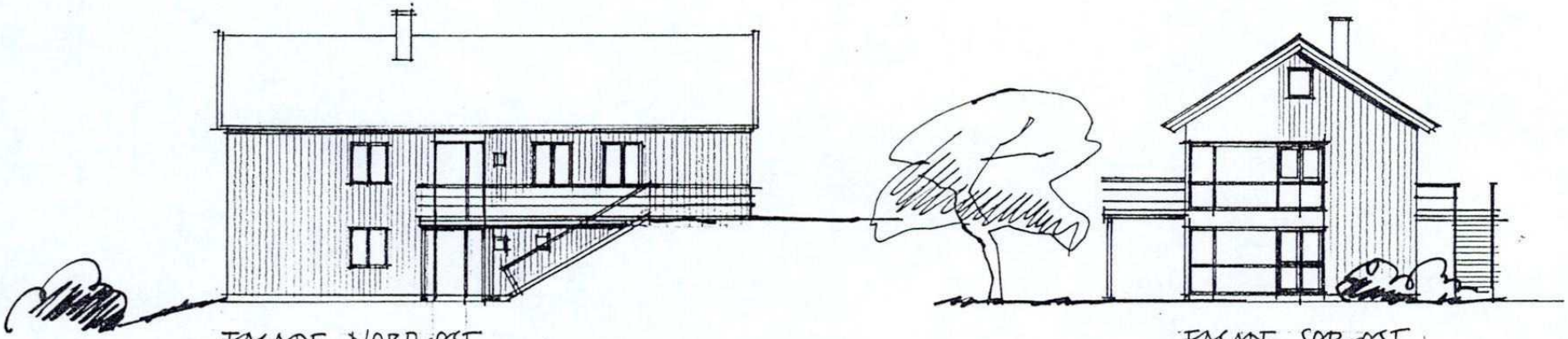
SG arkitekter

E-11



FASADE NORD-VEST

FASADE SØR-VEST



FASADE NORD-ØST

FASADE SØR-ØST

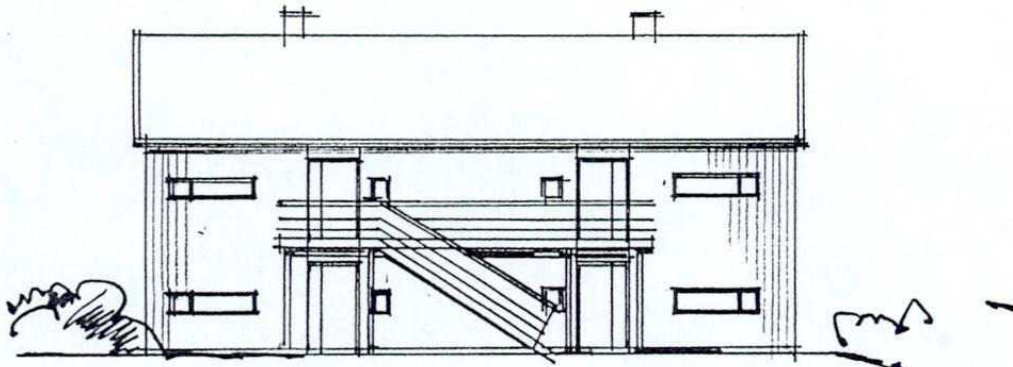
Mottatt av Plan- og miljøseksjonen
12 AUG. 2004

01514 SMEDENS GÅRD ~ boliger
KH-02 KARENS HUS, fasader 1:200

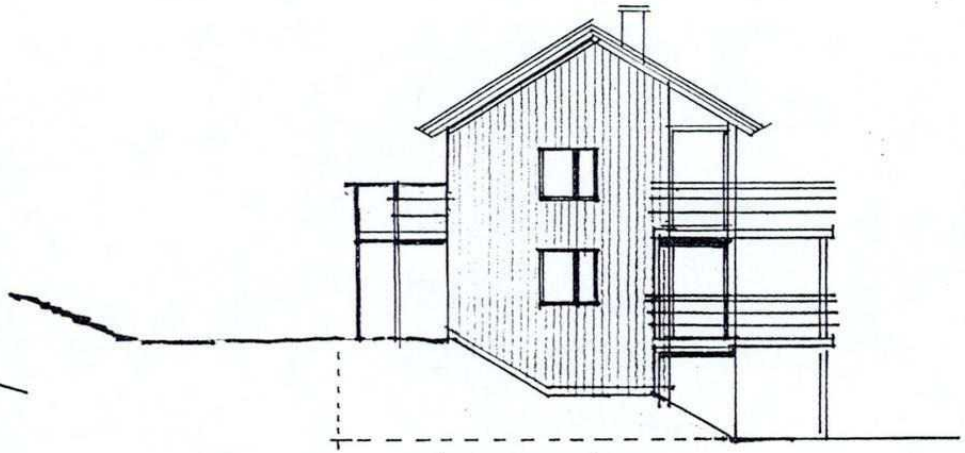
HPH byggentreprenør AS
23.07.04 hhs

SG arkitekter

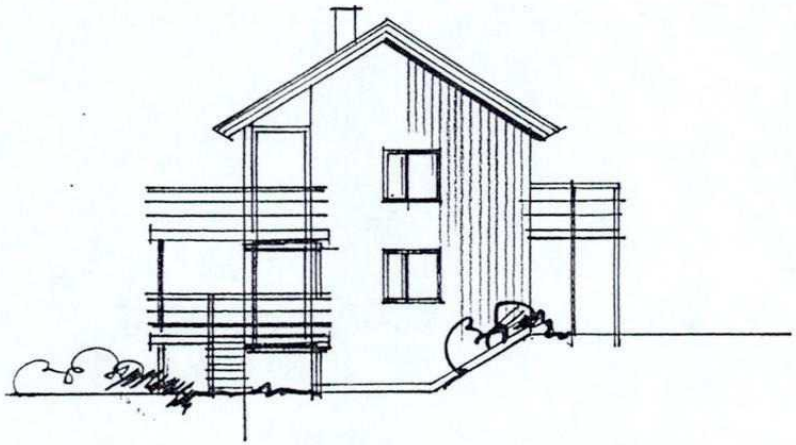
E-13



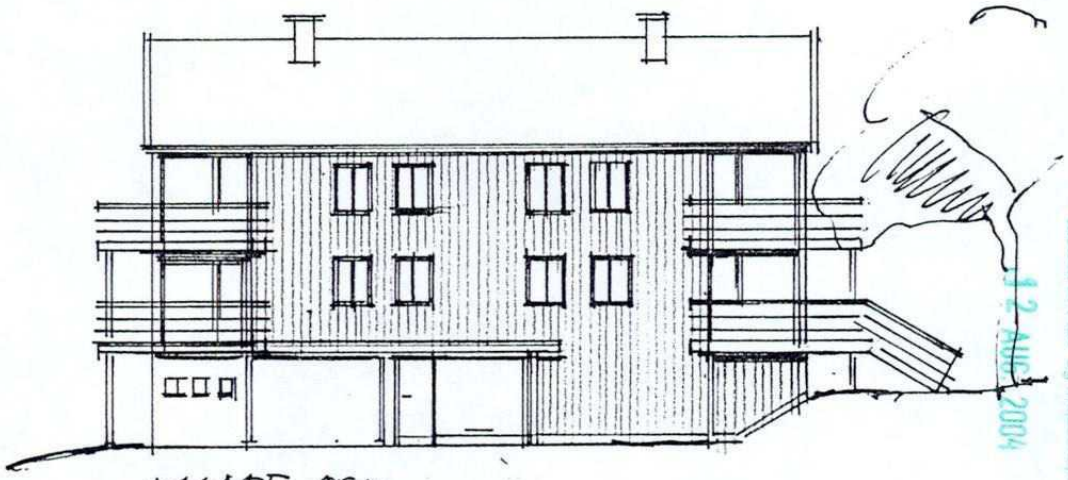
FASADE VEST



FASADE SØR



FASADE NORD



FASADE ØST

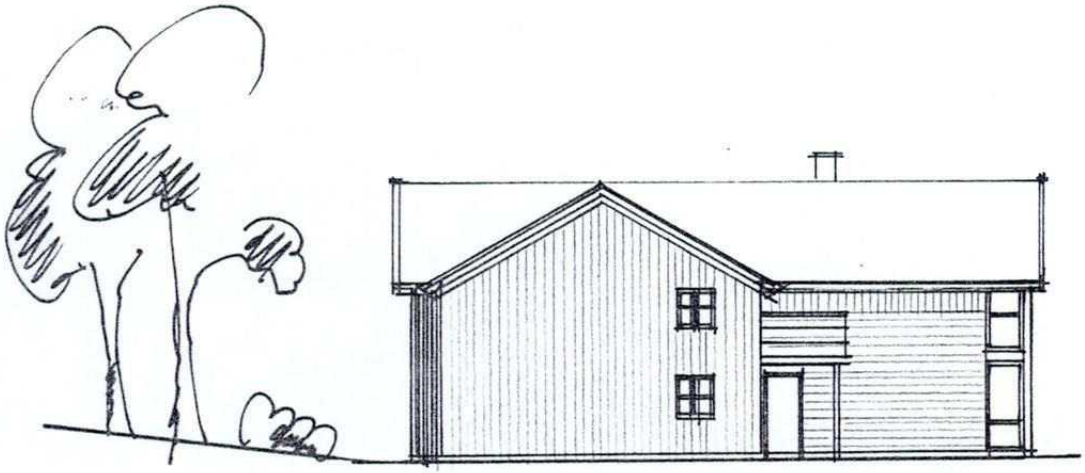
Mottatt av Plan- og miljøseksjonen
12 AUG 2004

01514 SMEDENS GÅRD ~ boliger
NY-02 NYSTUA, fasader 1:200

HPH byggentreprenør AS
23-07-04 kms

SG arkitekter

E-14



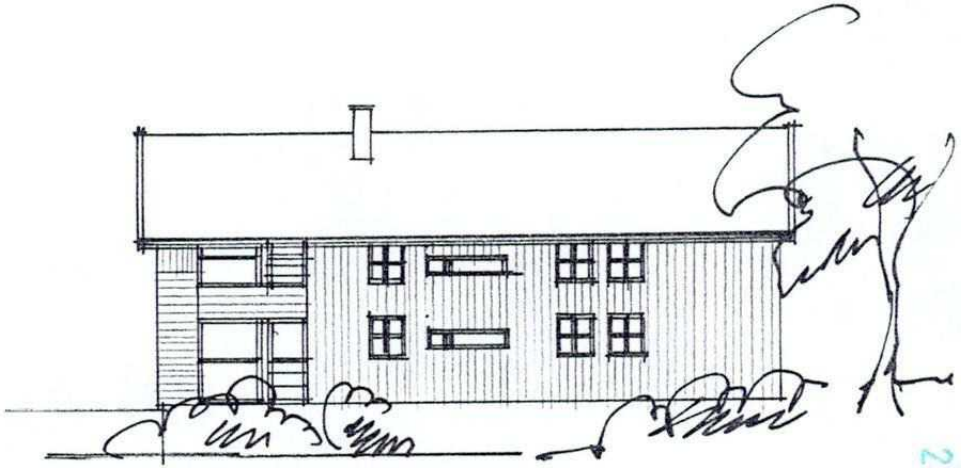
FASADE NORD-VEST



FASADE SØR-VEST



FASADE NORD-ØST



FASADE SØR-ØST

Mottatt av Plan- og miljøseksjonen 27. DES 2004

01514 SMEDENS GÅRD ~ boliger
LÅ-02 LÅVEN, fasader 1:200

HPH byggentreprenør AS
23-07-04 / REV. 20-12-04 hhs

SG arkitekter

Mottatt av Plan- og miljøetaten

27. DES. 2004



PLAN 1.ETASJE

Rev.	Rev. gjelder	Dato/sign.
A	Lengde redusert, leiligheter omtegnet til horisontaldelt.	20.12.04 khs

SMEDENS GÅRD - boliger
LÅVEN - 3 stk.leil.

PLAN 1.ETG. "RAMMESØKNAD" | 1:100 | 23.07.04 KHS/JY

SG arkitekter
Stenseth Grimsrud arkitekter AS
Tilsluttet NPA
Foretaksregisteret
NO 834407922 MVA

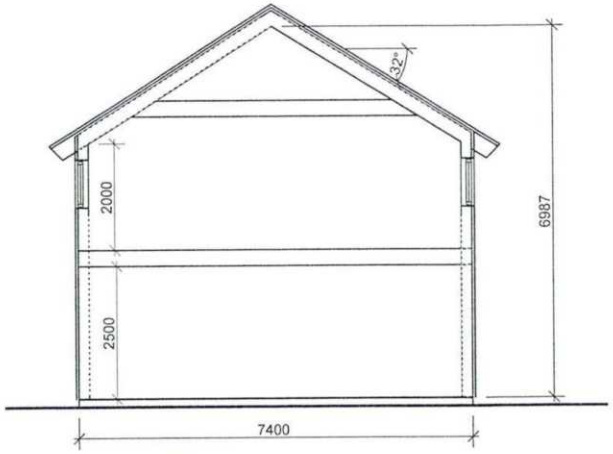
01514

LÅ-03

Mottatt av Plan- og miljøseksjonen
27. DES. 2004



PLAN 2.ETASJE



SNITT

Rev.	Rev. gjelder	Dato/sign.
A	Lengde redusert, leiligheter omtegnet til horisontaldelt.	20.12.04 khs

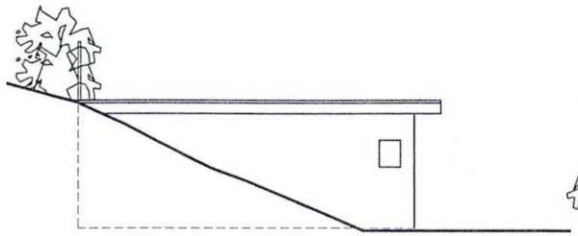
SMEDENS GÅRD - boliger
LÅVEN - 3 stk.leil.

PLAN 2.ETG./SNITT 1:100 23.07.04
"RAMMESØKNAD" KHS/JY

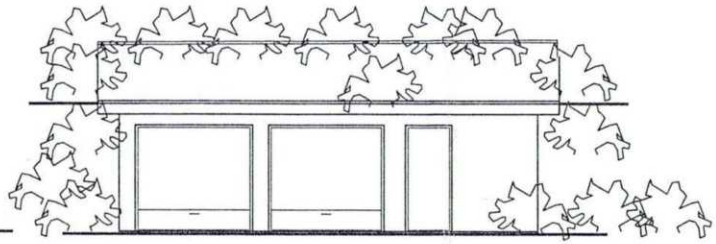
SG arkitekter
Stenseth Grimsrud arkitekter AS
Tilsluttet NPA
Foretaksregisteret
NO 834407922 MVA

01514
LÅ-04

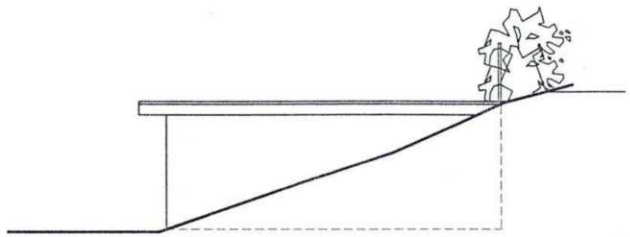
Mottatt av Plan- og miljøavdelingen
27. DES. 2004



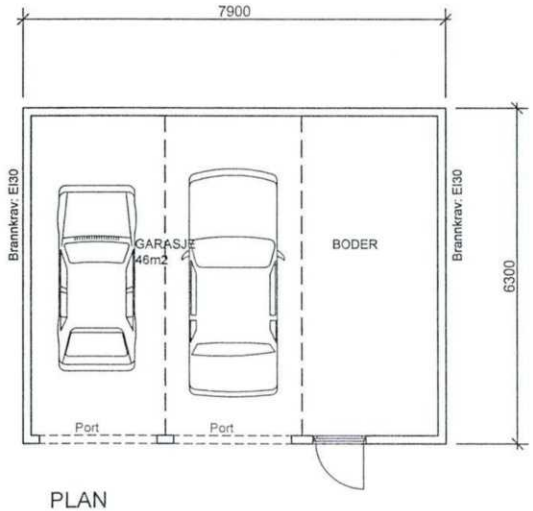
FASADE SYD



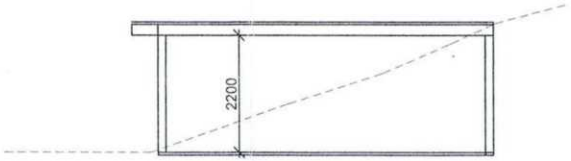
FASADE ØST



FASADE NORD



PLAN



SNITT

Rev.	Rev. gjelder	Dato/sign.
A.	Garasje redusert til 2 garasjepl. + boder/blomsterkasse erstattet med rekkverk	20.12.04 khs

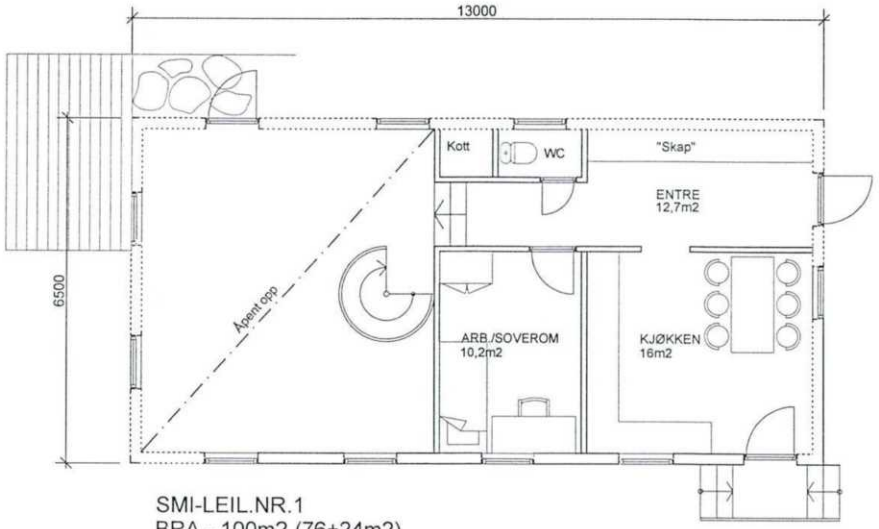
SMEDENS GÅRD - boliger
Garasje

PLAN , SNITT og FASADER 1:100 — 10.09.04
"RAMMESØKNAD" — KHS/JY

SG arkitekter
Stenseth Grimsrud arkitekter AS
Tilsluttet NPA
Foretaksregisteret
NO 834407922 MVA

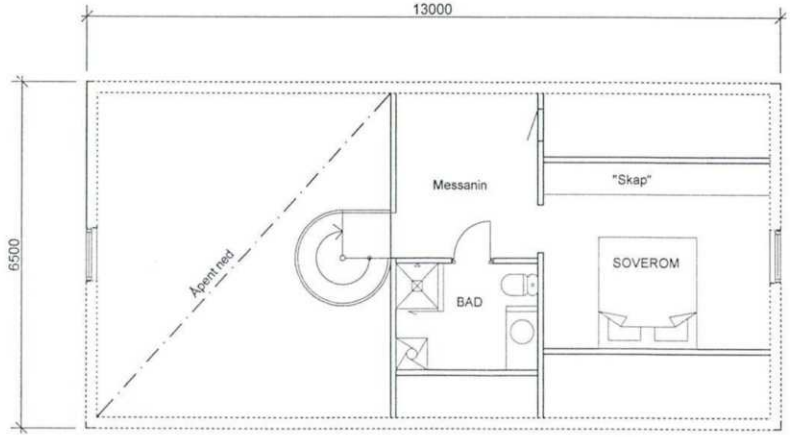
01514

G-01



SMI-LEIL.NR.1
BRA - 100m2 (76+24m2)

PLAN 1.ETASJE



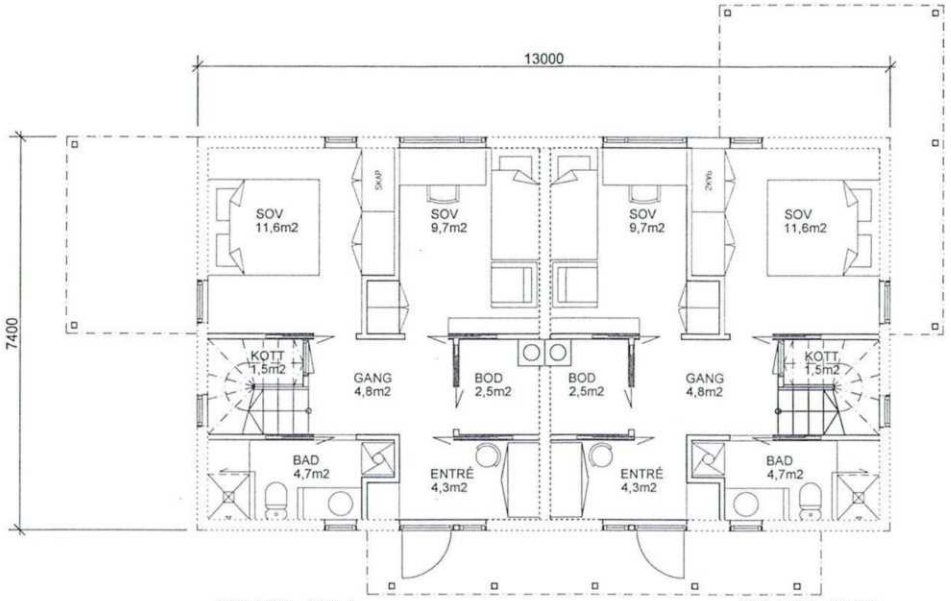
(BRA - 24m2)

PLAN 2.ETASJE

Rev. Rev. gjelder	Dato/sign.
SMEDENS GÅRD - boliger SMIA - 1 stk.leil.	
PLAN 1.og 2.ETG./SNITT 1:100 "RAMMESØKNAD"	23.07.04 KHS/JY
Stenseth Grimsrud arkitekter AS Tilsluttet NPA Foretaksregisteret NO 834407922 MVA	01514 SMI-03

