PRIVATMEGLEREN
FREDRIKSTAD

TORDENSKIOLDS GATE 9D

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

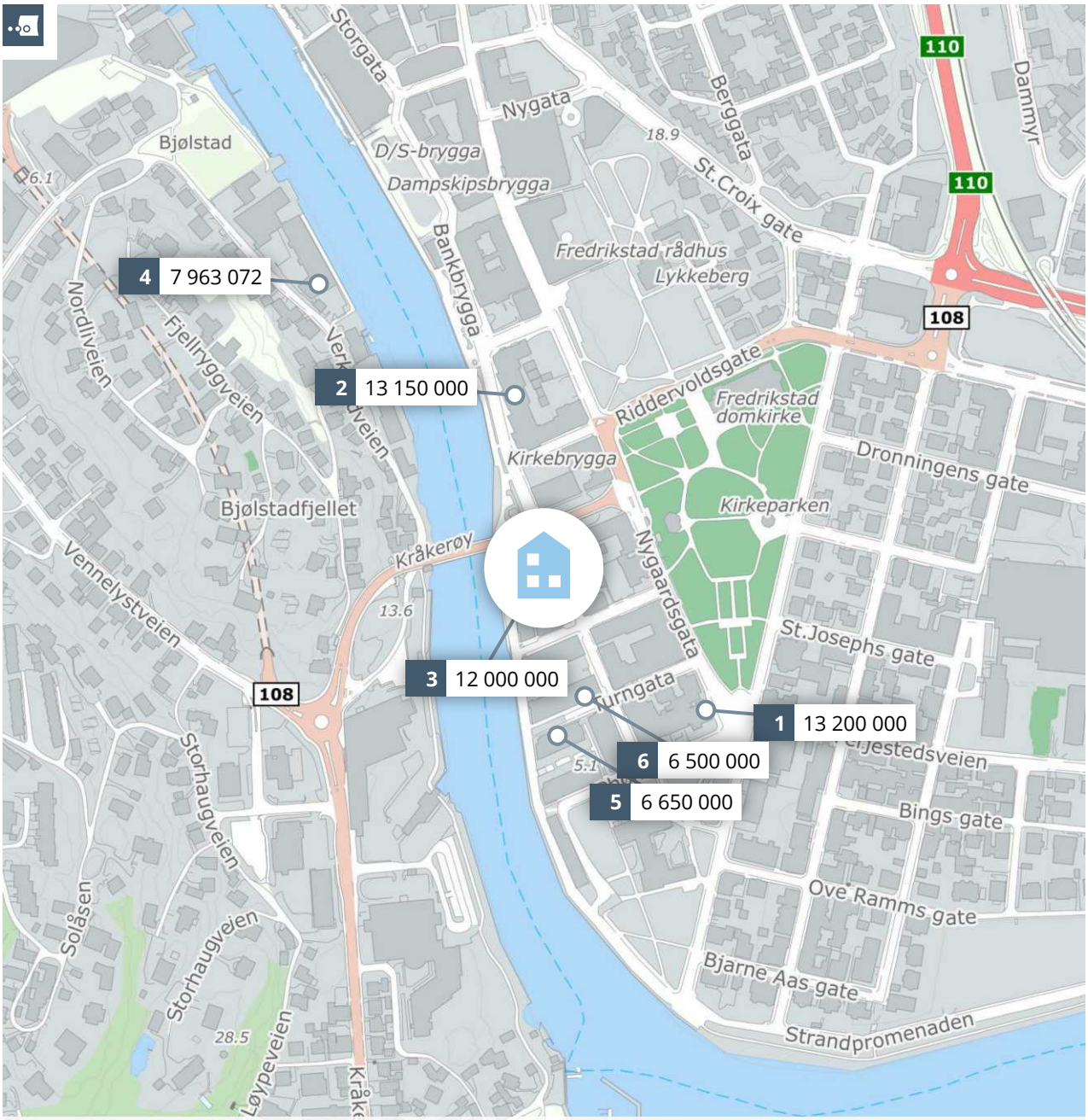
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

TORDENSKIOLDS GATE 9 D

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Fredrikstad den 16.02.2026

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: Kathrine Skolt.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Tordenskiolds gate 9 D, 1606 FREDRIKSTAD

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2020

GNR 300 BNR 1312 FNR 0 SNR 46 KOMMUNE 3107 FREDRIKSTAD GRUNNKRETS LYKKEBERG

Verdivurdert til

9 950 000

0	9 950 000	63 376
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	157 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						2020