Mottatt av Plan- og miljøseksjonen
12 AUG. 2004

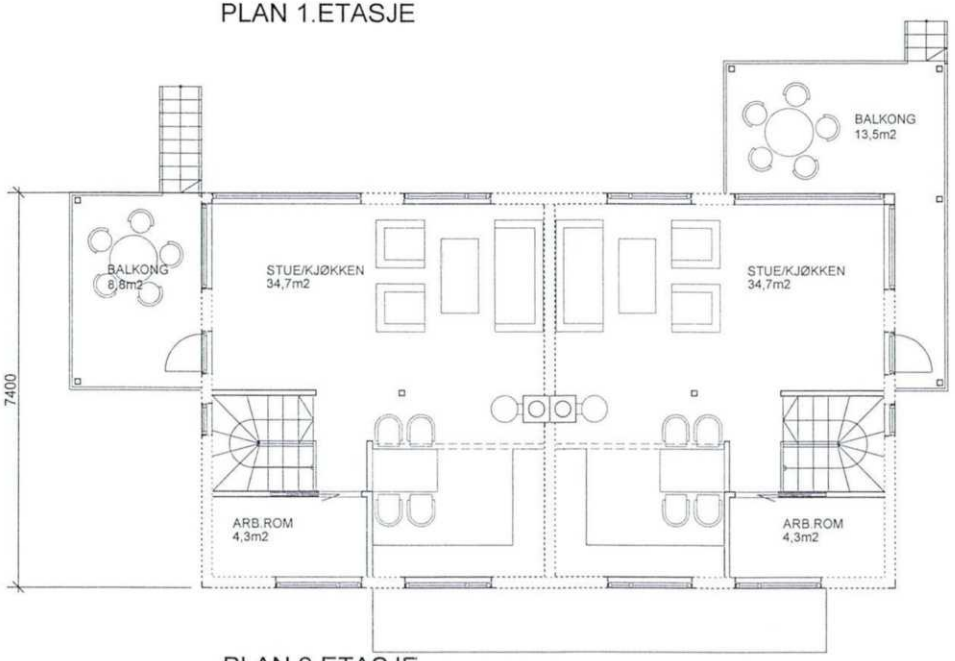
E-3



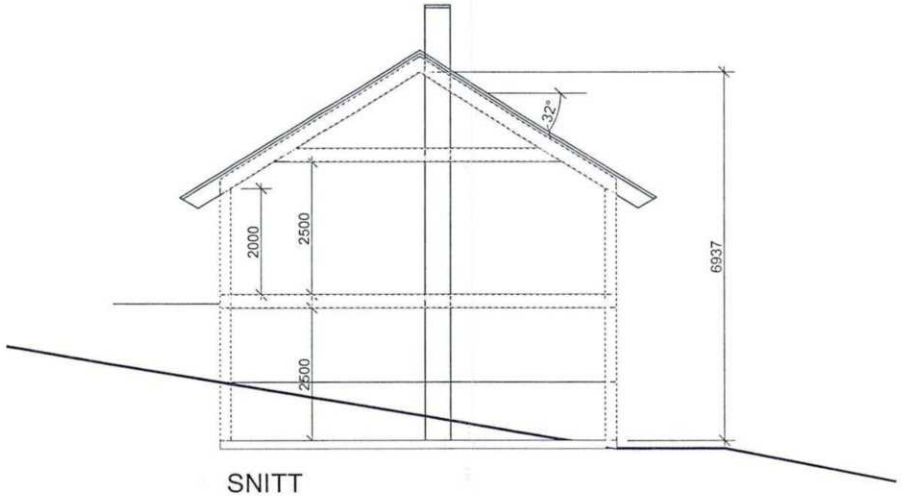
BR-LEIL.NR.1
BRA - 86m2

BR-LEIL.NR.2
BRA - 86m2

PLAN 1.ETASJE



PLAN 2.ETASJE



SNITT

Rev.	Rev. gjelder	Dato/sign

SMEDENS GÅRD - boliger
BRYGGERHUSET - 2 stk.leil.

PLAN 1.og 2.ETG./SNITT 1:100 23.07.04
"RAMMESØKNAD" KHS/JY

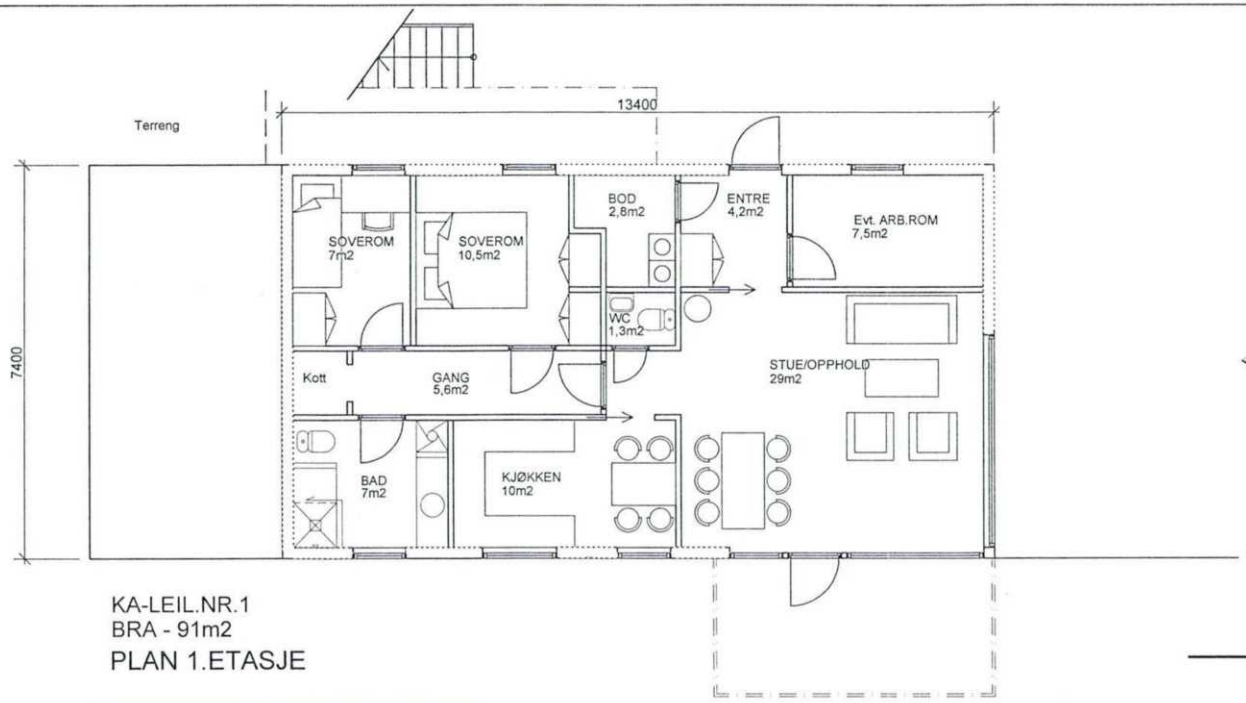
SG arkitekter
Stenseth Grimsrud arkitekter AS
Tilsluttet NPA
Foretaksregisteret
NO 834407922 MVA

01514

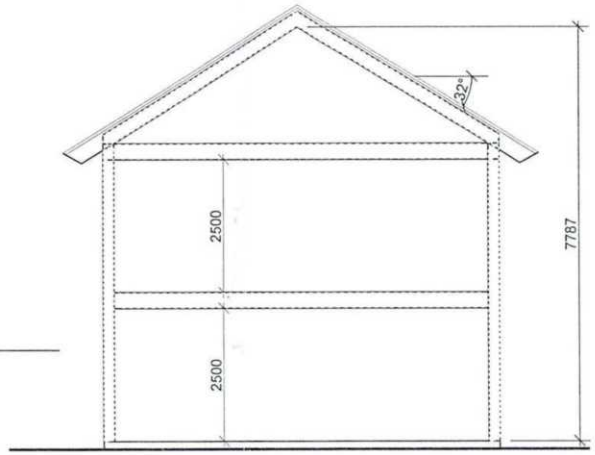
BR-03

Mottatt av Plan- og miljøavdelingen
12 AUG 2004

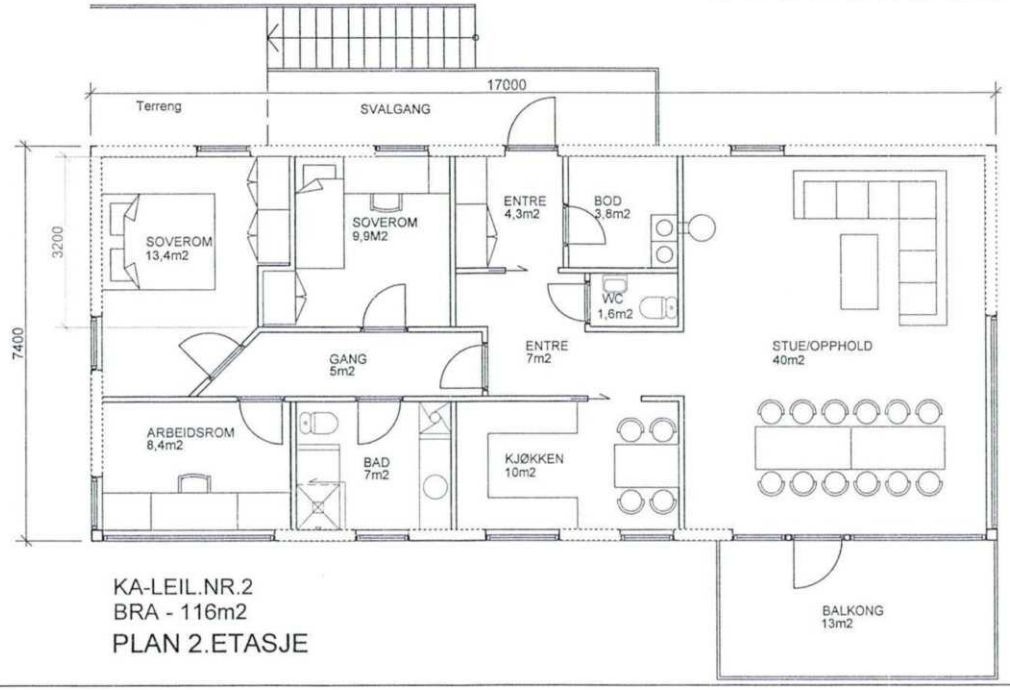
E-6



KA-LEIL.NR.1
BRA - 91m2
PLAN 1.ETASJE



SNITT



KA-LEIL.NR.2
BRA - 116m2
PLAN 2.ETASJE

Rev. Rev. gjelder	Dato/sign
SMEDENS GÅRD - boliger KARENS HUS - 2 stk.leil.	
PLAN 1.og 2.ETG./SNITT 1:100 "RAMMESØKNAD"	23.07.04 KHS/JY

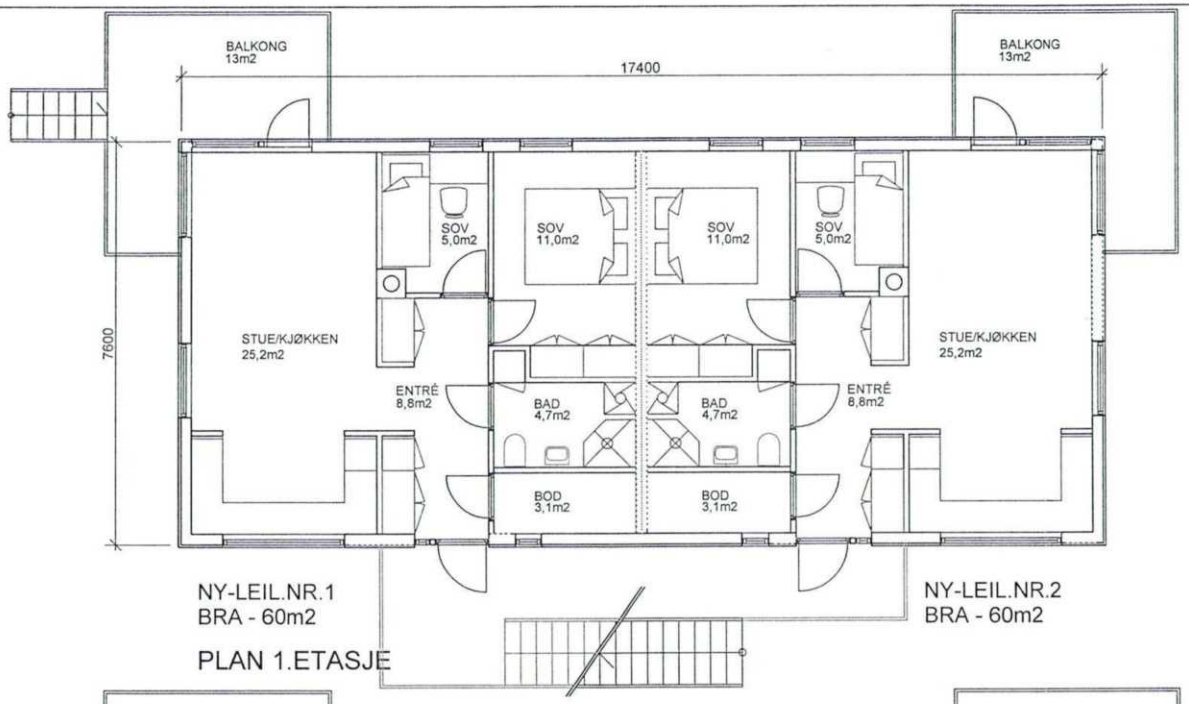
SG arkitekter
Stenseth Grimsrud arkitekter AS
Tilsluttet NPA
Foretaksregisteret
NO 834407922 MVA

01514
KA-03

E-7

Mottatt av Plan- og utbyggelsesetaten

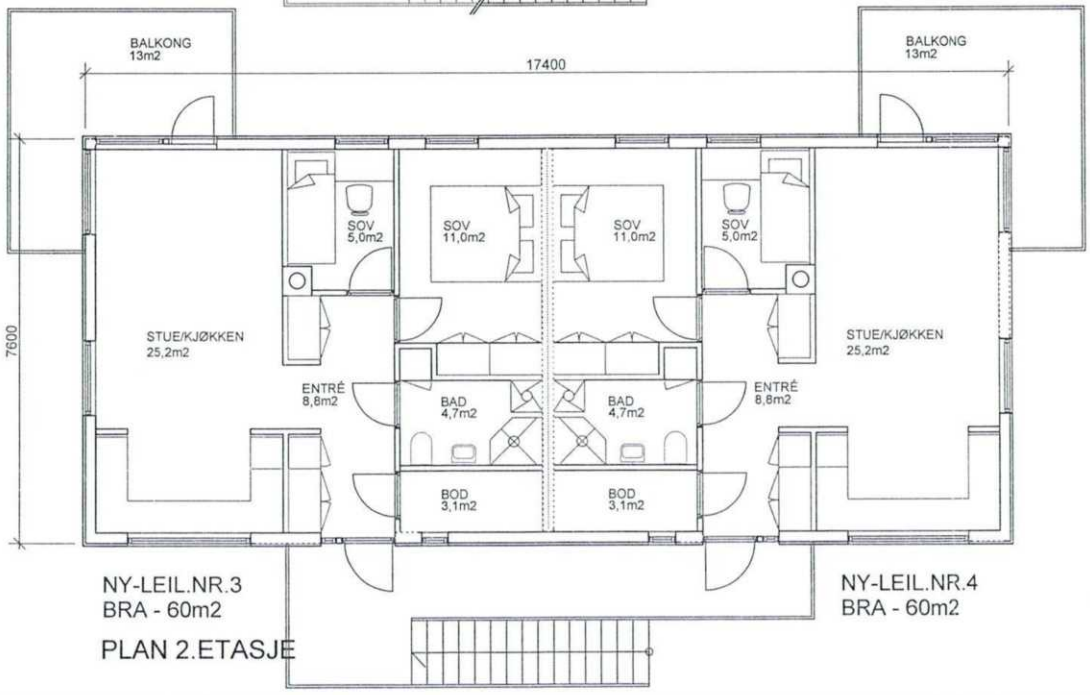
17



NY-LEIL.NR.1
BRA - 60m2

NY-LEIL.NR.2
BRA - 60m2

PLAN 1.ETASJE



NY-LEIL.NR.3
BRA - 60m2

NY-LEIL.NR.4
BRA - 60m2

PLAN 2.ETASJE

Rev. Rev. gjelder	Dato/sign.
SMEDENS GÅRD - boliger NYSTUA - 4 stk.leil.	
PLAN 1.og 2.ETG./SNITT "RAMMESØKNAD"	1:100 — 23.07.04 KHS/JY

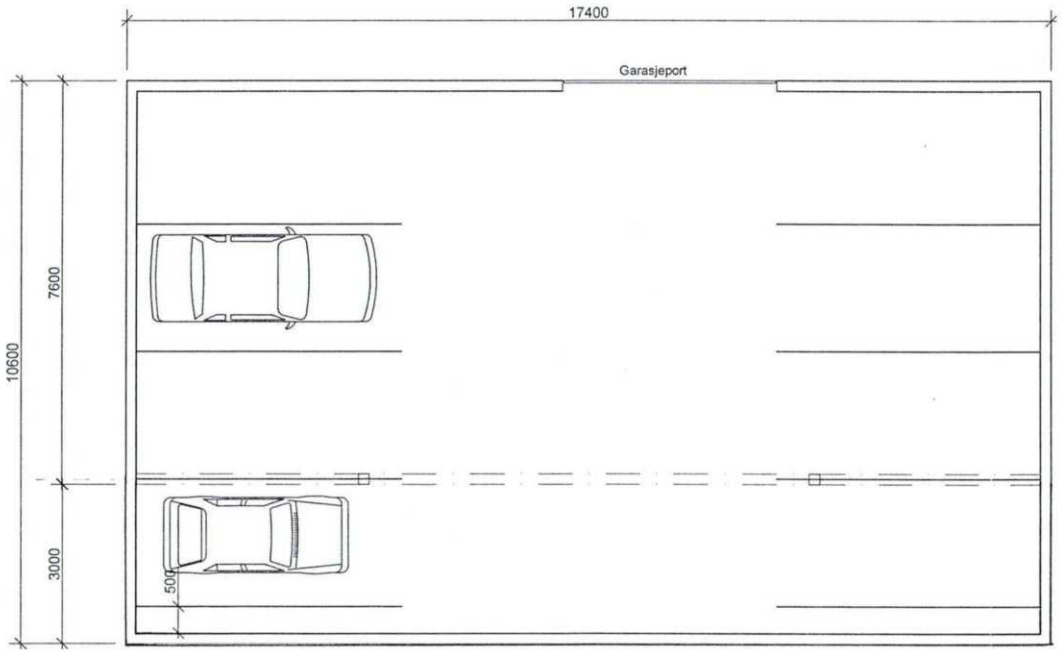
SG arkitekter
Stenseth Grimsrud arkitekter AS
Tilsluttet NPA
Foretaksregisteret
NO 834407922 MVA

01514

NY-03

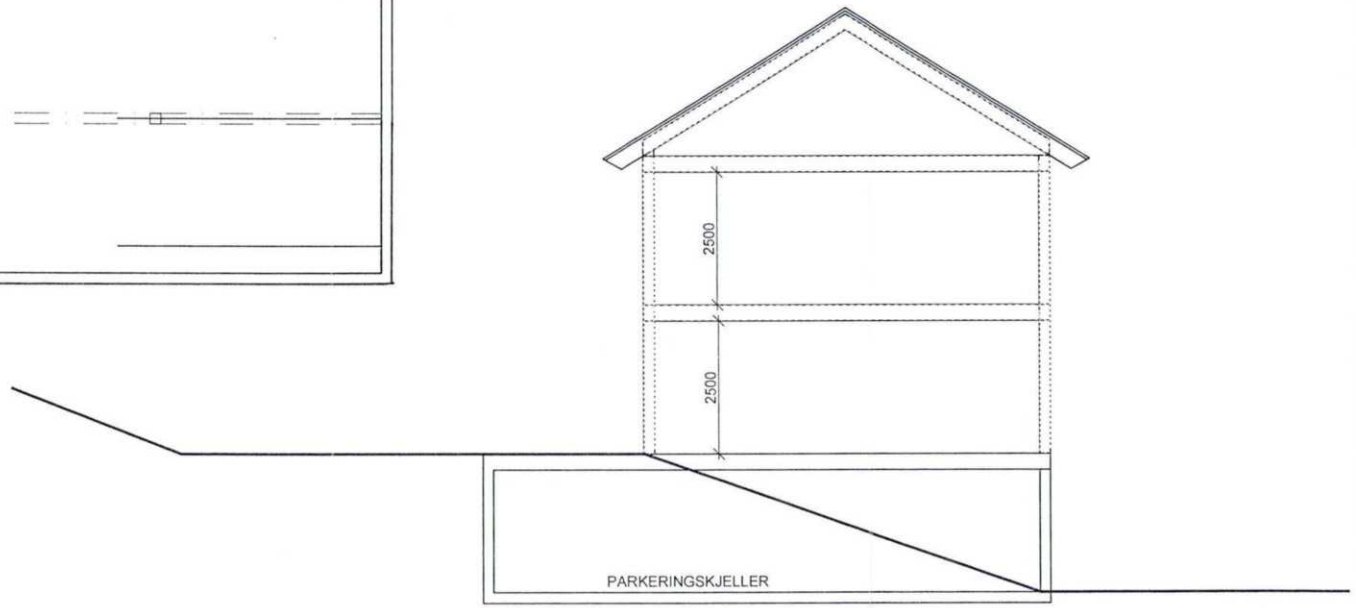
12 AUG. 2004

E-8



BRA - 173m2

PARKERINGSKJELLER



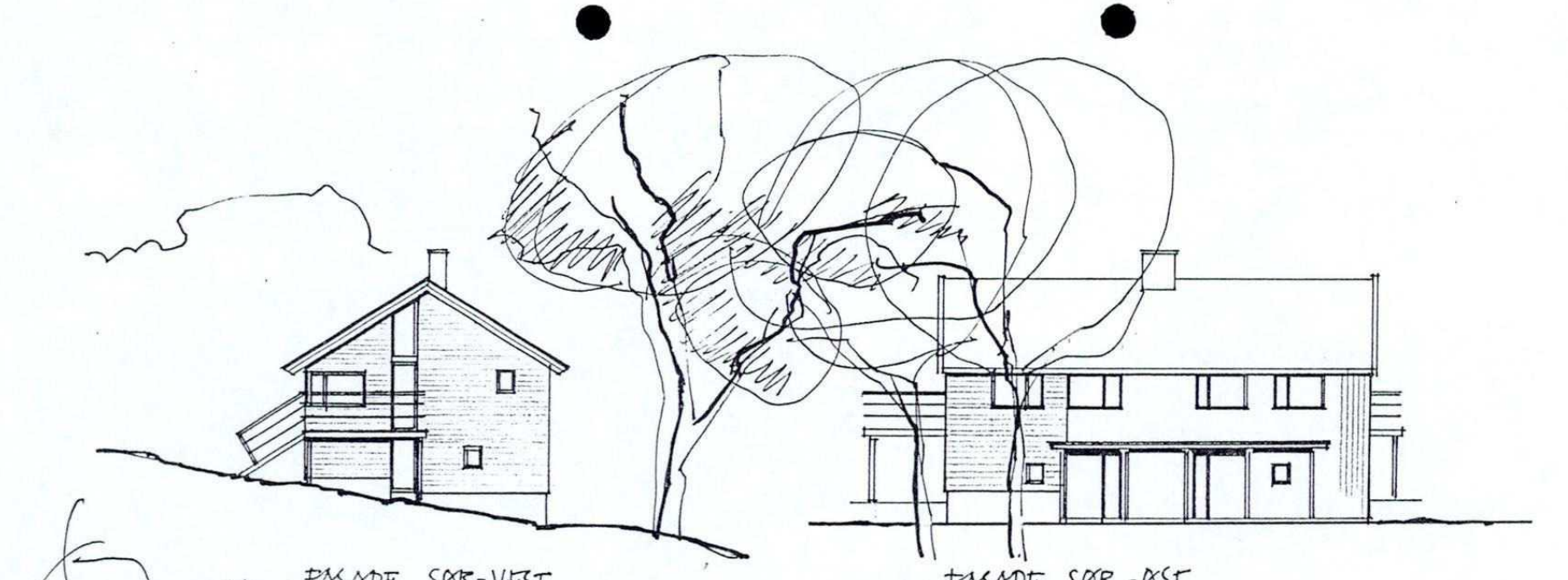
SNITT

Rev. Rev. gjelder	Dato/sign
SMEDENS GÅRD - boliger NYSTUA - 4 stk.leil.	
PARK.KJELLER./SNITT "RAMMESØKNAD"	1:100 — 23.07.04 KHS/JY

SG arkitekter
Stenseth Grimsrud arkitekter AS
Tilsluttet NPA
Foretaksregisteret
NO 834407922 MVA

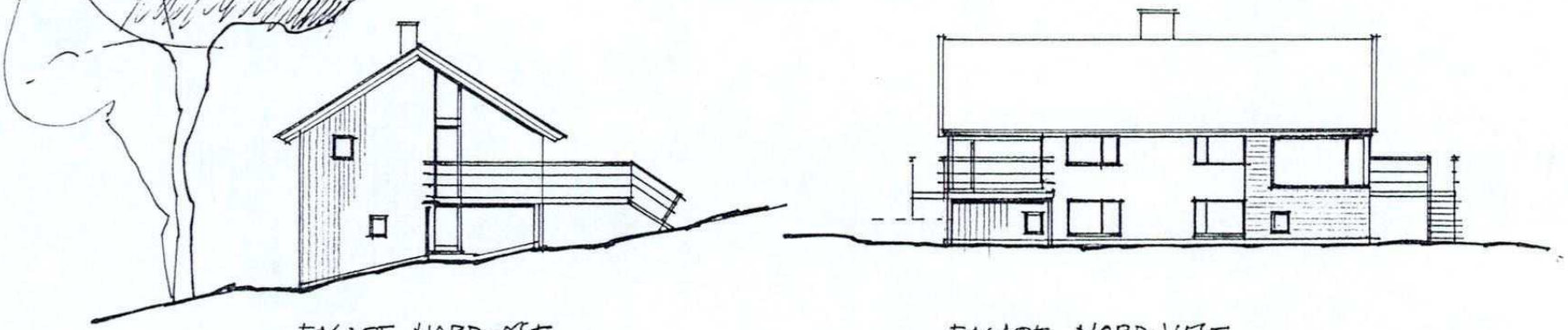
01514

NY-04



FASADE SØR-VEST

FASADE SØR-ØST



FASADE NORD-ØST

FASADE NORD-VEST

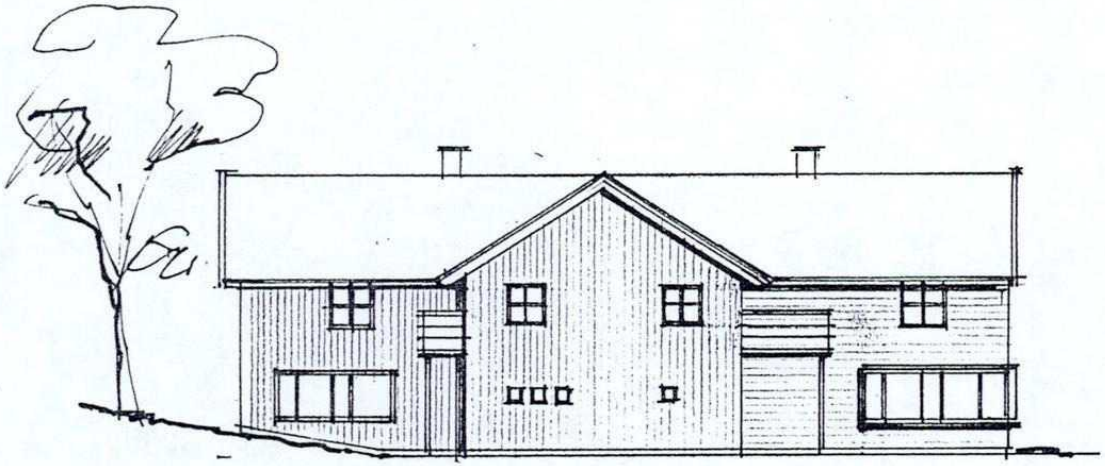
Mottatt av Plan- og miljøseksjonen
12 AUG. 2004

01514 SMEDENS GÅRD ~ boliger
BR-02 BRYGGERHUSET, fasader 1:200

HPH byggentreprenør AS
23.07.04 khs

SG arkitekter

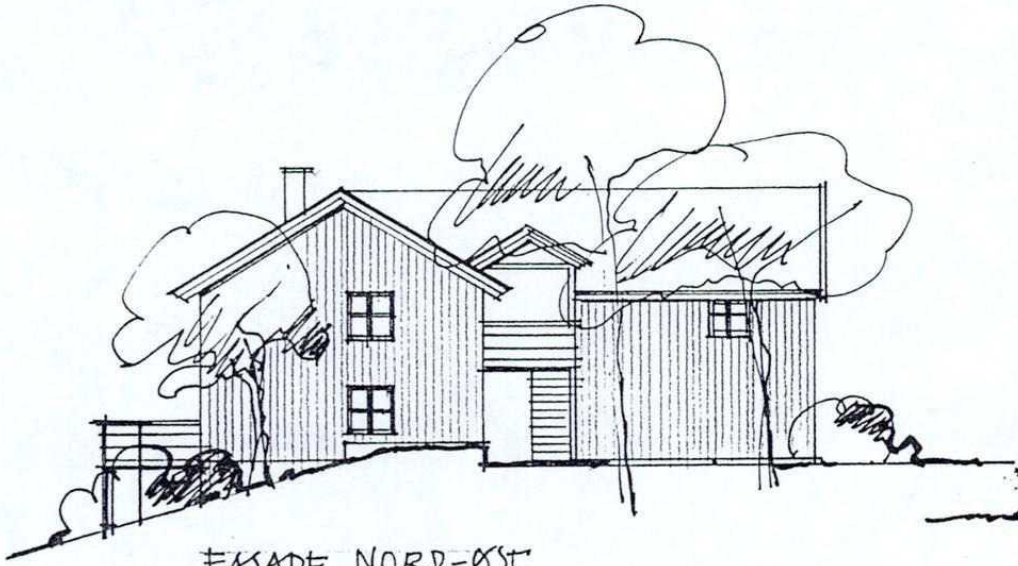
E-11



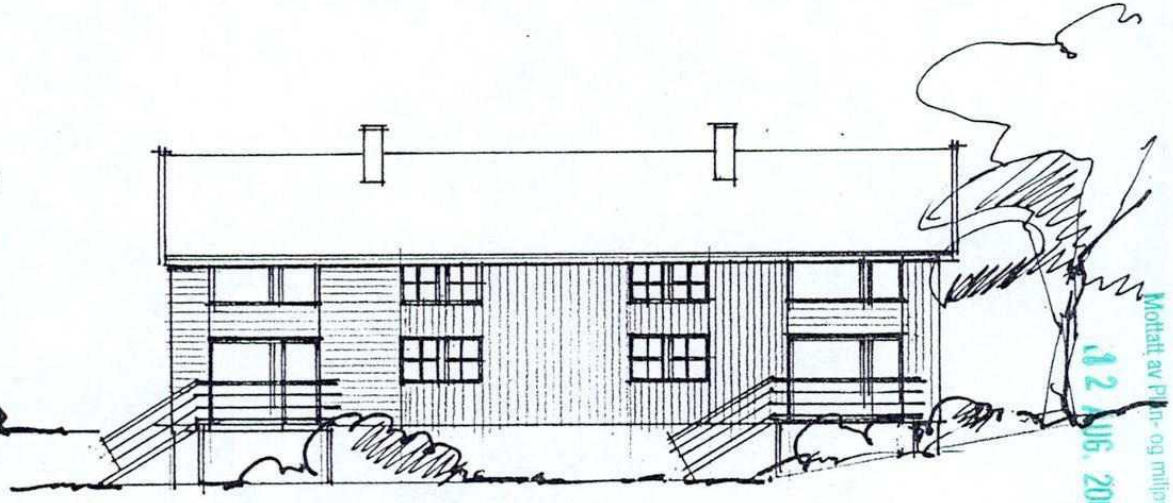
FASADE NORD-VEST



FASADE SØR-VEST



FASADE NORD-ØST



FASADE SØR-ØST

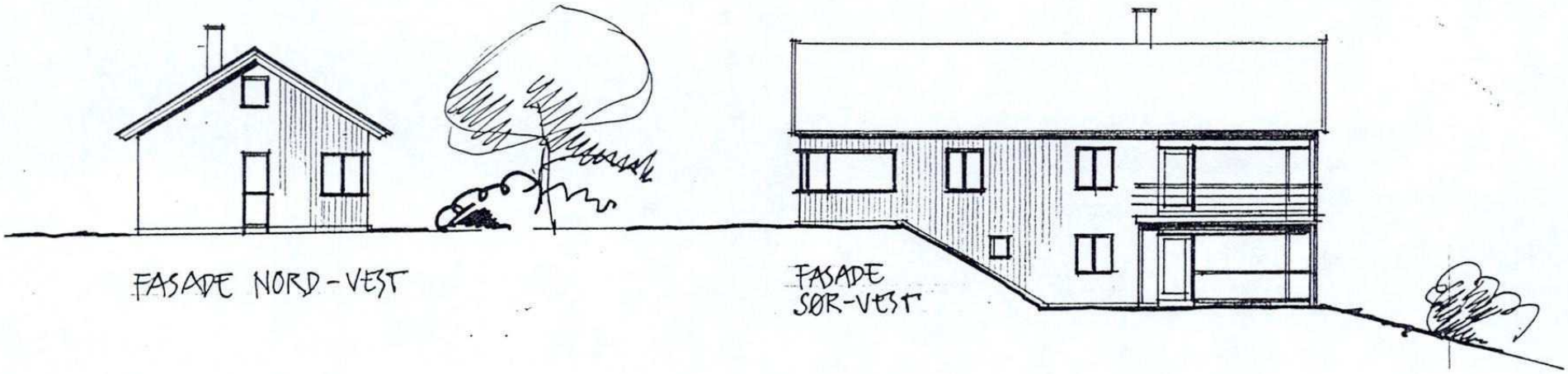
Mottatt av Plan- og miljøseksjonen
12 AUG. 2004

01514 SMEDENS GÅRD ~ boliger
LÅ-02 LÅVEIEN, fasader 1:200

HPH byggentreprenør AS
23.07.04 khs

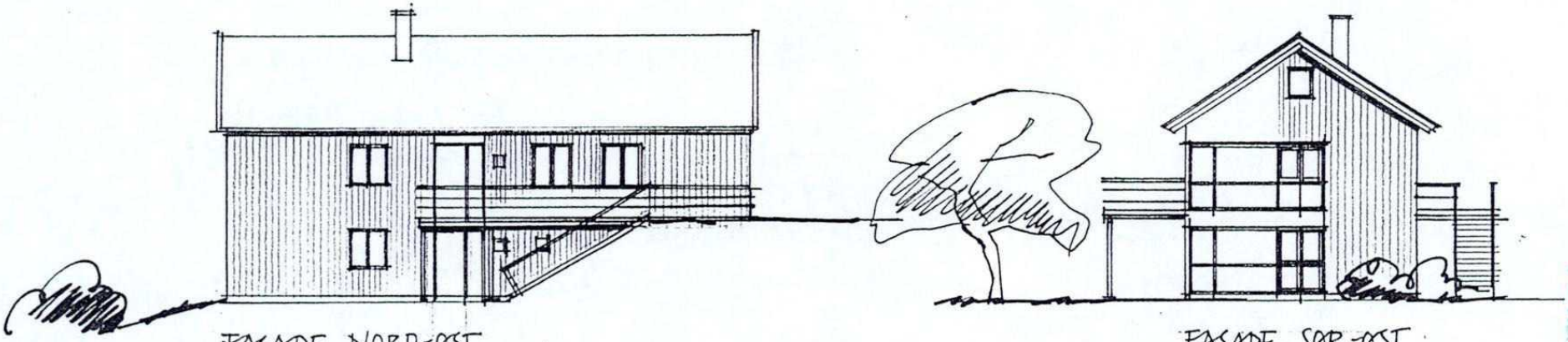
SG arkitekter

E-12



FASADE NORD-VEST

FASADE SØR-VEST



FASADE NORD-ØST

FASADE SØR-ØST

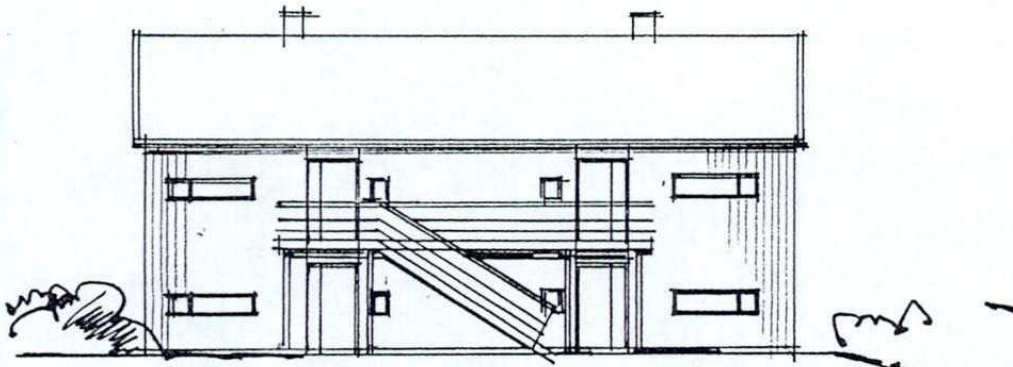
Mottatt av Plan- og miljøseksjonen
12 AUG

01514 SMEDENS GÅRD ~ boliger
KH-02 KARENS HUS, fasader 1:200

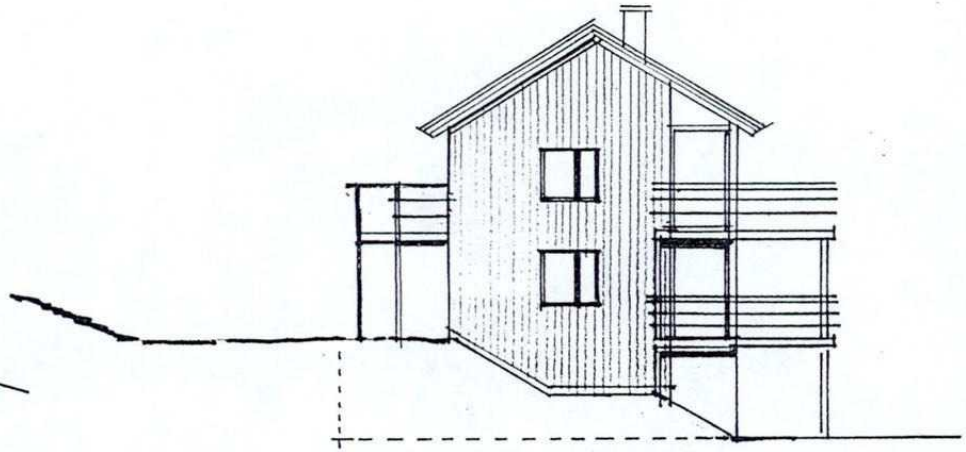
HPH byggentreprenør AS
23.07.04 khs

SG arkitekter

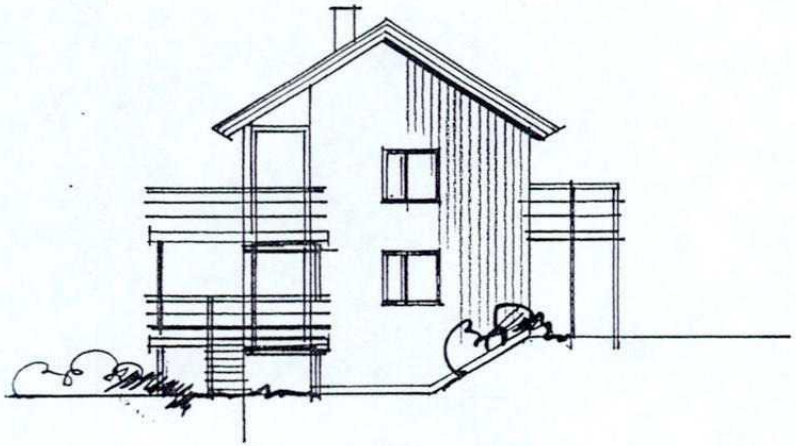
E-13



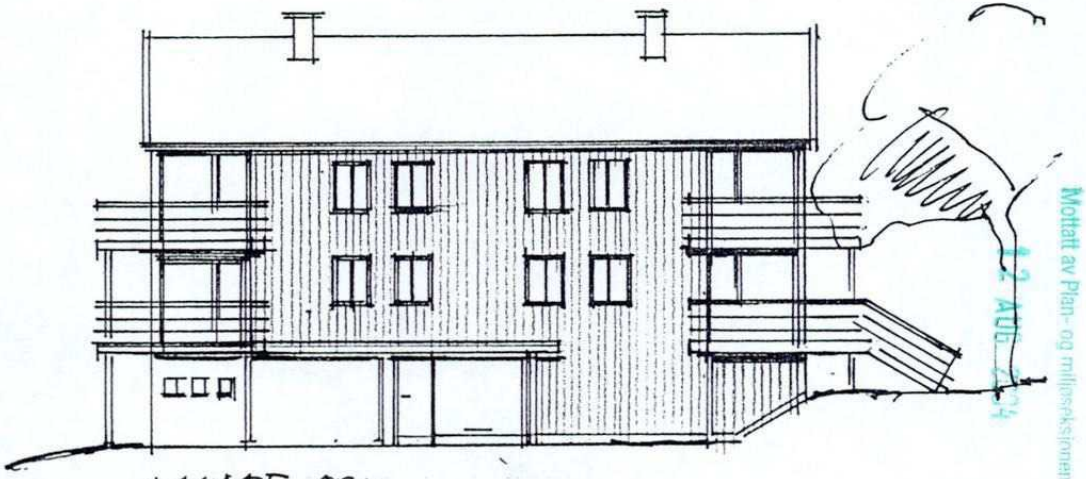
FASADE VEST



FASADE SØR



FASADE NORD



FASADE ØST

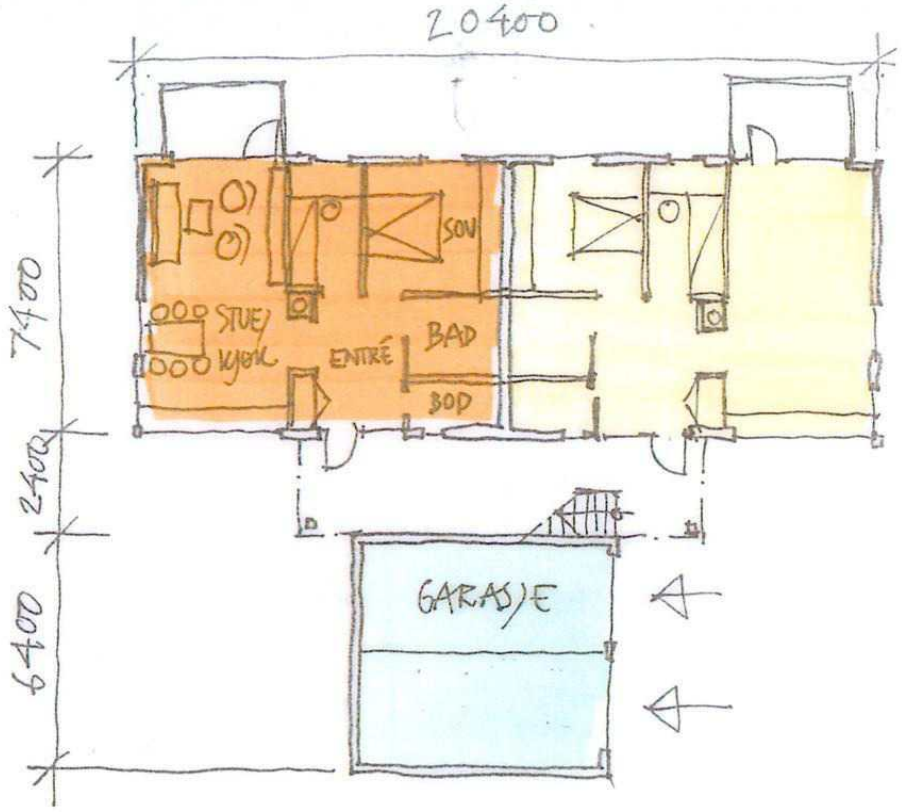
Mottatt av Plan- og miljøseksjonen
12. AUG. 2004