Fellesutgifter	7 091
Formue	69 852
Soverom	3
Etasje	5

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Nygaardsgata 1 120 m² 2019 3. etg 3 sov	30.04.2025	13 900 000	**13 200 000**	0	13 200 000	**110 000**
2	Kirkebrygga 4 177 m² 1994 3. etg 3 sov	30.06.2025	14 500 000	**13 150 000**	0	13 150 000	**74 294**
3	Tordenskiolds gate 9 D 144 m² 2019 4. etg 3 sov	16.05.2025	12 500 000	**12 000 000**	0	12 000 000	**83 333**
4	Verkstedveien 6 A 110 m² 2012 3. etg 2 sov	11.03.2024	7 950 000	**7 950 000**	13 072	7 963 072	**72 392**
5	Turngata 2 125 m² 2004 1. etg 3 sov	29.08.2024	6 900 000	**6 650 000**	0	6 650 000	**53 200**
6	Tordenskiolds gate 3 A 97 m² 2008 5. etg 2 sov	23.04.2025	7 000 000	**6 500 000**	0	6 500 000	**67 010**

Romslig og moderne 4-roms leilighet i byggets 5. etasje fra 2020, med gjennomgående god standard og flott utsikt over elven. Store vindusflater gir rikelig med naturlig lys og en luftig romfølelse, samt ettermiddag- og kveldssol på sommerstid.

Leiligheten har en familievennlig og fleksibel planløsning med tre soverom, to delikate bad, eget vaskerom og en romslig stue- og kjøkkenløsning. Kjøkkenet er oppgradert med ny kjøkkenøy som gir ekstra arbeidsflate, godt med skapplass og en naturlig sosial sone.

Boligen holder en moderne, tidsriktig standard med parkett og fliser, malte overflater og vannbåren gulvvarme. Balansert ventilasjon med varmegjenvinning og digital styring sikrer et energieffektivt og behagelig inneklima.

Heis, porttelefon, egen parkeringsplass i felles garasjekjeller (inkludert i fellesutgiftene) og praktisk kjellerbod på ca. 5 m² gir en komfortabel og enkel hverdag.

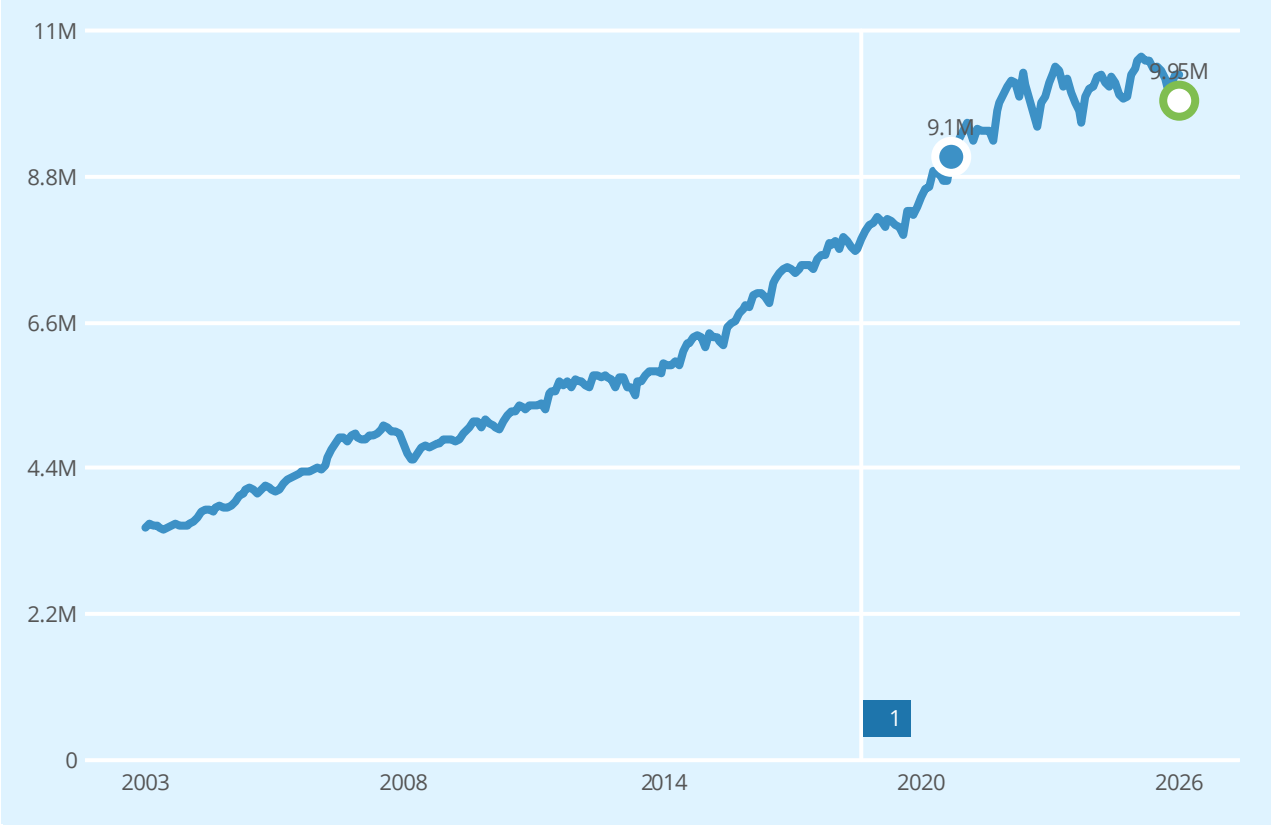
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er

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 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
24.01.2020	07.01.2021	26.03.2021	9 950 000	9 100 000	0	9 100 000	
12.12.2019		12.12.2019	-	15 000 000	-	15 000 000	2

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

Leiligheter til salgs i LYKKEBERG grunnkrets nå

6
leiligheter til salgs

4.7M
4.5M
4 393 000 Prisantydning i snitt
4.3M
4.1M

Annonsene har i snitt ligget ute i
127
dager

Leiligheter solgt i LYKKEBERG grunnkrets siste 6 mnd

11
leiligheter solgt

4.1M
3.9M
3 798 000 Prisantydning i snitt
3.7M
3 678 000 Salgspris i snitt
3.5M

Solgt i snitt i løpet av
156
dager

for 3.8% under prisantydning

Analyse m²-priser

63 376 Tordenskiolds gate 9 D
Totalpris 9 950 000

62 760 LYKKEBERG grunnkrets i snitt siste 6 mnd

49 844 FREDRIKSTAD kommune i snitt siste 6 mnd

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Fredrikstad

Oppdragsnr.
108260008

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Morten Lühr	Anne Gro Lühr

Gateadresse
Tordenskiolds gate 9D

Poststed	Postnr
FREDRIKSTAD	1606

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 5

Antall måneder: 1

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 108260008

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Bytte av filter i gjenvinningskapet i leiligheten

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Vedlikehold verandaer

Arbeid utført av: Peab

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

Document reference: 108260008

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

Beskrivelse: Dør til fransk balkong i gjesterom kniper ved lukking.

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: 108260008

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: 108260008

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Morten Lühr	8c2b5e744a2dccc1bd23d686c9fb79acbaf6ad9e	07.02.2026 15:22:10 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anne Gro Lühr	87b8b0097ab3daf435aaf1e3e229a367efb9bebe	10.02.2026 16:21:07 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 108260008

- 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

Tilstandsrapport

Leilighet

Tordenskiolds gate 9 D, 1606 FREDRIKSTAD

FREDRIKSTAD kommune

gnr. 300, bnr. 1312, snr. 46

Sum areal alle bygg: BRA: 162 m² BRA-i: 157 m²



Befaringsdato: 02.02.2026 **Rapportdato:** 09.02.2026 **Oppdragsnr.:** 11411-2935 **Referansenummer:** JT5660

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i 5.etg beliggende i bolig blokk . Det medfølger 1 garasjeplass i felles garasjekjeller.
Det medfølger også en kjellerbod på ca 5m2.
Bygget har porttelefon og heis.

Boligen varmes opp med vannbåren gulvvarme.

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

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

Leilighet - Byggeår: 2020

UTVENDIG Gå til side

Isolerglass i treramme. Overflatebehandlet. Kontrollerte vinduer har god åpne- og lukkefunksjon. Det anmerkes at ikke alle vinduer er funksjonstestet.
Ytterdør i tre. Brann- og lydklasifisert. Verandadør i tre med isolerglass.
Foldedør med isolerglass.
Fra stue er det utgang til en balkong på ca 18 m2.
Fra soverom er det også utgang til en balkong på ca 3m2.