01514 SMEDENS GÅRD ~ boliger
NY-02 NYSTUA, fasader 1:200

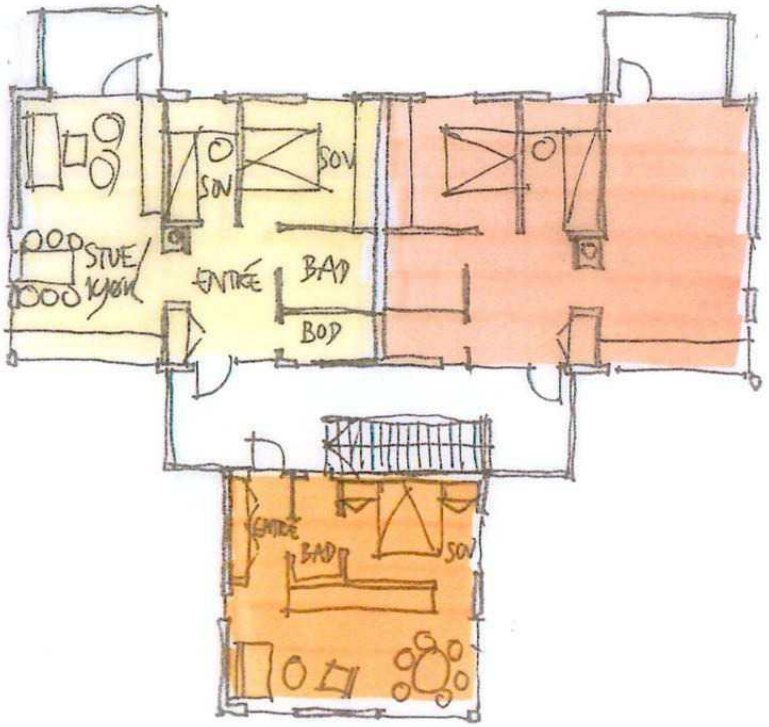
HPH byggentreprenør AS
23-07-04 kms

SG arkitekter

E-14



PLAN 1: 2 LEIL. À 70 m²

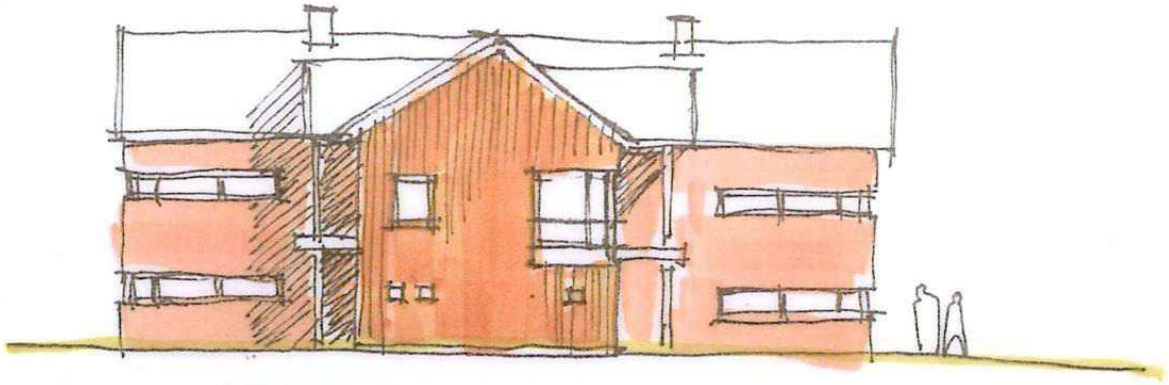


PLAN 2: 2 LEIL. À 70 m² +
1 LEIL. À 40 m²

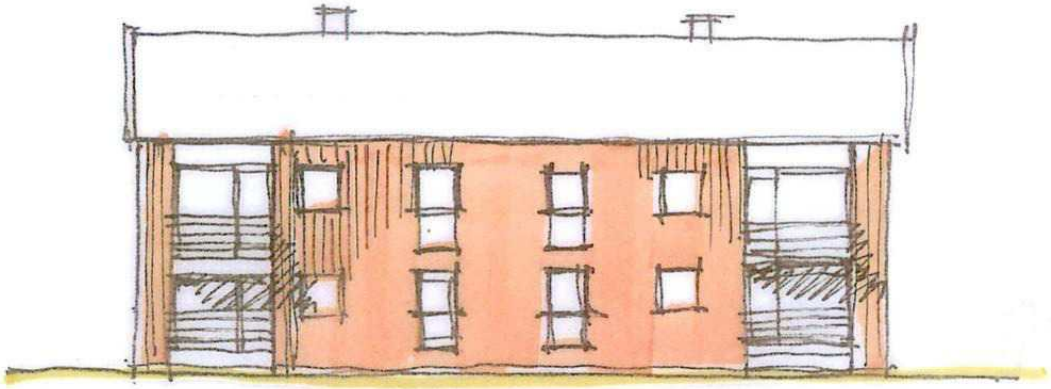
SG arkitekter

01514 SMEDENS GÅRD - HOVELSEN
LÅVEN - PLANER, 3 lvl. 1:200

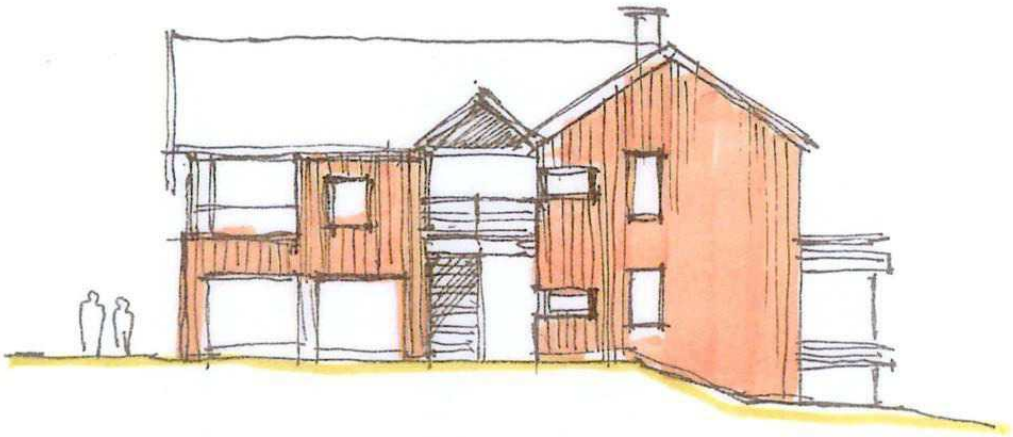
23/05
04 kbs



FASADE NORD-VEST



FASADE SØR-ØST



FASADE SØR-VEST

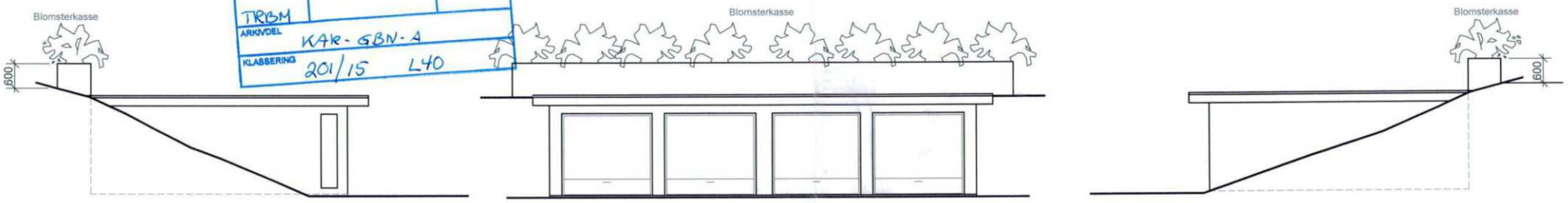
SG arkitekter

01514 SMEDENS GÅRD - HOVELSEN
LÅVEN - FASADER

1:200

23/05/04 hlb

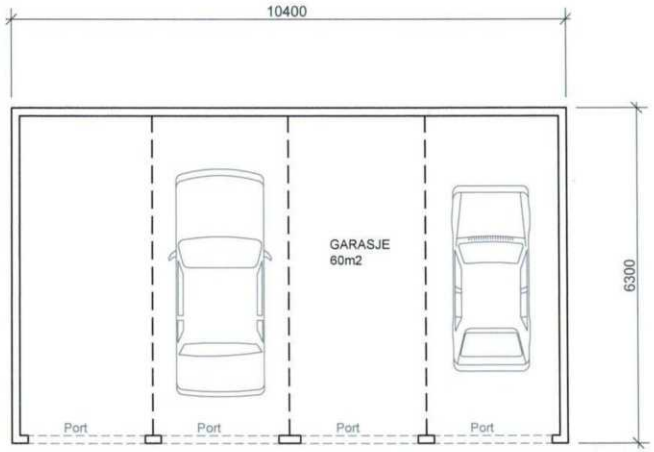
FREDRIKSTAD KOMMUNE
KOMMUNEARKIVET
SAKSNR. 04/2045
LØPENR. 7427e/04
KASS.ÅR
KOPI
SAKSBEH. TRBM
14 SEPT. 2004
ARKIV DATO/SIGN
ARKIVDEL KAK-GBN-A
KLASSERING 201/15 L40



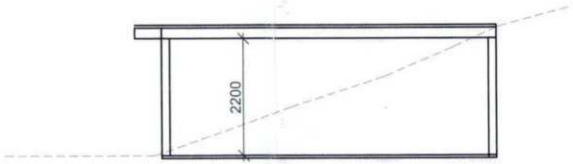
FASADE SYD

FASADE ØST

FASADE NORD



PLAN



FASADE ØST

Rev. Rev. gjelder | Dato/sign.

SMEDENS GÅRD - boliger
Garasje

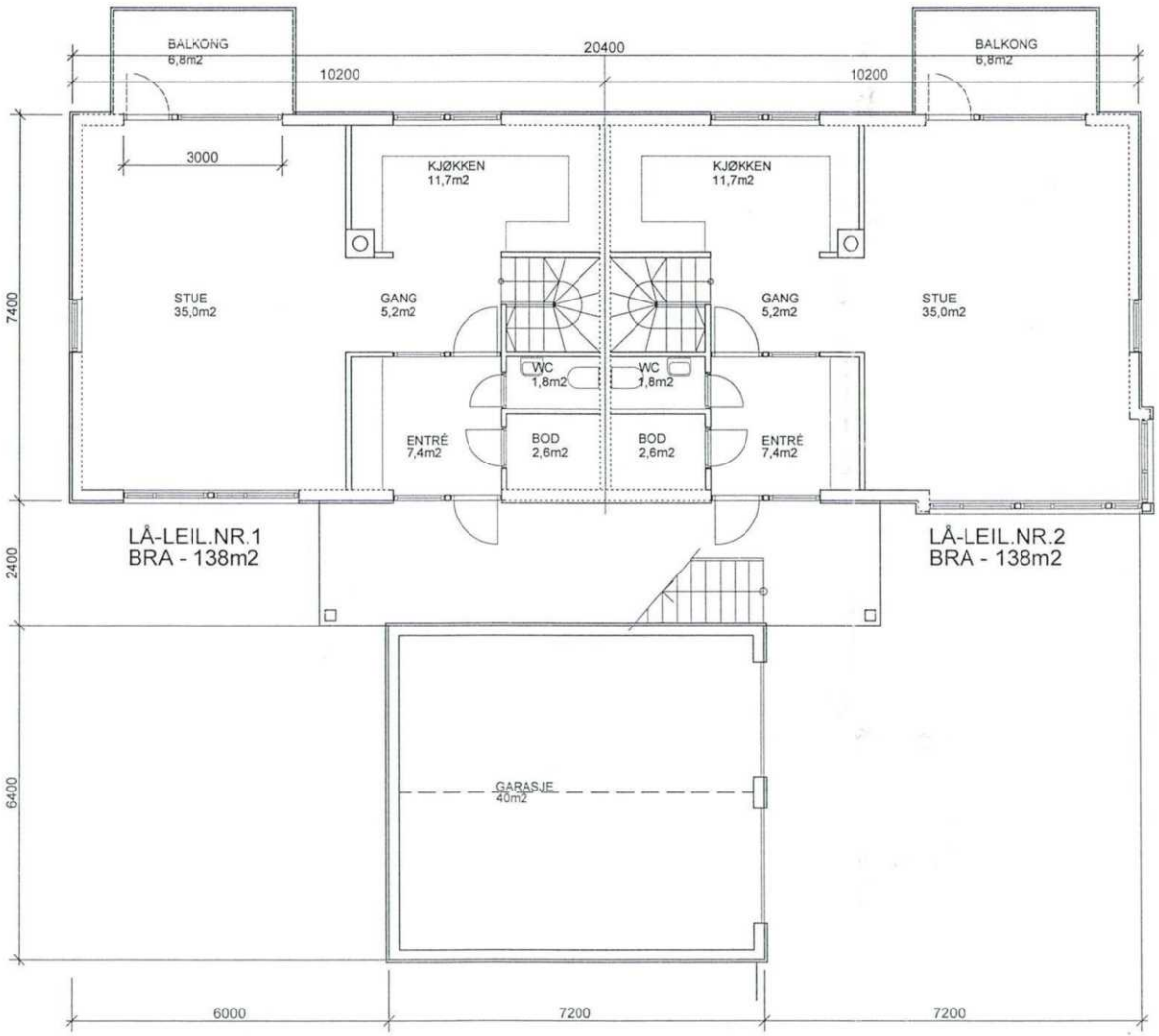
PLAN , SNITT og FASADER 1:100 10.09.04
"RAMMESØKNAD" KHS/JY

SG arkitekter
Stenseth Grimsrud arkitekter AS
Tilsluttet NPA
Foretaksregisteret
NO 834407922 MVA

01514
G-01

E-4

Mottatt av Plan- og miljøseksjonen
12 AL. 2...



PLAN 1.ETASJE

Rev.	Rev. gjelder	Dato/sign
	SMEDENS GÅRD - boliger LÅVEN - 3 stk.leil.	
	PLAN 1.ETG. 1:100 23.07.04 "RAMMESØKNAD" KHS/JY	

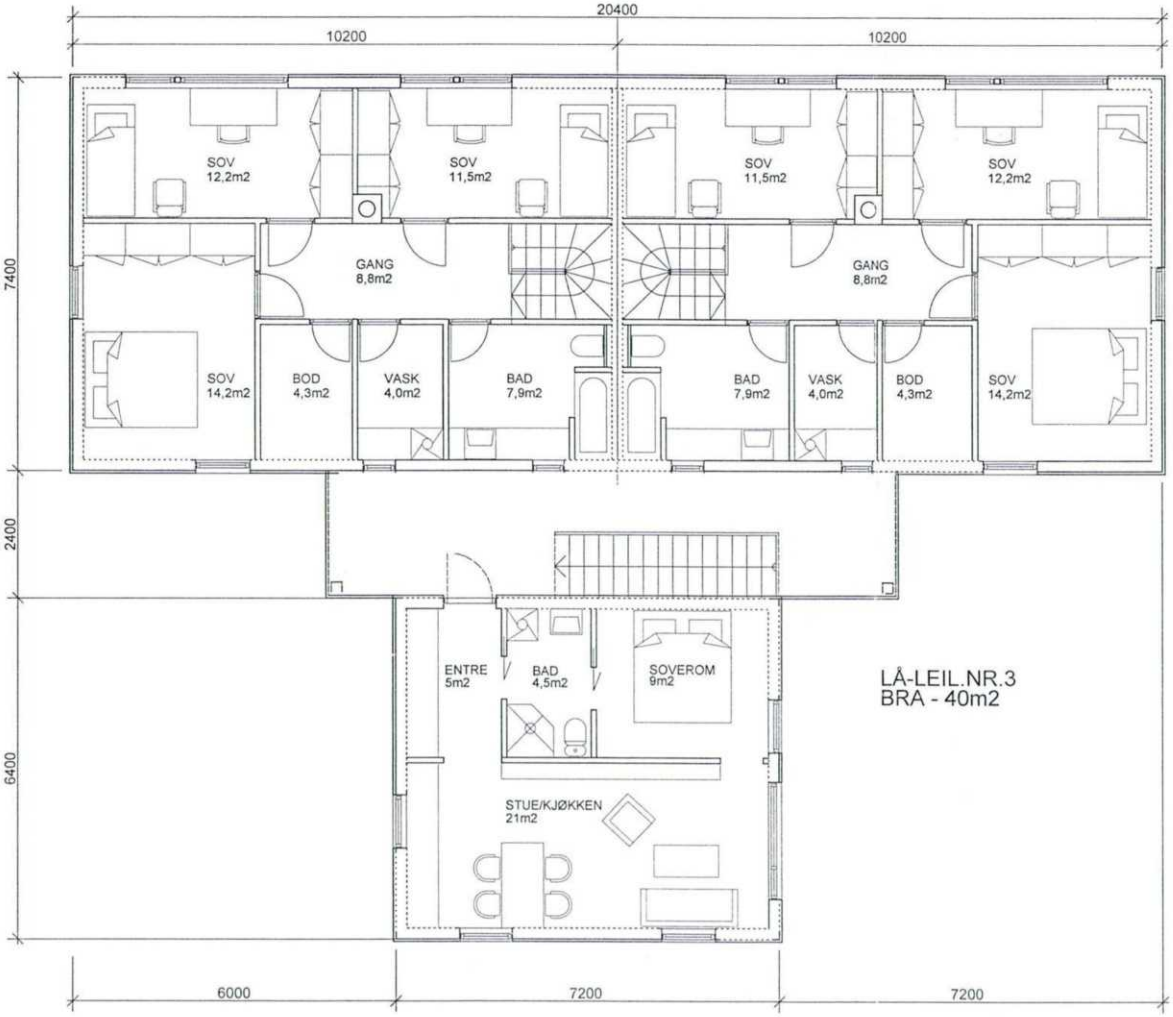
SG arkitekter
Stenseth Grimsrud arkitekter AS
Tilsluttet NPA
Foretaksregisteret
NO 834407922 MVA

01514

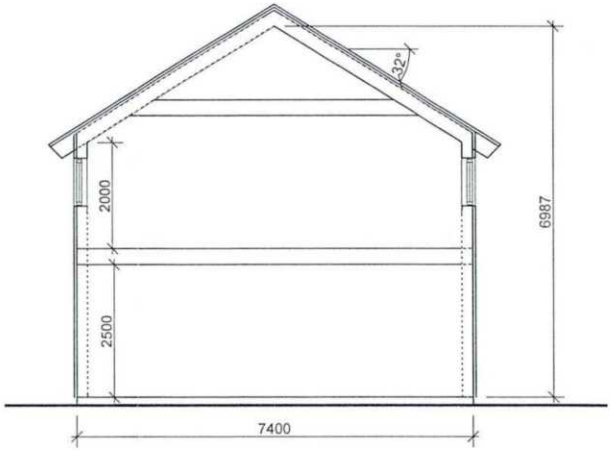
LÅ-03

Mottatt av Plan- og miljøseksjonen
12 AUG. 2004

E-5



PLAN 2.ETASJE



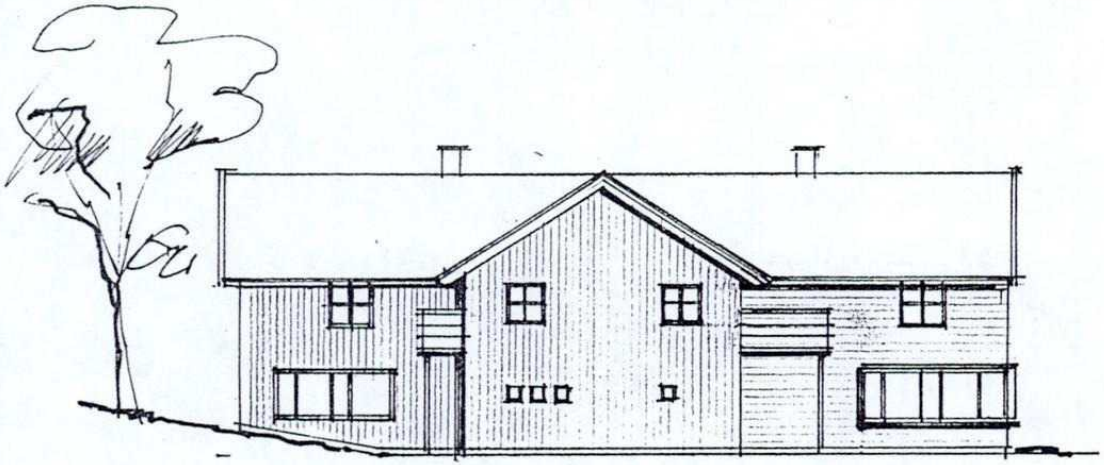
SNITT

Rev.	Rev. gjelder	Dato/sign
	SMEDENS GÅRD - boliger LÅVEN - 3 stk.leil.	
	PLAN 2.ETG./SNITT "RAMMESØKNAD"	1:100 23.07.04 KHS/JY

SG arkitekter
Stenseth Grimsrud arkitekter AS
Tilsluttet NPA
Foretaksregisteret
NO 834407922 MVA