INNVENDIG Gå til side

Boligens p-rom har parkett og fliser på gulv.
Vegger er med malte plater og gips.
Himling er med malte plater.
Innvendige fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad 2
Keramiske fliser på vegg og malt plate i tak.
Gulv har keramiske fliser med vannbåren gulvvarme. Det er målt ca 26 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.
Membran er dokumentert av "uavhengig kontroll" forbindellse av ferdigattest.
Baderomsinnredning består av dusjnisje, servant med underskap og wc.
Balansert ventilasjon.
Det er tatt hull i vegg fra

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

Bad
Keramiske fliser på vegg og malt plate i tak.
Gulv har keramiske fliser med vannbåren gulvvarme. Det er målt ca 35 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.
Plastsluk med klemring. Membran er vurdert utifra alder. Membran er dokumentert av "uavhengig kontroll" forbindellse av ferdigattest.
Baderomsinnredning består av dusjnisje, wc og 2 stk servant med underskap.
Balansert ventilasjon.
Det er tatt måling i inspeksjonsluke.

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

Vaskerom
Keramiske fliser på vegg og malt plate i tak.
Gulv har keramiske fliser med vannbåren gulvvarme. Det er målt ca 26 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.
Membran er dokumentert av "uavhengig kontroll" forbindellse av ferdigattest.
Servant med underskap, wc og opplegg for vaskemaskin.
Balansert ventilasjon.
Det er tatt hull i vegg fra stue.

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 glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vaskekum med et håndsgrep blandebatteri. Belysning over benkeplaten med stikkontakt. Integrert platetopp, komfyr, oppvaskmaskin og kombinert kjøl/frys. Komfyrvakt og kjøkkenventilator via balansert ventilasjon over kokeplass.

Kjøkkenventilator med avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har rør i rør system. Besiktiget i rørskap på bad.
Synlige avløpsrør i pvc plast.
Boligen har en balansert ventilasjonsanlegg.
Boligen har vannbåren varme i gulvene.

Beskrivelse av eiendommen

Et godt vedlikeholdt vannbårent varmeanlegg kan ha en total levetid på 40–60 år, men enkeltkomponenter må typisk byttes ut underveis.Rør støpt i betonggulv har høy beskyttelse og lang levetid. 32 amp hovedsikring med underkurser. Automatsikringer.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Tomt er felles arealer.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

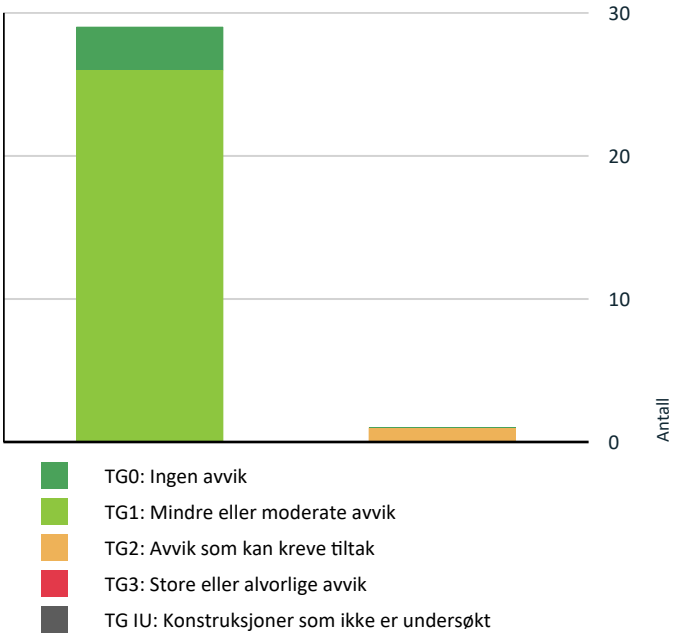
Lovlighet Gå til side

Leilighet

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er viktig og forstå at denne boligen, er en brukt bolig. Brukte boliger vil ha feil eller mangler en ny bolig ikke har. Disse kommer ikke alltid til synet før boligen er bebodd. Denne boligen har blitt noen år og det må regnes med vedlikehold og oppgraderinger av bygningsdeler jmf tilstandsgrad i denne rapport. En eiendom kan objektivt sett være i dårligere stand enn det kjøper har grunn til å regne med uten at selger eller takstmann er å bebreide. Det er ikke opplyst om nedgravde tanker på eiendommen. Det er ikke opplyst om skadedyr på eiendommen.Undertegnede takstmann prøver å ha et klart og tydelig språk. Er det formuleringer eller språk i denne rapport som oppfattes uklart, bes jeg kontaktes for mere infomarsjon.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Våtrom > 5.Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
2020

Kommentar
Iflg eiendomsdata.

Anvendelse
Bolig

Standard
Leiligheten har en normal standard.

Vedlikehold
Leiligheten er normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

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

TG 1 Dører

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

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Fra stue er det utgang til en balkong på ca 18 m2.
Fra soverom er det også utgang til en balkong på ca 3m2.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Boligens p-rom har parkett og fliser på gulv.
Vegger er med malte plater og gips.
Himling er med malte plater.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 1 Innvendige dører

Innvendige fyllingsdører.

VÅTROM

5.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Keramiske fliser på vegg og malt plate i tak.

5.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulv har keramiske fliser med vannbåren gulvvarme. Det er målt ca 35 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fuger.

Registrert sprekk i fuger enkelte steder.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

5.ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemring. Membran er vurdert utifra alder. Membran er dokumentert av "uavhengig kontroll" forbindelse av ferdigattest.

5.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Baderomsinnredning består av dusjnisje, wc og 2 stk servant med underskap.

5.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon.

5.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er tatt måling i inspeksjonsluke.

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

Tilstandsrapport



5.ETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater vegger og himling

Keramiske fliser på vegg og malt plate i tak.

5.ETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater Gulv

Gulv har keramiske fliser med vannbåren gulvvarme. Det er målt ca 26 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

5.ETASJE > BAD 2

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Membran er dokumentert av "uavhengig kontroll" forbindellse av ferdigattest.

5.ETASJE > BAD 2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Baderomsinnredning består av dusjnisje, servant med underskap og wc.

5.ETASJE > BAD 2

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon.

5.ETASJE > BAD 2

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er tatt hull i vegg fra

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



5.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Keramiske fliser på vegg og malt plate i tak.

5.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulv har keramiske fliser med vannbåren gulvvarme. Det er målt ca 26 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

5.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Membran er dokumentert av "uavhengig kontroll" forbindellse av ferdigattest.

5.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Servant med underskap, wc og opplegg for vaskemaskin.

5.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon.

Tilstandsrapport

5.ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er tatt hull i vegg fra stue.

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

5.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vaskekum med et håndsgrep blandebatteri. Belysning over benkeplaten med stikkontakt. Integrert platetopp, komfyr, oppvaskmaskin og kombinert kjøl/frys. Komfyrvakt og kjøkkenventilator via balansert ventilasjon over kokeplass.

5.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

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



TG 1 Avløpsrør

Synlige avløpsrør i pvc plast.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har en balansert ventilasjonsanlegg.

TG 1 Vannbåren varme

Boligen har vannbåren varme i gulvene.
Et godt vedlikeholdt vannbårent varmeanlegg kan ha en total levetid på 40–60 år, men enkeltkomponenter må typisk byttes ut underveis.Rør støpt i betonggulv har høy beskyttelse og lang levetid.

Elektrisk anlegg

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

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

32 amp hovedsikring med underkurser. Automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

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

3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider

Tilstandsrapport

på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

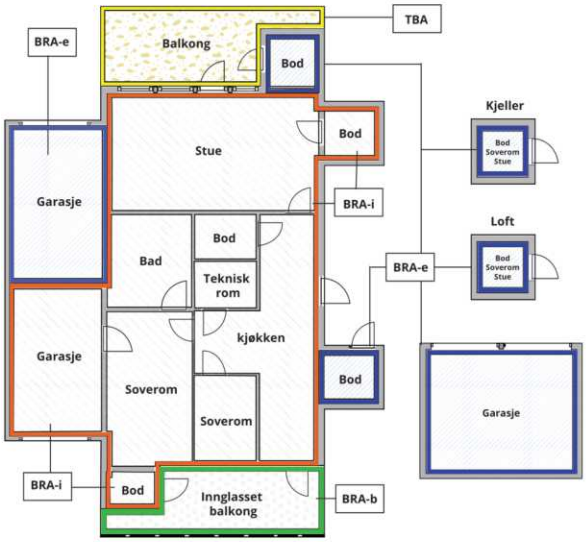
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
5.Etasje	157			157	21
1.Etasje		5		5	
SUM	**157**	**5**			**21**
SUM BRA	**162**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
5.Etasje	Entré, soverom, soverom 2, bad, soverom 3, bad 2, kjøkken, stue, vaskerom		
1.Etasje		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar:

Grydeland Eiendom AS
Gressvikveien 24
1621 GRESSVIK

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.2.2026	Sigurd Grydeland	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3107 FREDRIKSTAD	300	1312		46	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Tordenskiolds gate 9D

Hjemmelshaver

Lühr Anne Gro, Lühr Morten

Eiendomsopplysninger

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

Tomt er felles arealer.

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.
Alle opplysninger om produktnavn samt merke er fra eier. Det er ikke fremvist produkblad.