01514

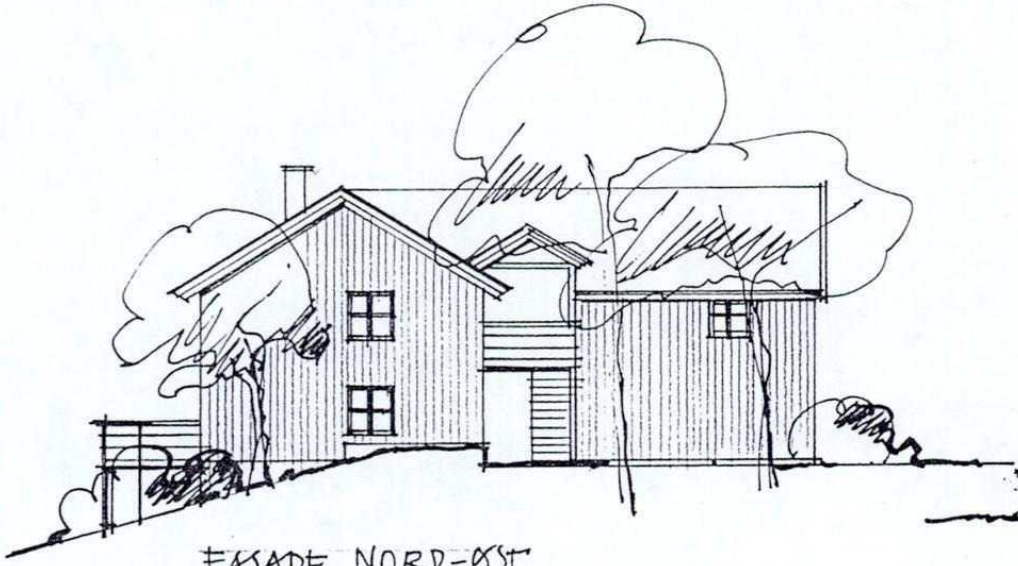
LÅ-04



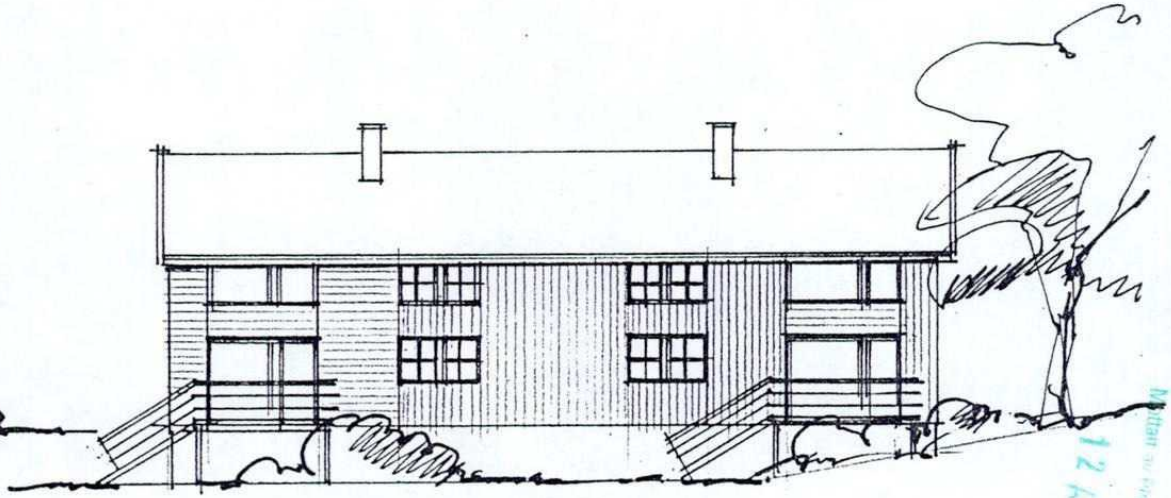
FASADE NORD-VEST



FASADE SØR-VEST



FASADE NORD-ØST



FASADE SØR-ØST

01514 SMEDENS GÅRD ~ boliger
LÅ-02 LÅVEN, fasader 1:200

HPH byggentreprenør AS
23.07.04 kbs

SG arkitekter

E-12

FREDRIKSTAD KOMMUNE

SG Arkitekter AS

Trosvikstranda 9
1608 Fredrikstad

Deres referanse	Vår referanse	Klassering	Dato
	2004/9045-21-77366/2007-TRBM	201/233	03.09.2007

Godkjent anmodning om ferdigattest - riving/nybygg/ombygging/bruksendring
Traraveien 74 - gnr 201, bnr 15 - Sentrum

Heter nå 201/233 med diverse seksjoner.

Ferdigattest

Jf. plan- og bygningsloven § 99

Delegert vedtak

Behandlet på vegne av
Planutvalget - delegerte

Delegertsaksnr.
1648/07

Ferdigattest gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, datert 16.08.07, (jf. SAK kap. IX § 34) for:

Adresse: Traraveien 74* (Smedens Gård) (Nr. 74 heter nå Smedens gård nr. 1 Dvs. inngår IKKE i prosjektet Jfr. Trond Berg Mathisen 20.09.2007)
Gnr. 201 Bnr. 15

Arbeidets art: Riving/nybygg/ombygging/bruksendring.

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

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme og igangsettingstillatelse.

Med hilsen

Trond Berg Mathisen
overingeniør

* = Gjelder nye adresser som nå heter Smedens gård 2 tom. 18
Dvs. hele prosjektet Jfr. Trond Berg Mathisen
20.09.2007

Bygnings- og reguleringsavdelingen
Besøksadresse: Nygaardsgt. 16, 1606 Fredrikstad
E-postadresse: postmottak@fredrikstad.kommune.no
Telefon: 69 30 60 00 Telefaks: 69 30 60 04
Postadresse: Postboks 1405, 1602 Fredrikstad
Webadresse: www.fredrikstad.kommune.no
Tlf. saksbeh.: 69 30 56 11 Bankkonto: 5122 05 77000

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 05. juni 2025

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

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 201 **Bruksnr.:** 233 **Festenr.:** 0 **Seksjonsnr.:** 1
Adresse: Smedens gård 4, 1605 FREDRIKSTAD

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

Standard abonnementsvilkår gjelder for alle abonnenter.

Generelt pålegg om utkobling av private septiktanker

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

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

Forbehold ved utlevering av informasjon i forbindelse med eiendomsforespørsler

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

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

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

Fredrikstad kommune
Vann- og avløp
Postboks 1405
1605 Fredrikstad

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

FREDRIKSTAD KOMMUNE
Fredrikstad brannvesen

Megleropplysninger

Fredrikstad, 04.06.2025

Til informasjon!

Eiendom: 201/233/0/1 Smedens Gård 4

På denne eiendom er det ikke registrert fyringsanlegg for oppvarming, derfor ingen opplysninger hos oss.

Dersom spørsmål, vennligst ta kontakt.

Med vennlig hilsen

Cato Eriksen
Fredrikstad Brannvesen
Avdeling Boligtilsyn
Telefon: 489 50 966

Skatteetaten

Dato
03.06.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

Norkart AS
Hoffsveien 4
0275 Oslo

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3107 FREDRIKSTAD

Gnr 201 Bnr 233 Fnr 0 Snr 1

Eiendommens adresse:

Smedens gård 4, 1605 FREDRIKSTAD

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig: kr 839 450 Som sekundærbolig: kr 3 357 798
Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Matrikkelrapport for Seksjon 3107-201/233/0/1

Bruksnavn		Beregnet areal	0.0
Etablert dato	03.10.2006	Historisk oppgitt areal	0.0
Oppdatert dato	01.01.2024	Historisk arealkilde	0 - Ikke oppgitt
Skyld	0	Antall teiger	0
Kommunenummer	3107	Kommunenavn	FREDRIKSTAD

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

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
LINN CAMILLA SMESTAD		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2
HENRIK WERNER SIMONSEN		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/2

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		
SE - Seksjonering	03.10.2006			

Grunnforurensing registrert på eiendommen

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato

Kulturminner

Kategori	Art	Vernetype	Matrikkelført	Lokalitetsnummer

Krav om jordskifte

Jordskiftereferanse	Ført dato

Grunnerverv

Grunnervervreferanse	Ført dato

Klage

Klagereferanse	Gjelder	Ført dato

Teiger

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

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
23734834	0	136 - Andre småhus m/3 boliger el fl	FA - Ferdigattest

Bygning 23734834: 136 - Andre småhus m/3 boliger el fl

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	413.0
Antall boenheter	4	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	3	BRA Totalt	413.0
Avløp	1 - Offentlig kloakk	Har heis	☐
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
RA - Rammetillatelse	27.01.2005	10.03.2005
IG - Igangsettingstillatelse	12.05.2005	01.09.2005
FA - Ferdigattest	03.09.2007	30.04.2009

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0101	60.0	3	1	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H02	2	120.0	0.0	120.0	0.0
H01	2	120.0	0.0	120.0	0.0
U01	0	173.0	0.0	173.0	0.0

Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Smedens gård	4		1605 FREDRIKSTAD

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Eiendomsrapport

Rapportdato : 3.6.2025

Opplysningene i Eiendomsrapporten er registrerte opplysninger pr rapportdato. Pålitelighetene på opplysningene henger nøye sammen med kvalitet og nøyaktighet på datakildene. Det tas derfor forbehold om feil og mangler i datakildene og i opplysningene som oppgis i rapporten.

Eiendomsrapport for 201 / 233 / 0 / 1

Opplysningene under dekker de pålegg som er gitt av virksomheten Miljø og landbruk. I tillegg gis det informasjon om store eiketrær dersom slike er registrert på eiendommen. Nedgravde tanker som ikke er i bruk, skal tømmes og fjernes. Store og/eller hule eiker er vernet. Er du i tvil om hva du kan gjøre nær en slik eik, ta kontakt med kommunen eller fylkeskommunen.

BRENSELTANKER REGISTRERT PÅ EIENDOMMEN - Eventuelle pålegg knyttet til dette vil leveres separat fra kommunens saksbehandler

Avtalenummer	Type	Status	Plassering	Innhold	Volum

Ingen brenseltanker er registrert på eiendommen

TILSYNSGEBYR REGISTRERT PÅ EIENDOMMEN - Eventuelle pålegg knyttet til dette vil leveres separat fra kommunens saksbehandler

Avtalenummer	Varenummer	Varenavn

Ingen tilsynsgebyr er registrert på eiendommen

STORE/HULE EIKER REGISTRERT PÅ ELLER I NÆRHETEN AV EIENDOMMEN (inntil 5 m fra eiendomsgrensen)

ID	Lokalitet	Registreringsdato	Utforming	Omkrets

Ingen store eller hule eiker er registrert på eller i nærheten av eiendommen

GRUNNFORURENSNING REGISTRERT PÅ EIENDOMMEN - Eventuelle pålegg knyttet til dette vil leveres separat fra kommunens saksbehandler

Påvirkningsgrad

Ingen grunnforurensning er registrert på eiendommen

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR ÅSEBRÅTEN - SMEDBAKKEN.

Reguleringsplan datert	30.06.99 rev. 04.10.99, 24.11.99, 16.12.99, 23.03.00 07.04.00, 24.03.2015
Reguleringsbestemmelser datert	01.07.99 rev. 04.10.99, 3.12.99, 15.12.99, 22.03.00 , 24.03.2015

Planutvalgets vedtak, dato: 27.04.00, mindre endring 24.05.2017, sak 49/17
Bystyrets vedtak, dato: 18.05.00

§ 1. GENERELT

Reguleringsplanen skal legge forholdene til rette for bygging i området mellom Åsebråtveien og Ilaveien nord for Traraveien, og samtidig bygge ny vei til Åsebråten. Planområdet er på plankartet vist med stiplet begrensningslinje. Disse bestemmelser gjelder innenfor det planområdet som denne begrensningslinje viser.

§ 1.1 OMRÅDET REGULERES TIL FØLGENDE FORMÅL:

Byggeområder for boliger.
Byggeområder for offentlig bebyggelse.
Byggeområder for allmennyttige formål.
Trafikkområder for kjørevei.
Trafikkområder for kjørevei m/fortau.
Trafikkområder for parkering.
Friområder for park, turvei og lek.
Spesialområde friluftsområde.
Spesialområde bevaring

§ 2. BYGGEOMRÅDER

§ 2.1 FELLESBESTEMMELSER

Sammen med søknad om byggetillatelse skal det utarbeides en plan for den ubebygde del av tomta. Denne plan skal vise arrondering av terreng og beplantning. For biloppstillingsplasser, sykkelstativ, søppelstativ, forstøtningsmurer, gjerder, skilt og reklameoppsett skal det også vises materialbruk, asfalterte plasser skal vises med vannavrenning og sluk. Denne plan må også dokumentere at det er satt av tilstrekkelig manøvreringsareal til varelevering på egen tomt. Opparbeidelse av den ubebygde del av tomta skal ferdigstilles samtidig med øvrige byggearbeider, senest ved brukstillatelse.

Sykkelstativ skal anlegges maksimalt 10m fra inngangsparti. Det skal anlegges minst 10 sykkeloppstillingsplasser pr. 1000kvm. BRA. eller 2 plasser pr leilighet.

Sykkelstativ må være slik utformet med faste innretninger slik at syklene kan låses fast, og den bør ha fast dekke. Innvendig sykkelbod kan inngå i antallet plasser.

Innenfor de regulerte byggeområder kan det plasseres nødvendige (offentlige) anlegg og bygninger til tekniske formål, som f.eks. mindre transformatorkiosker o.l. Om ønskelig kan nødvendig grunn til disse fradeles. Bygninger og anlegg til disse formål kan plasseres i tomtegrense.

Før nye bygg tas i bruk skal veier med tilhørende fortau være opparbeidet i henhold til reguleringsplanen.

Det tillates ingen ny bebyggelse innenfor planområdet med adkomst til Åsebråtveien.

§ 2.2 BYGGEOMRÅDE FOR BOLIGER, B1

I området kan oppføres bygninger til boligformål for hybler og leiligheter med tilhørende uthus. Maksimalt tillatt bebygget areal er 30% - BYA av områdets areal. Maksimal mønehøyde på bygninger er 12 m over ferdigplanert terreng ved gavlvegg, målt 1m fra veggliv. Møneretning skal være i byggets lengderetning. Minimum 30% av områdets areal skal opparbeides parkmessig og skal være felles park og lekeareal.

Innenfor området må det anlegges parkeringsplasser i et antall av 1 plass pr. boenhet under 80kvm. BRA. Dette inkluderer gjesteplasser og eventuelle ansatte hvis det er institusjonsboliger. Forutsetning er at det anlegges som felles parkeringsplass. Ved bygging av carport, garasje eller andre former for reservert parkering, og for boenheter over 80kvm. BRA, skal normen i Fredrikstad kommunes vedtekter til Plan- og bygningsloven legges til grunn for beregningen.

Det må utarbeides en bebyggelsesplan for området.

§ 2.3 BYGGEOMRÅDE FOR BOLIGER B2.

Maksimalt tillatt bebygd areal er 30% BYA.
Fra nabogrense mot syd skal det være mist 7m avstand til boligbygg.

B2 skal bebygges med småhusbebyggelse.

§ 2.4 OFFENTLIGE BYGNINGER, O1, O2 OG O3.

I område O1 kan det oppføres bygninger for offentlig sykehjem, herunder også andre bygg til helse- og sosialformål. Boligene bygges i tilknytning til Østfoldheimen og betjenes derfra. Maksimalt tillatt bebygget areal er 30% BYA av områdets areal. Bygninger kan oppføres med mønehøyde inntil 12m over ferdigplanert terreng ved gavlvegg målt 1m fra veggliv. Møneretning skal være i husets lengderetning. Minimum 20% av områdets areal skal opparbeides parkmessig eller bevares som

naturtomt. Det kan innenfor området anlegges maksimalt 10 parkeringsplasser pr. 1000kvm bruksareal. Støyskjerm langs Rolvsøyveien må forlenges forbi parkeringsplassen P2.

Område O2 er regulert til offentlig formål for barnepsykiatrisk klinikk. Maksimalt tillatt bebygget areal er 30% BYA av områdets areal. Bygninger kan oppføres med mønehøyde inntil 12m over ferdig planert terreng ved gavlvegg målt 1m fra veggliv. Møneretning skal være i byggets lengderetning. Minimum 20% av dette områdets areal skal opparbeides til areal egnet for lek.

Område O3 er regulert til offentlig bebyggelse, institusjonsboliger. Maksimalt tillatt bebygd areal er 20% BYA av områdets areal. Bygninger kan oppføres med mønehøyde inntil 10m over ferdig planert terreng ved gavlvegg målt 1m fra veggliv. Møneretning skal være i byggets lengderetning.
Minimum 20% av området, eventuelt hver enkelt tomt, skal opparbeides parkmessig og kunne nyttes til opphold og lek.

§ 2.5 ALLMENNYTTIG FORMÅL, FORSAMLINGSLOKALER, A1, A2 og A3
Innenfor områdene A1 og A2 kan det oppføres bygninger til allmennyttig formål som forsamlingslokaler, eksempelvis for organisasjoner og menigheter. Eksisterende terreng og vegetasjon skal i størst mulig grad bevares.

Maksimalt tillatt bebygget areal er 30% av tomtas areal. Bebyggelsen kan oppføres med høyeste gesims inntil 8m over ferdigplanert terreng målt 3m fra veggliv. Møneretning skal være parallelt med terrenget (og Rv.109), og i husets lengderetning. Minimum 30 % av tomtas areal skal være naturtomt med eksisterende terreng og vegetasjon, eller parkmessig behandlet.

§ 3 TRAFIKKOMRÅDER, OFFENTLIG PARKERING.
Det er regulert et område for offentlig parkering i enden av Åsebråtveien og langs med Ilaveien. Disse er planlagt til parkering for brukere av marka og byggeområdene. Arealet avsatt til formålet er stort nok til også å dekke opp ekstraordinære behov ved forsamlingslokaler o.l. i tilstøtende områder.

Innenfor område regulert til offentlig parkering kan det plasseres nødvendige (offentlige) anlegg og bygninger til tekniske formål, som f.eks. mindre transformatorkiosker o.l. Grunn til denne bruk bør ikke fradeles som egen tomt innenfor trafikkområdet.

§ 4 FRIOMRÅDER.
Friområde F1 beliggende mellom Ilaveien og Rolvsøyveien, skal opparbeides parkmessig. Det kan anlegges støyskjerm mot Rolvsøyveien innenfor dette området.

Friområde F2 skal være felles lekeområde for boligområdene B2 og SP1 og SP2. Det skal også være turveiforbindelse gjennom dette friområdet mellom planlagte ny vei til boligområdene og Traraveien, via SP3.

§ 5 SPESIALOMRÅDE BEVARING

Områdene SP1, SP2 og SP3
På plankart er vist omriss av eksisterende bygninger som skal bevares. Det er helheten av bygningenes form, uttrykk og deres samspill og det tun de danner som skal bevares. Innenfor disse rammer kan tilbygg, påbygg og ombygginger tillates, eventuelt kan også rivning og gjenoppbygging tillates hvis bygningstekniske årsaker tilsier det. Nybygg i område SP1 kan tillates under forutsetning av at det tilpasses disse bygg og innpasses i det tun de danner. SP1 og SP2 reguleres til boligformål. SP3 reguleres til turvei/lek hvor det også skal være felles adkomst til eiendommene innenfor spesialområdet og eiendommen gnr.201, bnr. 127. Asfalt eller annet fast dekke av betongheller eller lignende, tillates ikke på turveien gjennom SP3.

§ 6 FRILUFTSOMRÅDER

Formålet med området er å drive en skogforvaltning som ivaretar skogens verdi som friluftsområde og dets viktige landskapstrekk. Samtidig skal reguleringsformålet markere overgangssonen mellom marka og den urbaniserte delen av byen (markagrense). Det skal ved hogst tas spesielt hensyn til landskapsbildet. Hogst skal skje i samråd med kommunens skogforvaltning. Innenfor spesialområdet gjelder skoglovens bestemmelser i tillegg til reguleringsbestemmelsene.

I friluftsområdet er det ikke tillatt å drive virksomhet, oppføre bygg og/eller anlegg, eller andre tiltak som etter planmyndighetens skjønn er til hinder for områdets bruk til friluftsformål.

Rev. 22.03.00 omfatter følgende;

- § 2.1 Fellesbestemmelser tilføyd følgende setning: Det tillates ingen ny bebyggelse innenfor planområdet med adkomst til Åsebråtveien.
- § 2.4. Følgende setning tilføyd i 1.avsnitt: Støyskjerm langs Rolvsøyveien må forlenges forbi parkeringsplassen P2.
- § 4. Følgende setning tilføyd i første avsnitt: Det kan anlegges støyskjerm mot Rolvsøyveien innenfor dette området.
- § 6. Helt omskrevet etter uttalelse fra Fylkesmannens landbruksavdeling.

Rev. 24.03.2015 omfatter følgende;

- § 2.3 «Byggeområde for boliger B2, B3 og B4» sammenføyes til «B2» da B4 er erstattet av felles lekeområde ved mindre endring av 07.01.2015.
- § 2-3. Krav om «tomtedelingsplan» for delfelt B2 og B3 tas ut av planen.
- § 2-3. Bestemmelse som «maks 3 leiligheter pr. bygg» i delfelt B2 og B3 tas ut av planen.
- § 2-3. Bestemmelse om at *«…bygning kan plasseres inntil 1m fra nabogrense mot nord om denne fasade er uten vinduer fra oppholdsrom…»* tas ut.

Kommuneplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Smedens gård 4, 1605 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 201/233/0/1

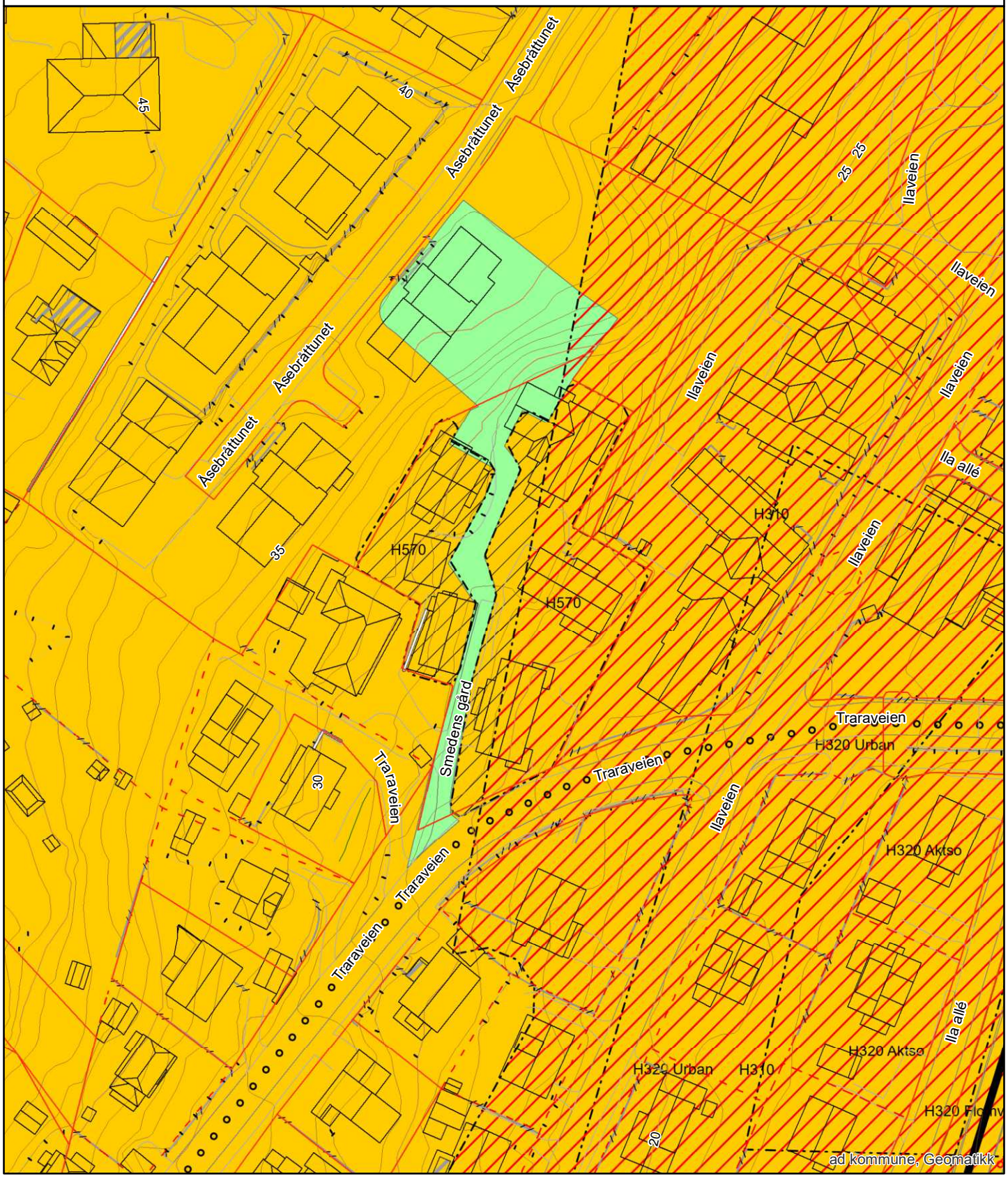
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-06-03

N

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

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

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



Grunnkart

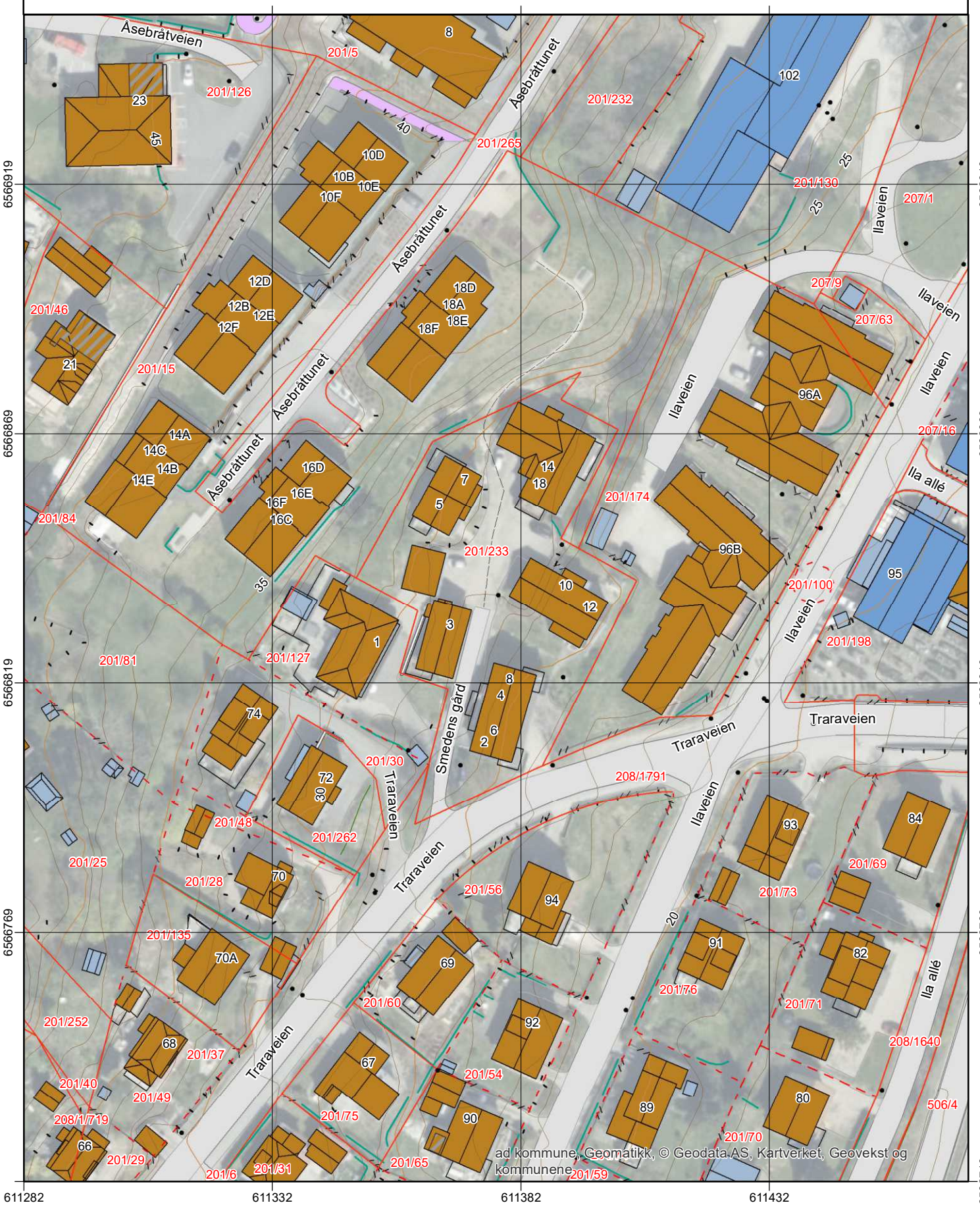
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Smedens gård 4, 1605 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 201/233/0/1

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-06-03

N

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



Oversiktskart

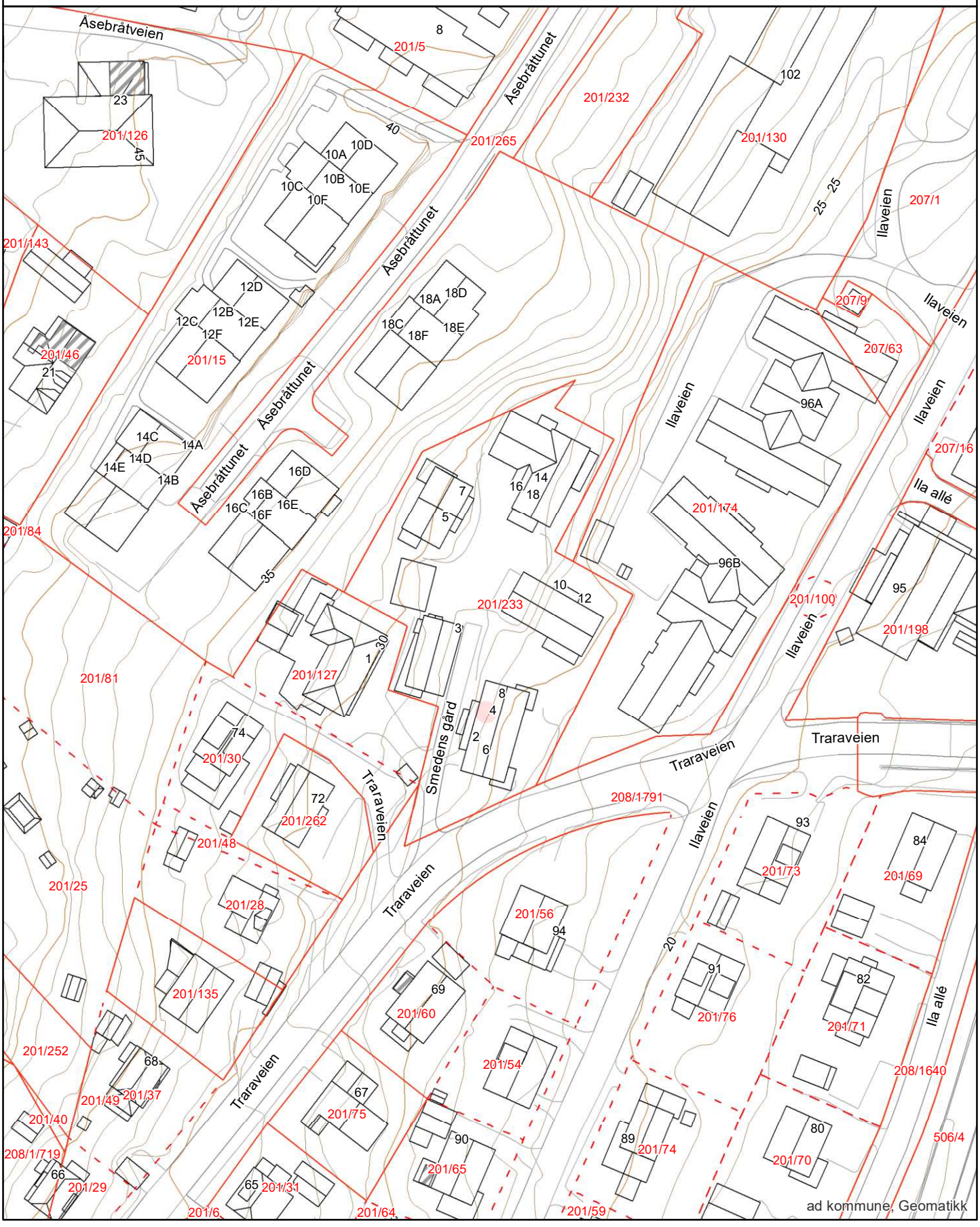
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Smedens gård 4, 1605 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 201/233/0/1

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-06-03

N

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



Matrikkelkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Smedens gård 4, 1605 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 201/233/0/1

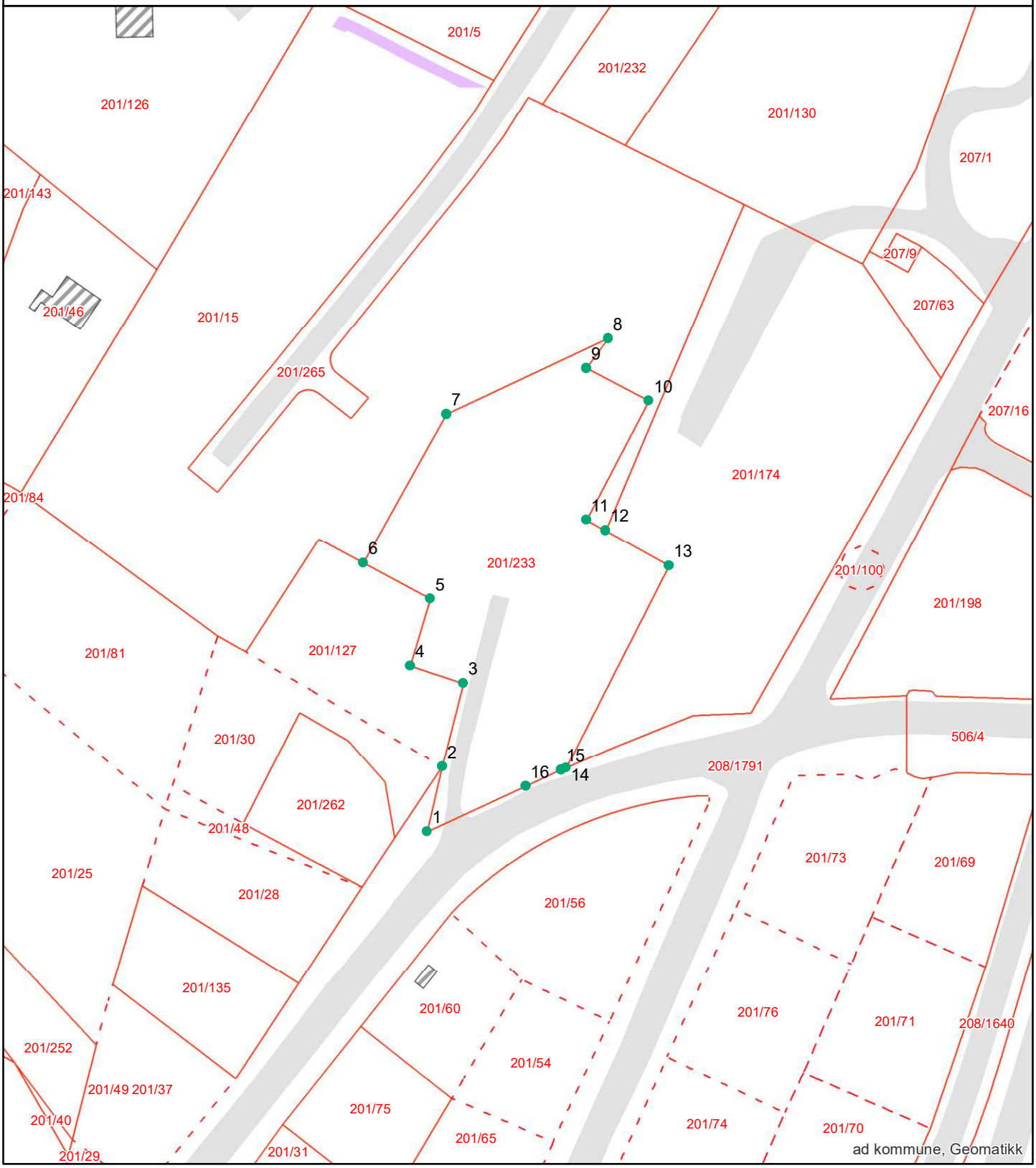
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-06-03

N

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

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

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



Grensepunktrapport

Rapportdato : 3.6.2025

Areal og koordinater:

Beregnet areal (kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
2732.5		EUREF89 UTM Sone 32

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6566790.91288	611360.368762	Ikke spesifisert	12.31	Umerket		Teodolitt med målebånd	14	0
2	6566802.90285	611363.120298	Ikke spesifisert	15.79	Umerket		Teodolitt med målebånd	14	0
3	6566818.18773	611367.019603	Ikke spesifisert	10.29	Umerket		Teodolitt med målebånd	14	0
4	6566821.39026	611357.24694	Ikke spesifisert	12.89	Umerket		Teodolitt med målebånd	14	0
5	6566833.73524	611360.929851	Ikke spesifisert	14.02	Umerket		Teodolitt med målebånd	14	0
6	6566840.36814	611348.579559	Ikke spesifisert	31.36	Umerket		Totalstasjon	14	0
7	6566867.72237	611363.893984	Ikke spesifisert	32.97	Umerket		Totalstasjon	14	0
8	6566881.62744	611393.759484	Ikke spesifisert	6.76	Ukjent		GPS Fasemåling RTK	13	0
9	6566876.17802	611389.755333	Ikke spesifisert	13.02	Ukjent		GPS Fasemåling RTK	13	0
10	6566870.11214	611401.271682	Ikke spesifisert	24.75	Ukjent		GPS Fasemåling RTK	13	0
11	6566848.24369	611389.697197	Ikke spesifisert	4.05	Ukjent		GPS Fasemåling RTK	13	0
12	6566846.28587	611393.24585	Jord	13.36	Offentlig godkjent grensemerke		GPS Fasemåling RTK	13	0
13	6566839.85519	611404.945654	Ikke spesifisert	41.74	Umerket		Teodolitt med målebånd	14	0
14	6566802.68966	611386.000639	Ikke spesifisert	0.97	Umerket		Teodolitt med målebånd	14	0
15	6566802.30837	611385.111774	Ikke spesifisert	7.24	Umerket		Teodolitt med målebånd	14	0
16	6566799.3048	611378.518486	Ikke spesifisert	20.01	Umerket		Teodolitt med målebånd	14	0

Grunnkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Smedens gård 4, 1605 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 201/233/0/1

Målestokk: 1:500
Leveransedato: 2025-06-03

N

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



Arealplaner under arbeid

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Smedens gård 4, 1605 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 201/233/0/1

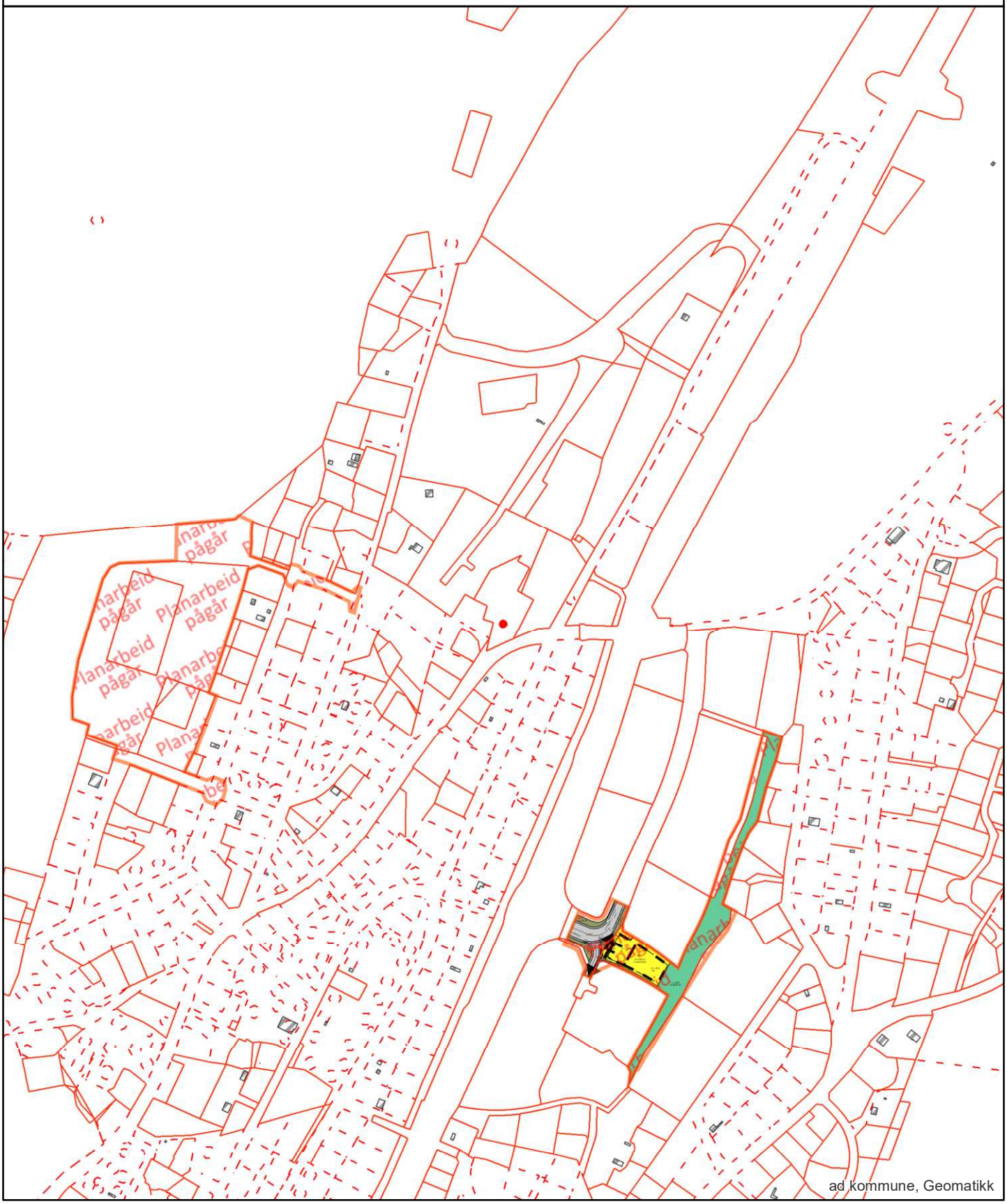
Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2025-06-03

N

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

Planident:
Plannavn:

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



Reguleringsplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Smedens gård 4, 1605 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 201/233/0/1