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. Det ble ikke opplyst eller påvst skjeggkre under befaring. 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

Bygningen er oppført med bærekonstruksjoner av stål og betong. Etasjeskillene er oppført i betong eller betongelementer. Parkeringskjeller er plasstøpt betong og betongelementer. Fasadene er oppført som isolerte stendervegger, kledt med trekledning og zinkplater. Innvendig bekledt med gips som males. Balkonggulv og svalganger er utført i prefab betong med kant- og underbekledning av zink/tre. Innbygde terrasser av bærende stål/betong isolert og tekket, med oppbygg for terrassebord (type kebony). Rekkverk på balkonger mot Tordenskioldsgate er som fasadevegg, øvrige rekkverk er i glass med stålstendere. Rekkverk på svalganger er av stål. Vegger mellom leiligheter utføres primært som dobbelte stålstender med dobbelt gips. Enkelte stabiliserende vegger er betongelementer, men med foring og gips. Skråtak oppbygges av tre/stål, isolert og kledd med zink. Flate tak er betongelementer, isolert og med tekket overflate samt sedum. Felles takterrasse utføres i tre og sedum.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Fra Infoland	08.02.2026		Gjennomgått		Nei
Del med takstmann	08.02.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

• 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.

• 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/JT5660

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

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 300/1312/0/0

Eierrepresentant: Sameiet Tordenskiold Brygge

Regningsmottaker: Sameiet Tordenskiold Brygge

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Grunneiendom	Bruksnavn	TORDENSKJOLDSGT 13	Grunnforurensing	Ja
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	300	Seksjonert	Ja	Punktfeste	Nei
Bruksnr	1312	Oppgitt areal	388 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	2644,8 m2		
Seksjonsnr	0				

ADRESSER

(Antall: 6)

Adresse	Tordenskiolds gate 9B	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Fredrikstad Domkirke
	1606 FREDRIKSTAD	Grunnkrets	Lykkeberg	Valgkrets	Sentrum
Adresse	Tordenskiolds gate 9C	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Fredrikstad Domkirke
	1606 FREDRIKSTAD	Grunnkrets	Lykkeberg	Valgkrets	Sentrum
Adresse	Tordenskiolds gate 9D	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Fredrikstad Domkirke
	1606 FREDRIKSTAD	Grunnkrets	Lykkeberg	Valgkrets	Sentrum
Adresse	Kronprinsens gate 1A	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Fredrikstad Domkirke
	1606 FREDRIKSTAD	Grunnkrets	Lykkeberg	Valgkrets	Sentrum
Adresse	Tordenskiolds gate 9A	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Fredrikstad Domkirke
	1606 FREDRIKSTAD	Grunnkrets	Lykkeberg	Valgkrets	Sentrum
Adresse	Tordenskiolds gate 9E	Tilleggsnavn		Kirkesogn	Fredrikstad Domkirke
	1606 FREDRIKSTAD	Grunnkrets	Lykkeberg	Valgkrets	Sentrum