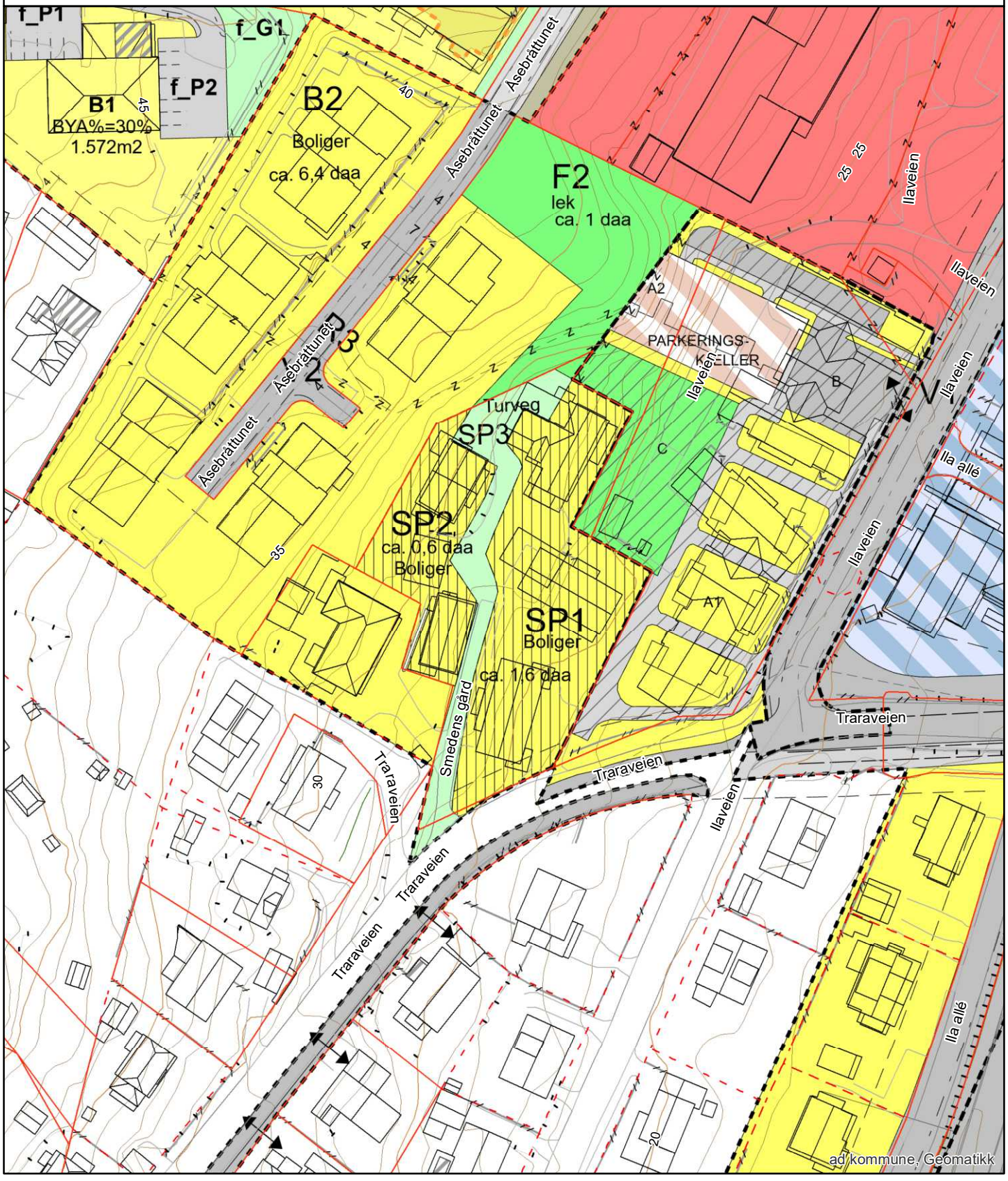
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2025-06-03

N

Planident: 445
Ikrafttredelsesdato: 24.5.2017
Plannavn: Åsebråten - Smedbakken

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

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



ad kommune, Geomatikk

Kommuneplanens arealdel
Fredrikstad kommune
2020 - 2032

Nasjonal plan-ID: 3004 909

Saksbehandling ihht Plan- og bygningsloven	Saksnr	Dato	Sign.
Vedtak om oppstart av planarbeidet	PS 108/17	FSK 01.06.2017	MAAU
Varsel om oppstart og kunngjøring			
med høring og offentlig ettersyn av planprogramet	17/7665	09.06-19.09.2017	MAAU
Fastsetting av planprogrammet	PS 170/17	FSK 09.11.2017	MAAU
1.gangs behandling	PS 8/19	FSK 31.01.2019	MAAU
Høring og offentlig ettersyn	17/7665	til 01.04.2019	AKHE
2.gangs behandling	PS 171/19	BS 06.12.2019	AKHE
Ny høring og offentlig ettersyn	19/23074	til 17.02.2020	AKHE
Egengodkjent	PS 64/20	18.06.20	AKHE

Koordinatsystem: Euref89, sone 32N, høydegrunnlag NN2000
Kartgrunnlag: Geovekst FKB
Digital plan er utarbeidet av Fredrikstad kommune, virksomhet Geomatikk
Dato: 27.07.2020

TEGNFORKLARING

PBL § 11 Kommuneplanens arealdel

Nåværende / Framtidig

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

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

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

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

GRØNNSTRUKTUR (pbl §11-7, nr 3)

- GP – Blågrønn struktur
- Naturområde
- Turdrag
- Friområde
- Park
- Kombinerte grønnstrukturformål

FORSVARET (pbl §11-7, nr 4)

- Forsvaret

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

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

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

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

HENSYNSSONER (pbl §11-8)

a) Sikrings-, støy- og faresoner

- H310 – Hensynssone ras- og skredfare
- H320 – Hensynssone flomfare
- H370 – Hensynssone høyspenningsanlegg
- H380 – Hensynssone militært område

b) Infrastruktursone

- H410 – Krav vedrørende infrastruktur

c) Soner med angitt særlige hensyn

- H510 – Hensynssone landbruk
- H530 – Hensynssone friluftsliv
- H550 – Hensynssone landskap
- H560 – Hensynssone naturmiljø
- H570 – Hensynssone kulturmiljø

d) Båndleggingsone

- H710 – Båndlegging for regulering etter plan- og bygningsloven
- H720 – Båndlegging etter lov om naturvern
- H730 – Båndlegging etter lov om kulturminner

e) Gjennomføringsone

- H810 – Krav om felles planlegging

SAMFERDSEL

	Nåværende: Tunnel	Nåværende: På bakken	Nåværende: Bro	Framtidig: Tunnel	Framtidig: På bakken	Framtidig: Bro
Fjernveg						
Hovedveg						
Samleveg						
Gang- og sykkelveg						
Sykkelveg						
Turveg/turdrag						
Kollektivtrasé						
Jernbane						
Farled						
Småbåtled						
Kollektivknutepunkt						

JURIDISK LINJE

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

Nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister

Reguleringsplan

Spesifikasjon for tegneregler

Mars 2010

AREALFORMÅL

BEBYGGELSE OG ANLEGG

Formål	SOSI-kode	Kartfarve	Fargekode Hex	Fargekode RGB	Fargekode CMYK
A Bebyggelse og anlegg	(1000)				
Næringsbebyggelse og anlegg	1000		FFCC66	255,204,0	0,20,110,0
Bergbebyggelse	1010		FFFF00	255,255,0	0,0,255,0
Bergbebyggelse til råstoffutvinning	1011		FFFF99	255,255,153	0,0,102,0
Bergbebyggelse konsesjonert	1012		FFFF00	255,255,0	0,0,255,0
Bergbebyggelse konsesjonert	1013				
Havbasert bebyggelse og anlegg	1014				
Fiskeoppdrettsanlegg	1020		FFCC66	255,204,102	0,51,153,0
Fiskeoppdrettsanlegg - Flytteanlegg	1021		FFCC66	255,204,102	0,51,153,0
Fiskeoppdrettsanlegg konsesjon	1022		FFCC66	255,204,102	0,51,153,0
Fiskeoppdrettsanlegg Akvakultur	1023				
Kraftanlegg	1024				
Kommunalteknisk	1030	Kommunalteknisk	CC9999	204,153,153	0,38,38,20
Kjøpesenter	1040	Kjøpesenter	CC99CC	204,153,204	0,51,0,20
Kombinasjon	1050	Kombinasjon	CCCCFF	204,204,255	20,20,0,0
Offentlig eller privat tjenesteyting	1060		FF9999	255,153,153	0,40,40,0
Barnehage	1061	Barnehage			
Undervisning	1062	Undervisning			
Institusjon	1063	Institusjon			
Religiøse/kulturelle aktiviteter	1064	Religiøse/kulturelle			
Forsamlingslokale	1065	Forsamlingslokale			
Administrasjon	1066	Administrasjon			
Annen offentlig eller privat tjenesteyting	1069				
Pleie- og sosialformål	1070	Pleie/Sosialformål	99CCCC	153,153,204	20,20,0,20
Utstillingslokale	1071	Utstillingslokale			
Forsvarsbygninger	1072	Forsvarsbygninger			
Fengselsbygninger	1073	Fengselsbygninger			
Idrettsbane	1074	Idrettsbane			
Idrettsanlegg	1080	Idrettsanlegg	CC9999	204,153,153	0,38,38,20
Idrettshall	1081	Idrettshall			
Svømmehall	1082	Svømmehall			
Ishockey	1083	Ishockey	CC99FF	204,153,255	20,40,0,0
Ishall	1084	Ishall			
Tribune	1085	Tribune			
Rekreasjonsbygninger/anlegg	1090	Rekreasjonsbygninger/anlegg			
Annen næring	1099		99CCFF	153,204,255	40,20,0,0
Næringsbygg	1400	Næring	99CCCC	153,204,204	20,20,0,20
Næringsbygg	1410	Næringsbygg			
Råstoffutvinning	1420	Råstoffutvinning			
Massetak	1421	Massetak	CC99FF	204,153,255	20,40,0,0
Steinbrudd	1422	Steinbrudd			
Grustak	1423	Grustak			
Torvtak	1424	Torvtak			
Leirtak	1425	Leirtak			
Andre råstoffutvinning	1429				
Kontor	1430	Kontor	99CCFF	153,204,255	40,20,0,0
Forretningsbygg	1440	Forretningsbygg			
Kjøpesenter	1450	Kjøpesenter	99CCCC	153,204,204	20,20,0,20
Bensinstasjon	1460	Bensinstasjon			
Hotell	1470	Hotell			
Overnatting	1480	Overnatting			
Industri	1500	Industri	99CCFF	153,204,255	40,20,0,0
Lager	1510	Lager			
Kombinasjon næring/industri	1520	Kombinasjon næring/industri			
Annen næring	1599		99CCFF	153,204,255	40,20,0,0
Kontorbygg	1600	Kontor	99CC99	153,204,153	20,20,0,20
Offentlig	1610	Offentlig			
Tinghus	1620	Tinghus			
Rådhus	1630	Rådhus			
Ambassade	1640	Ambassade			
Kirke	1650	Kirke			
Kirkegård	1651	Kirkegård			
Krematorium	1652	Krematorium			
Museum	1660	Museum	99CC99	153,204,153	20,20,0,20
Bibliotek	1670	Bibliotek			
Andre offentlige	1680		99CC99	153,204,153	20,20,0,20
Andre typer bebyggelse og anlegg	1690		FF9966	255,153,102	0,40,60,0
Undervisning	1700	Undervisning			
Universitet	1701	Universitet			
Høyskoler	1702	Høyskoler			
Videregående	1703	Videregående			
Grunnskole	1704	Grunnskole			
Fjernundervisning	1705	Fjernundervisning			
Undervisning	1720	Undervisning			
Forskningsinstitusjon	1730	Forskningsinstitusjon			
Annen undervisning	1790				
Helse- og sosialvirksomhet	1800	Helse og sosialvirksomhet			
Sentralforvaltningsbygg	1841	Sentralforvaltningsbygg			
Ambassade	1842	Ambassade			
Fylkesforvaltning	1850	Fylkesforvaltning			
Helse- og sosialvirksomhet	1940	Helse og sosialvirksomhet			
Sentralforvaltningsbygg	1941	Sentralforvaltningsbygg			
Ambassade	1942	Ambassade			
Fylkesforvaltning	1950	Fylkesforvaltning			
Kirke- og annen tjenesteyting	1960				
Tidsbestemt bygg/anlegg	1970	Tidsbestemt bygg/anlegg			
Annen samfunn og tjenesteyting	1990				
Bygg/anlegg for landbruk	1999		FF9966	255,153,102	0,40,60,0
Gravplass	2000	Gravplass	CC99CC	204,153,204	0,40,0,20
Gravplass	2001	Gravplass			
Kirkegård	2002	Kirkegård			
Urnelund	2003	Urnelund			
Minnelund	2004	Minnelund			
Gravplass for minnelund	2005	Gravplass for minnelund			
Gravplass for navngitte	2006	Gravplass for navngitte			
Gravplass for ikke navngitte	2007	Gravplass for ikke navngitte			
Gravplass for ikke navngitte	2008	Gravplass for ikke navngitte			
Annen kirkegård	2009	Annen kirkegård			
Annen kirkegård - allmenn del	2010	Annen kirkegård			
Annen kirkegård - gravlund	2020	Annen kirkegård	99CC99	153,153,153	0,0,20,40
Lufthavn	2030	Lufthavn	99CC99	153,153,153	0,0,20,40
Lufthavn - terminal	2031	Lufthavn - terminal			
Lufthavn - terminalbygg	2032	Lufthavn - terminalbygg			
Lufthavn - hangar/administrasjonsbygg	2033	Lufthavn - hangar/administrasjonsbygg			
Landingsplass for helikopter	2034	Landingsplass for helikopter			
Havn	2040	Havn	99CCCC	153,204,204	20,0,0,20
Kai	2041	Kai			
Hamnebygninger	2042	Hamnebygninger			
Havnekran	2043	Havnekran			
Havnekran for sjøfart	2045	Havnekran for sjøfart	FFCCCC	255,204,204	0,20,20,0
Kollektivtrase	2046	Kollektivtrase	CC9966	204,153,102	0,20,40,20
Kollektivtrase	2047	Kollektivtrase			
Kollektivtrase for skinnegående transport	2048	Kollektivtrase for skinnegående transport			
Kollektivknutepunkt	2070	Kollektivknutepunkt			
Kollektivanlegg	2071	Kollektivanlegg			
Kollektivterminal	2072	Kollektivterminal			
Kollektivholdeplass	2073	Kollektivholdeplass			
Parkbygning	2074				
Parkeringshus	2080		99CC99	153,153,153	0,0,0,27
Parkeringsplass	2081	Parkeringsplass			
Parkeringshus	2082				
Parkeringshus/-anlegg	2083	Parkeringshus			
Bensinstasjon	2100	Bensinstasjon	FFCC99	255,204,153	0,20,40,0
Energiverk	2110	Energiverk			
Fjernvarmeverk	2120	Fjernvarmeverk			
Varm- og kjølestasjon	2130	Varm-/kjølestasjon			
Sendingsknutepunkt	2140	Sendingsknutepunkt			
Antennepark	2141	Antennepark			
Antennemast	2142	Antennemast			
Anlegg	2150	Anlegg			
Telekommunikasjonsnett	2160	Telekommunikasjonsnett			
Andre tekniske infrastrukturtrasear	2180				
Kombinasjon teknisk infrastrukturtrasear	2190				
Kombinasjon formål for samferdselsanlegg og/eller tekniske infrastrukturtrasear	2999		000000	0,0,0,255	
			000000	0,0,0,255	
Angitte samferdselsanlegg og/eller tekniske infrastrukturtraséer med evt andre gitte hovedformål	2998		000000	0,0,0,255	

GRØNNSTRUKTUR

Grønnstruktur	(3000)				
Grønnstruktur	3000		99FF99	153,255,153	40,0,40,0
Naturområde	3030	Naturområde			
Turdrag	3035	Turdrag			
Turdrag	3040	Turdrag			
Friområde	3046	Friområde			
Rekreasjon - område	3047	Rekreasjon			
Park	3050	Park			
Vegetasjonsskjerm	3060	Vegetasjonsskjerm			
Kombinasjon grønnstruktur/formål	3898		99FF99	153,255,153	40,0,40,0
			99FF99	153,255,153	40,0,40,0
Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål	3899		99FF99	153,255,153	40,0,40,0

FORSVARET

A Forsvaret	(4000)				
Forsvaret	4001	Forsvaret	CCCC99	204,204,153	0,0,20,20
Militære formål	4010	Militære formål			
Skyttelinje/øvingsområde	4020	Skyttelinje/øvingsområde			
Fortegningsbygg	4030	Fortegningsbygg			
Kombinasjon militærformål	4900	Kombinasjon militærformål	CCCC99	204,204,153	0,0,20,20
			99FF99	153,255,153	40,0,40,0
Angitt militært formål kombinert med andre angitte hovedformål	4999		99FF99	153,255,153	40,0,40,0

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

L Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift	(5000)				
Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift (LNFR)	5001	LNFR	CCFF99	204,255,153	20,0,40,0
LNFR med for vedtatt/godkjent for landbruk og reindrift og gjerdelov. Kan ikke kombineres med andre hovedformål (gjerdeloven)	5100				
Landbruksformål	5110	Landbruk			
Jordbruk	5111	Jordbruk			
Skogbruk	5112	Skogbruk			
Reindrift	5120	Reindriftsområde	99FF99	153,255,153	40,0,40,0
Gartnerdrift	5130	Gartnerdrift			
Fiskeformål	5140	Fiskeri			
Fiskeoppdrett	5150	Fiskeoppdrett	99FF99	153,255,153	40,0,40,0
LNFR med for-vedt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.	5200	LNFR med for BFN	CCFF99	204,255,153	20,0,40,0
Spredt bolig/fritidsbebyggelse	5210				
Spredt fritidsbebyggelse	5220				
Spredt næringsbebyggelse	5230				
Stabbur/nøst	5250	Stabbur/nøst	99CC99	153,204,153	20,0,20,20
Gårdstun	5260	Gårdstun			
Særlige landbruksinteresser	5300	Særlige landbruksinteresser			
Særlige landbruksinteresser og hytteområder	5310	Særlige landbruksinteresser og hytteområder			
LNFR kombinert med andre angitte hovedformål	5998		CCFF99	204,255,153	20,0,40,0
			99FF99	153,255,153	40,0,40,0

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE

Formål	SOSI-kode	Kartfarve	Fargekode Hex	Fargekode RGB	Fargekode CMYK
G Bruk og vern av sjø og vassdrag	(6000)				
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	6001		CCFFFF	204,255,255	20,0,0,0
Ferdsel	6100	Ferdsel	66CCFF	51,204,255	80,20,0,0
Farled	6200	Farled			
Farled	6210	Skipsled			
Havneområde i sjø	6220	Havneområde i sjø			
Småbåthavn	6230	Småbåthavn			
Båplass	6240	Båplass			
Flyte	6250	Flyte	99BFFF	153,153,255	40,40,0,0
Fortøyning	6310	Fortøyning	99BFFF	153,153,255	40,40,0,0
Bade- og badeanlegg/sone	6520	Bade- og badeanlegg/sone	99BFFF	153,153,255	40,40,0,0
Oppankringsområde for anlegg	6530	Oppankringsområde for anlegg			
Akvakultur	6540	Akvakultur	FFCCFF	255,204,255	0,20,0,0
Akvakultureanlegg i sjø og vassdrag	6610				
Akvakultureanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	6620				
Drikkevann	6640	Drikkevann	99BFFF	153,153,255	40,40,0,0
Naturområde	6650	Naturområde	66FFFF	102,255,255	60,0,0,0
Naturområde i sjø og vassdrag	6651				
Naturområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	6652				
Friluftsområde	6700	Friluftsområde			
Friluftsområde i sjø og vassdrag	6710				
Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	6720				
Strandsone/sjø og vassdrag	6730	Strandsone/sjø	99CCCC	153,204,204	40,0,0,20
Strandsone/sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	6740	Strandsone/sjø	99CCCC	153,204,204	40,0,0,20
Båtforbudssone	6750		66FFFF	102,255,255	60,0,0,0
Kombinasjon formål sjø og vassdrag med evt tilhørende strandsone	6900		CCFFFF	204,255,255	20,0,0,0
			99FF99	153,255,153	40,0,40,0
Angitt formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone som kan kombineres med andre hovedformål	6999		66FFFF	102,255,255	60,0,0,0

HENSYNSSONER

FLATER

Flater	SOSI-kode	Fletetegnelse, rutemønster	Anmerkning
Hjelpelinjer/Egenskap			
Hjelpelinje	(2000)		FFF000. Rast fra siden. Vinkel 90 gon, avstand 4, linjetykkelse, 0,9
Hjelpelinje	(7000)		Begrunn: Formålstjeneste(r). Tekst på hensynssone spesifiseres i tegnforklaring
Hjelpelinje	(2000)		000000,svart. Vinkel 382 gon, avstand 6, linjetykkelse 0,76
Hjelpelinjebuffersone	(6000)		Begrunn: Formålstjeneste(r). Tekst på hensynssone spesifiseres i tegnforklaring
Hjelpemidlerlinje	(2000)		000000/FF0000,svart. Vinkel 90 gon, avstand 6, linjetykkelse 0,76
Hjelpelinje	(6000)		Tekst på hensynssone spesifiseres i tegnforklaring
Hjelpelinjegrense	(7000)		000000,svart. Vinkel 100 gon, avstand 6, linjetykkelse 0,76
			Begrunn: Formålstjeneste(r). Tekst på hensynssone spesifiseres i tegnforklaring
Hjelpelinjegrense	(6900)		000000, svart. Vinkel 100 gon, avstand 6, linjetykkelse 0,76
			Begrunn: Inkl. Tekst på hensynssone spesifiseres i tegnforklaring

Planomriss for reguleringsplaner under arbeid



ANDRE JURIDISKE FLATER, LINJER OG PUNKTER I REGULERINGSPLAN

Flater Objekttype/Egenskap	Skravurlengde	Avstand skravur	Mellom-rom	Fletetegnelse, rutemønster	Anmerkning
Hjelpelinjebuffersone/Sikrebånd	2	2,5	5,0		Fletetegnelse kompliser kun for midlertidig anleggsområde. Skravur Simrex rot-mert anleggsgrenser er som Flater: avgrenses med Hjelpelinjebuffersone

Linjesymbol	Bildefil, bredde	Tykkelse, bredde (mm)	Skyting Lengde (mm)	Skyting Avstand (mm)	Symbol	Farge	Merknader
Hjelpelinje		0,25				RGB 0,0,0	
Hjelpelinje/Sikrebånd						RGB 0,0,0	
Hjelpelinje/Grense		1,0	9,0	2,0		RGB 0,0,0	
Hjelpelinje/Senterlinje		0,25					
Hjelpelinje/Grense							
Hjelpelinje/Senterlinje							
Hjelpelinje/Grense							
Hjelpelinje/Senterlinje							
Hjelpelinje/Grense							
Hjelpelinje/Senterlinje							
Hjelpelinje/Grense		0,6	4,0	1,0		RGB 0,0,0	
Hjelpelinje/Senterlinje							
Hjelpelinje/Grense					

Generell tegnforklaring til reguleringsplaner fra det digitale planregistret i Fredrikstad kommune

Fastmerker

Reguleringsplan - juridiske punkter

Vegstenging av veg,avkjørsel
Avkjørsel
Brukar
Tunnelløpning

Grensepunkter

Off. godkj. grensemerke
Bolt
Kors
Grensestein/-røys
Grensemerke, annen type

Juridiske linjer

Sti
Regulert tomtegrense
Eiendomsgrense som skal oppheves

Grense for restriksjonsomr.
Grense for bevaring
Bygg som skal bevares
Byggegrense
Grenser,bygg,fjernes
Byggelinje-/grense
Tre
Støyskjerm
Eiendomsgrense som skal oppheves

Reguleringsplan bestemmelsesgrense

Reguleringsplangrenser

Formålsgrenser

Jernbanelinjer

Jernbanelinje
Situasjonslinjer, jernbane

Eiendomsgrenser

Målte grenser
Målte grenser
Ikke-målte grenser
Frihåndstegnede grenser

Kommunegrenser

Reguleringsplan - bestemmelser

Fareområde
Restriksjonsområde
Bevaringsområde
Fornyelsesområde
Rekkefølgeområde

Reguleringsplan - formal

BYGGEOMRÅDER
Område for boliger med tilhørende anlegg

Frittliggende småhusbebyggelse

Konsentrert småhusbebyggelse

Blokkbebyggelse
Garasjer i boligområder
Område for forretning
Område for kontor
Forts..

Område for industri/lager
Område for fritidsbebyggelse
BYGGEOMRÅDE FOR OFFENTLIGE BYGNINGER

Offentlig barnehage
Offentlig undervisning(skole, universitet mv.)

Offentlig institusjon(sykehus,aldersh-jem,sykehjem mv.)

Offentlig kirke
Offentlig forsamlingslokale(kino,teater mv.)

Offentlig administrasjon
BYGGEOMRÅDE FOR SÆRSKILT ANGITT ALMENNYTTIG FORMÅL

Almennyttig barnehage
Almennyttig undervisning(skole,universi-tet mv.)

Almennyttig insititusjon(sykehus,alders-hjem,sykehjem mv.)

Almennyttig Kirke
Almennyttig forsamlingslokale(grendehus mv.)

Almennyttig administrative bygg

OMRÅDE FOR HERBERGER OG BEVERTNINGSSTEDER

Hotell med tilhørende anlegg
Bevertning
OMRÅDE FOR GARASJEANLEGG OG BENSINSTASJONER

Garasjeanlegg
Bensinstasjon
Annet byggeområde
LANDBRUKSOMRÅDER
Område for jord-og skogbruk

Område for jordbruk(*)
Område reindrift
Område for gartneri
Område for parsellhager
Annet landbruksområde
OFFENTLIGE TRAFIKKOMÅDER

Kjøreveg
Gate med fortau
Annen veggrunn
Gang-/sykkelvei
Sykkelvei
Gangvei
Kjørbar gang-/sykkelvei(*)
Fortau(*)
Gatetun
Torg
Forts..

Rasteplass
Parkeringsplass
Kollektivanlegg
Busstreminal
Bussholdeplass
Drosjeholdeplass
Jernbane
Sporveg-/forstadsbane
Havneområde
Kai
Småbåtanlegg(landdelen)
Trafikkområde i sjø og vassdrag

Skipsled
Havneområde i sjø
Offentlig småbåthavn(*)
Annet trafikkområde i sjø/vassdrag

Annet trafikkområde(på land)
FRIOMRÅDER
Park
Turveg
Skiløype
Anlegg for lek
Anlegg for idrett og sport
Leirplass
Annet friområde
Friområde i sjø og vassdrag
Badeområde
Småbåthavn
Regattabane
Annet friområde i sjø og vassdrag

SPESIALOMRÅDER
Privat vei
Privat parkering(*)
Park(*)
Parkbelte i industristrøk
Campingplass
Friluftsområde(på land)
Friluftsområde i sjø og vassdrag

Idrettsanlegg som ikke er offentlig tilgjengelig

Golfbane
Grav- og urnelund
Privat småbåtanlegg(land)
Privat småbåtanlegg(sjø)
Område for anlegg i grunnen
Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet

Drikkevannsmagasin
Vann- og avløpsanlegg
Område for bygging og drift av fjernvarmeanlegg

Anlegg for telekommunikasjon

øvingsområde med tilhørende anlegg for forsvaret/sivilforsvaret

Område og anlegg for drift av radionavigasjonshjelpemidler utenfor flyplass

Forts..

Kulturminne(*)
Fiskebruk
Andre områder for anlegg i vassdrag eller i sjøen

Naturvernområde(på land)
Naturvernområde i sjø og vassdrag

Klimavernsone
Område for steinbrudd og masseuttak

Andre områder for vesentlige terrenginngrep

Område for reindrift
Pelsdyranlegg
Handelsgartneri
Område for særskilte anlegg
Taubane
Fornøyelsespark
Område for vindkraft
Annet spesialområde
FELLESOMRÅDER
Felles avkjørsel
Felles adkomst(*)
Felles gangareal
Felles parkeringsplass
Felles lekeareal for barn
Felles gårdplass
Fellesareal for garasjer
Felles grøntareal
Annet Fellesareal for flere eiendommer

KOMBINERTE FORMÅL
Bolig/Forretning
Bolig/Forretning/Kontor
Bolig/Kontor
Bolig/Offentlig
Forretning/Kontor
Forretning/Kontor/Industri
Forretning/Industri
Forretning/Kontor/Offentlig
Forretning/Offentlig
Kontor/Industri
Kontor/Offentlig
Kontor/Bensinstasjon
Offentlig/Almennyttig
Vegserviceanlegg(Bevertnin-g/Bensinstasjon)

Annet kombinert formål
Unyansert formål(kun for eldre planer)

Reguleringsplaner

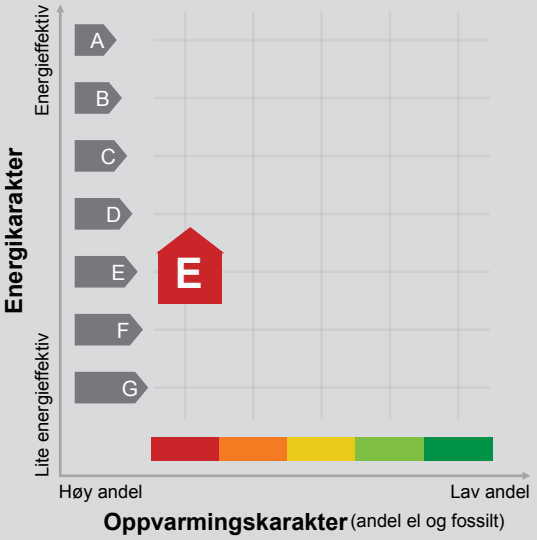
Vannflater

Vannflater

Planomriss for reguleringsplaner under arbeid

ENERGIATTEST

Adresse	Smedens gård 4
Postnummer	1605
Sted	FREDRIKSTAD
Andelsnummer	—
Gårdsnummer	201
Bruksnummer	233
Seksjonsnummer	1
Festenummer	—
Bygningsnummer	23734834
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	82ac7f0f-bb8f-4cc0-b9d5-50349169d9f4
Dato	01.05.2023



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Redusér innetemperaturen
- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Følg med på energibruken i boligen
- Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Annen bolig
Byggeår	2007
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	60
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Smedens gård 4
Postnr/Sted: 1605 FREDRIKSTAD
Bolignr: H0101
Dato: 01.05.2023 23:13:05
Energimerkenr: 82ac7f0f-bb8f-4cc0-b9d5-50349169d9f4

Gårdsnr: 201
Bruksnr: 233
Seksjonsnr: 1
Festenr: 0
Bygningsnr: 23734834

Brukertiltak

Tiltak 1: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 2: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 3: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 4: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Smedens gård 4

Nabolaget Trara/Åsebråten - vurdert av 51 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

SKOLER

Trara skole (1-7 kl.) 365 elever, 21 klasser	13 min 1.1 km
Nøkleby skole (1-7 kl.) 494 elever, 28 klasser	16 min 1.4 km
Kvernhuset ungdomsskole (8-10 kl.) 484 elever, 30 klasser	6 min 3.4 km
Wang Ung Fredrikstad (8-10 kl.) 180 elever, 6 klasser	8 min 3.1 km
Haugeåsen ungdomsskole (8-10 kl.) 446 elever, 26 klasser	7 min 3.8 km
Glemmen videregående skole 1250 elever	11 min 1 km
Hans Nielsen Hauge vgs	22 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Glemmen videregående skole - Østfol...	12 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Slettevold Linje 110, 120	1 min 0.1 km
Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	6 min 2.5 km
Oslo Gardermoen	1 t 36 min

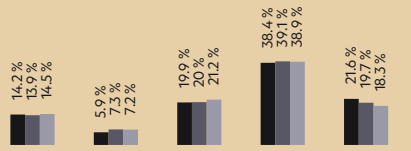
BARNEHAGER

Wilbergjordet barnehage (0-5 år) 105 barn	5 min 0.4 km
Noas Park barnehage (0-5 år) 47 barn	5 min 0.5 km
Leie barnehage (0-5 år) 82 barn	12 min 1 km

DAGLIGVARE

Meny Wilbergjordet	4 min
Rema 1000 Hassingveien	13 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Trara/Åsebråten	1 626	763
Fredrikstad/Sarpsborg	117 819	55 660
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 83/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 76/100

Naboskapet
Høflige 65/100

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
- Sykkel
- Gående

SPORT

Christianslund alle balløkke	6 min
Bratlieparken balløkke	8 min
Family Sports Club Fredrikstad	14 min
Gymbox Fredrikstad	20 min

«Etablert område. Barnevennlig. Kort vei til marka. Kort vei til byen.»

— Sitat fra en lokalkjent

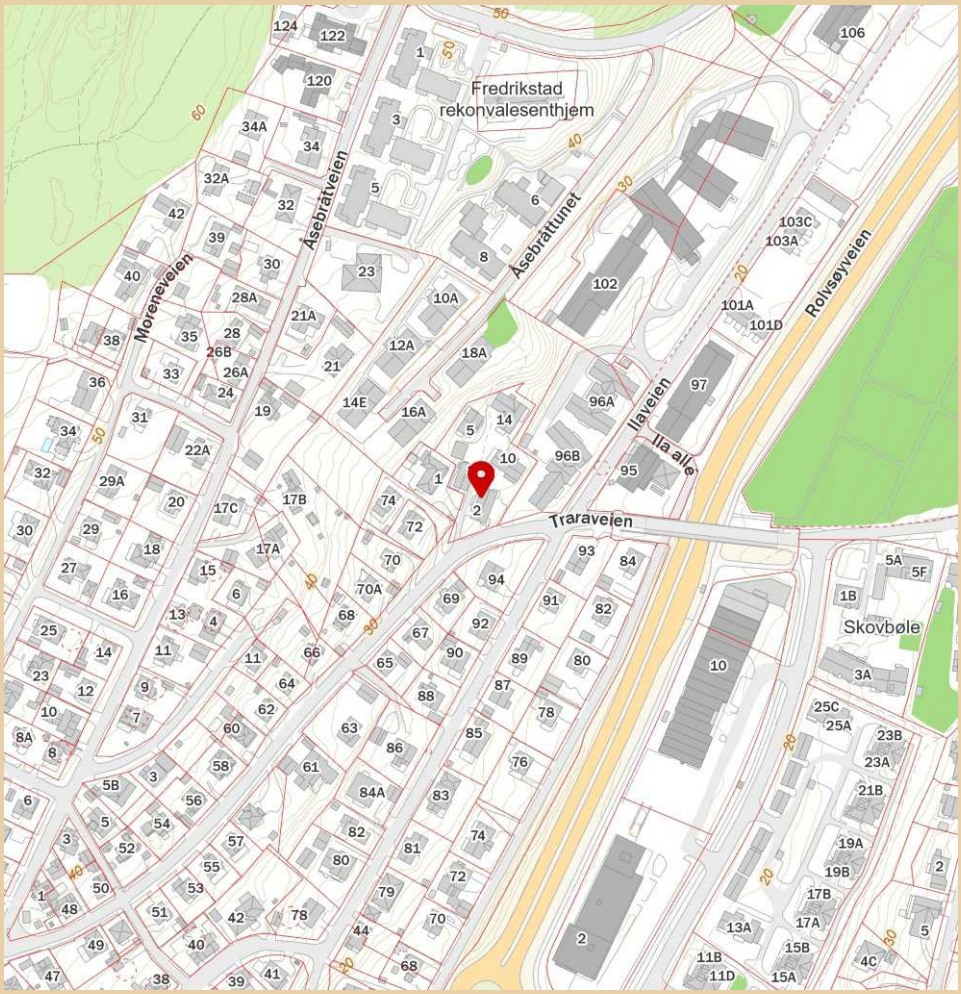
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

—

Gateparkering
Lett 84/100

—

Støynivået
Lite støynivå 83/100



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

Smedens gård 4

Nabolaget Trara/Åsebråten - vurdert av 51 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

SKOLER

Trara skole (1-7 kl.) 365 elever, 21 klasser	13 min 1.1 km
Nøkleby skole (1-7 kl.) 494 elever, 28 klasser	16 min 1.4 km
Kvernhuset ungdomsskole (8-10 kl.) 484 elever, 30 klasser	6 min 3.4 km
Wang Ung Fredrikstad (8-10 kl.) 180 elever, 6 klasser	8 min 3.1 km
Haugeåsen ungdomsskole (8-10 kl.) 446 elever, 26 klasser	7 min 3.8 km
Glemmen videregående skole 1250 elever	11 min 1 km
Hans Nielsen Hauge vgs	22 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Slettevold Linje 110, 120	1 min 0.1 km
Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	6 min 2.5 km
Oslo Gardermoen	1 t 36 min

BARNEHAGER

Wilbergjordet barnehage (0-5 år) 105 barn	5 min 0.4 km
Noas Park barnehage (0-5 år) 47 barn	5 min 0.5 km
Leie barnehage (0-5 år) 82 barn	12 min 1 km

DAGLIGVARE

Meny Wilbergjordet	4 min
Rema 1000 Hassingveien	13 min

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

VARER/TJENESTER

Torvbyen	18 min
Apotek 1 Wilbergjordet	4 min
Vestertorvet Vinmonopol	7 min

SPORT

Christianslund alle balløkke	6 min
Bratlieparken balløkke	8 min
Family Sports Club Fredrikstad	14 min
Gymbox Fredrikstad	20 min

«Etablert område. Barnevennlig. Kort vei til marka. Kort vei til byen.»

— Sitat fra en lokalkjent

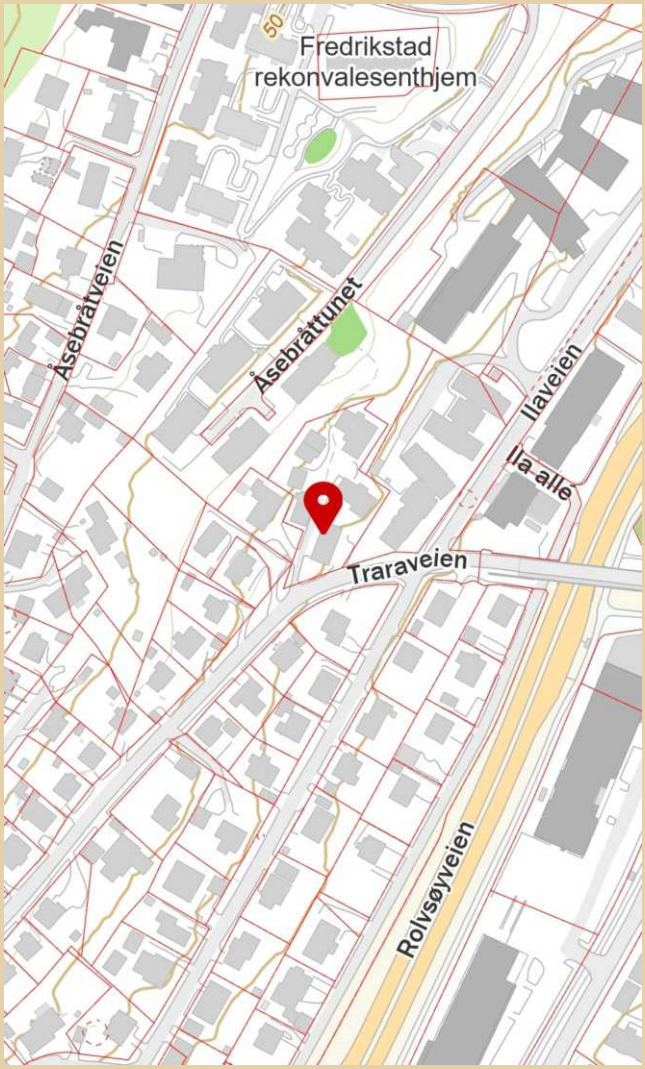
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

Gateparkering
Lett 84/100

Støynivået
Lite støynivå 83/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Sykkel
- Gående



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

Smedens gård 4

Nabolaget Trara/Åsebråten - vurdert av 51 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

SKOLER

Trara skole (1-7 kl.) 365 elever, 21 klasser	13 min 1.1 km
Nøkleby skole (1-7 kl.) 494 elever, 28 klasser	16 min 1.4 km
Kvernhuset ungdomsskole (8-10 kl.) 484 elever, 30 klasser	6 min 3.4 km
Wang Ung Fredrikstad (8-10 kl.) 180 elever, 6 klasser	8 min 3.1 km
Haugeåsen ungdomsskole (8-10 kl.) 446 elever, 26 klasser	7 min 3.8 km
Glemmen videregående skole 1250 elever	11 min 1 km
Hans Nielsen Hauge vgs	22 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Slettevold Linje 110, 120	1 min 0.1 km
Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	6 min 2.5 km
Oslo Gardermoen	1 t 36 min

BARNEHAGER

Wilbergjordet barnehage (0-5 år) 105 barn	5 min 0.4 km
Noas Park barnehage (0-5 år) 47 barn	5 min 0.5 km
Leie barnehage (0-5 år) 82 barn	12 min 1 km

DAGLIGVARE

Meny Wilbergjordet	4 min
Rema 1000 Hassingveien	13 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Torvbyen	18 min
Apotek 1 Wilbergjordet	4 min
Vestertorvet Vinmonopol	7 min

SPORT

Christianslund alle balløkke	6 min
Bratlieparken balløkke	8 min
Family Sports Club Fredrikstad	14 min
Gymbox Fredrikstad	20 min

«Etablert område. Barnevennlig. Kort vei til marka. Kort vei til byen.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

—

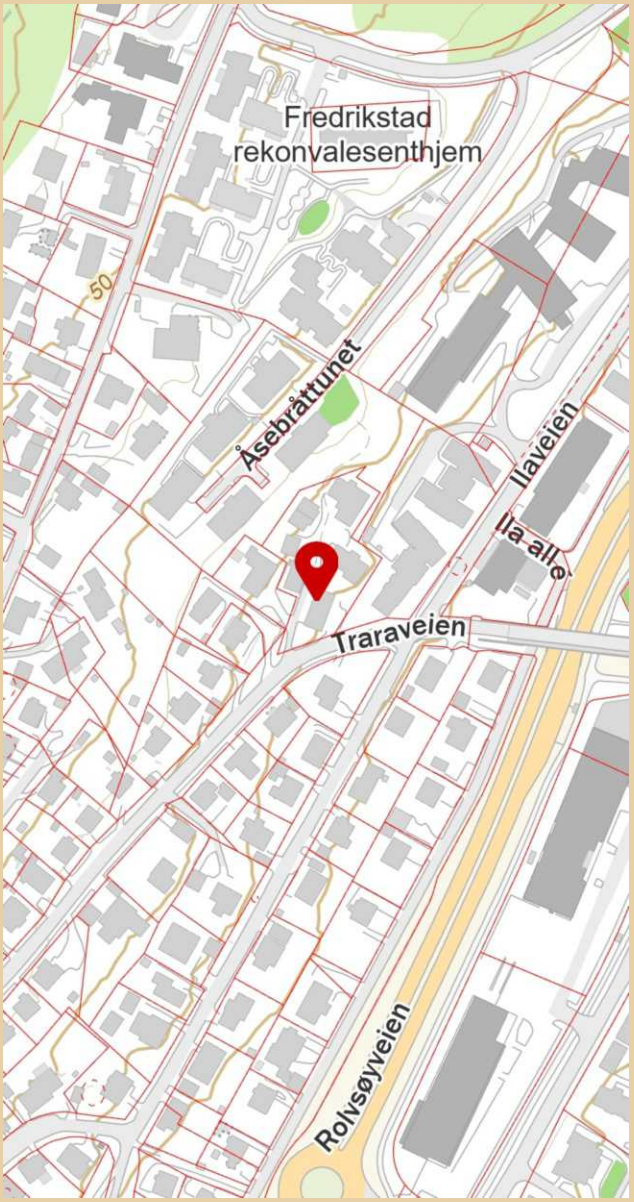
Gateparkering
Lett 84/100

—

Støynivået
Lite støynivå 83/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Sykkel
- Gående



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 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:
Smedens gård 4, 1605 Fredrikstad
Gnr. 201, Bnr. 233, Snr. 1, Fredrikstad kommune.

Oppdragsnummer:
108250132

Meglerforetak: PrivatMegleren Fredrikstad

Saksbehandler: Marthe Olimb Sydseter

Telefon / Mobil: 41 66 92 06 / 995 32 414

E-post: marthe.olimb.sydseter@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.