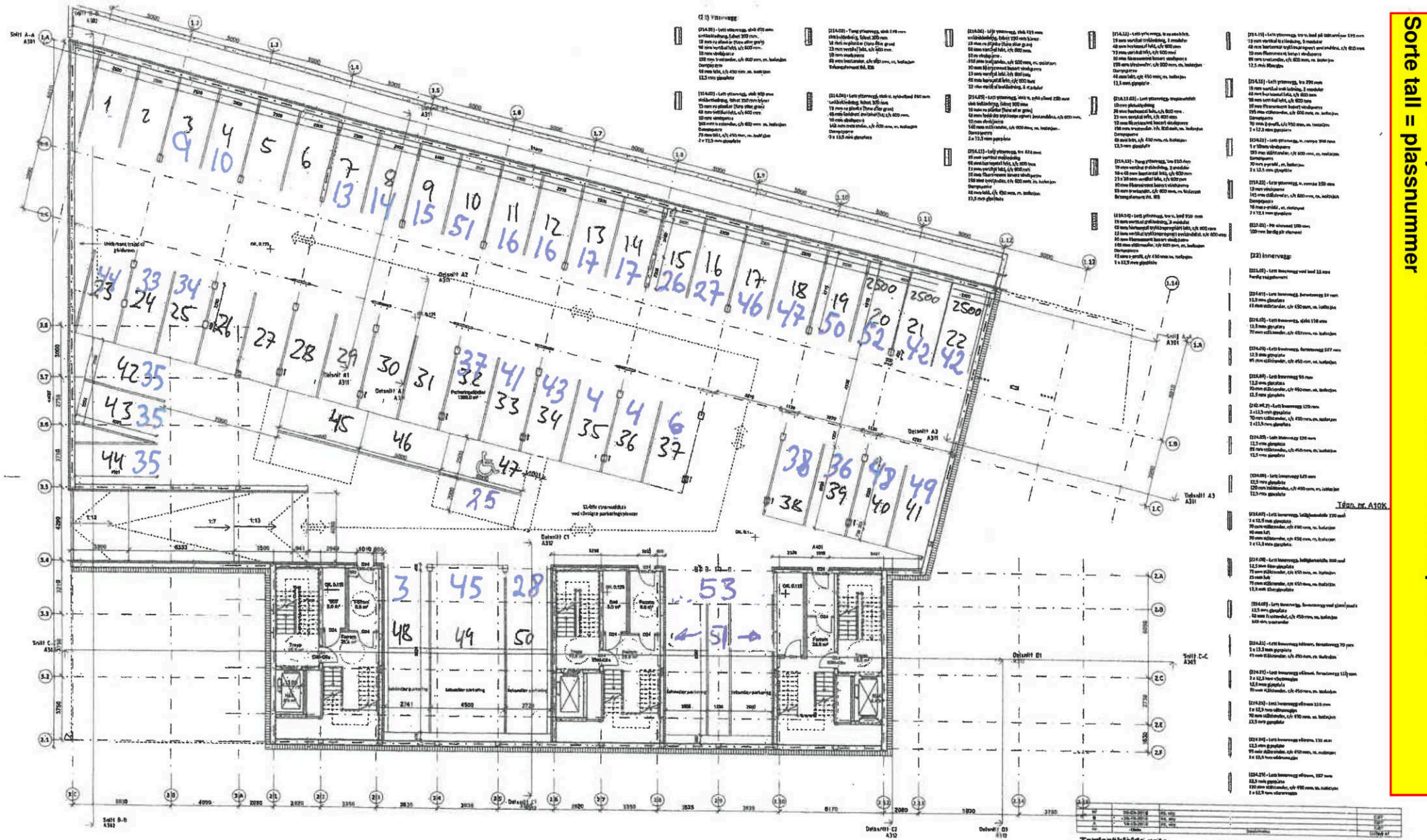
KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare		Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
1157	Andel Renovasjon	51,00 stk	kr 1 892,00	01.04.2026	1/1	0	kr 120 615,00
60	ESkatt Bolig	5 876 500,00 0/00	kr 3,20	01.04.2026	1/1	0	kr 18 804,00
4275	VANN FASTGEB. NÆRING	1,00 Fastdel	kr 1 081,00	01.04.2026	1/1	0	kr 1 243,00
4375	AVLØP FASTGEB.NÆRING	1,00 Fastdel	kr 2 464,00	01.04.2026	1/1	0	kr 2 834,00
4370	AVLØP FASTGEB. BOLIG	51,00 Boenh.	kr 2 464,00	01.04.2026	1/1	0	kr 144 514,00
4270	VANN FASTGEB. BOLIG	51,00 Boenh.	kr 1 081,00	01.04.2026	1/1	0	kr 63 401,00
4350	AKONTO AVLØP BOLIG	4 167,00 M3	kr 38,09	01.04.2026	1/1	0	kr 182 529,00
4250	AKONTO VANN BOLIG	4 167,00 M3	kr 12,55	01.04.2026	1/1	0	kr 60 140,00
							kr 594 080,00

VANNMÅLERE

Målernummer	Prosent vann	Prosent avløp	Type avlesning	Avlesningdato	Forbruksår	Forbruk	Målerstand
61226543	100	100	Årsavlesning - Ekstern kilde	28.10.2025	2025	849	3307
61226543	100	100	Årsavlesning - Ekstern kilde	28.10.2025	2025	3307	3307

Vedlegg 1 til vedtektene
Blå tall = Seksjonsnummer med eksklusiv bruksrett til plassen
Sorte tall = plassnummer



5-10% HC-parkering ihht Norsk Handikapforbund

⇒ 3 stk (5%), [illegible] ⇒ [illegible]

V E D T E K T E R

FOR

EIERSEKSJONSSAMEIET – SAMEIET TORDENSKIOLD BRYGGE

§ 1

EIERSEKSJONSSAMEIET

Eierseksjonssameiet Sameiet Tordenskiold Brygge, som eier grunnen og bebyggelsen på gnr 300 bnr 1312 heretter benevnt som **Eiendommen**, med adresse Tordenskioldsgate 9-13, 1606 Fredrikstad, består av 53 eierseksjoner, hvorav 51 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner.

Hoveddel, tilleggsdeler og sameiebrøk for hver eierseksjon, samt fellesarealer, fremgår av den **vedlagte** seksjoneringssøknad med bilag.

§ 2

EIERSKIFTE

Seksjonene er fritt omsettelige, men ingen kan erverve mer enn to boligseksjoner i sameiet. Erverver av seksjon eller leier av bruksenhet skal godkjennes av sameiets styre. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

§ 3

SAMEIERNES BRUKSRETT TIL EIENDOMMEN

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet. Eierne av boligseksjonene har rett til å nytte Eiendommens fellesarealer til det de er beregnet- eller vanlig brukt til.

Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes.

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Ved innflytting av leietakere påløper det et innflyttingsgebyr pålydende fire ganger rettsgebyret som skal dekke bruksslitasje på fellesarealene. Gebyret faktureres seksjonseier og innbetales til sameiets driftskonto.

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

Sameiet disponerer 51 garasjeplasser i Eiendommens underetasje (Plan U). Til garasjeplassene gis det eksklusiv bruksrett for de enkelte seksjoner. Oversikt over seksjoner med eksklusiv bruksrett følger av **vedlegg 1**. Den eksklusive bruksretten skal følge seksjonen ved overdragelse. Seksjonseier med slik bruksrett har rett til å overdra bruksretten innad i sameiet. Garasjeplasser kan leies ut internt i sameiet. Ved overdragelse eller utleie av garasjeplasser skal det innhentes samtykke fra sameiets styre. Slikt samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn.

Det medfølger ingen eksklusiv bruksrett til garasjeplasser for næringsseksjonene. Slik bruksrett kan erverves fra boligseksjonene.

§ 4

BEGRENSNINGER TILKNYTTET BRUK AV NÆRINGSSEKSJONENE

Ingen seksjoner i eierseksjonssameiet skal kunne benyttes til pub-, bar-, eller Restaurant. Det skal ikke foregå næringsvirksomhet i næringsseksjonene på natten, mellom kl. 23.00 og kl. 07.00.

Dispensasjon fra denne bestemmelsen krever minst 75% av de avgitte stemmer i årsmøtet.

§ 5

VEDLIKEHOLD

Den enkelte sameier skal holde bruksenheten forsvarlig ved like, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Alt indre vedlikehold av bruksenheten, samt vedlikehold av eventuelt utendørsareal som inngår i bruksenheten, besørges og bekostes av den enkelte sameier.

Den enkelte sameiers vedlikeholdsplikt omfatter også vann- og avløpsledninger fra forgreningspunktet på hovedledningsnettet, sikringsskapet og elektriske ledninger for i bruksenheten, vindusglass, samt utvendige deler av bruksenhetens vinduskarmer, vindusrammer og inngangsdør(er) samt innvendige flater av eventuell balkong.

Vedlikehold av tomten og fellesarealene og anlegg besørges og bekostes av Sameiet. Dette omfatter også stell og renhold mv. Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført.

§ 6

RETTSLIG RÅDERETT

Den enkelte sameier råder som en eier over seksjonen, dog med de unntak som fremgår av eierseksjonsloven og nærværende vedtekter.

§ 7

FORDELING AV FELLESKOSTNADER OG FELLESINNTEKTER

Med felleskostnader skal forstås alle kostnader til drift og vedlikehold av Eiendommen som ikke gjelder bruksenhetene. Felleskostnader skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Kabel tv og internett, drift og vedlikehold av fellesarealer, drift av heis, snømåking forretningsførsel og revisjon likedeles pr. seksjon.

Den enkelte sameier skal betale akontobeløp fastsatt av styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning (vedlikeholdsfond).

Næringsseksjonenes plikt til å betale felleskostnader skal begrenses til ytre vedlikehold på Eiendommen, samt drift av eventuelle fellesanlegg som næringsseksjonene benytter. Næringsseksjonene skal ikke belastes for bruk/drift av heis.

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom eierne av boligseksjonene etter sameiebrøken.

§ 8

SAMEIERNES ANSVAR UTAD

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

§ 9

ÅRSMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

Hver seksjon gir én stemme i årsmøtet. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,
- samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum,
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene, og
- endring av vedtektene (når ikke loven eller vedtektene stiller strengere krav).

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

Alle sameiere har rett til å delta i årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligseksjoner har også sameierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameierens husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører og leier av boligseksjon har rett til å være til stede i 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.

En sameier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Sameieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

§ 10

INNKALLING TIL ÅRSMØTE

Årsmøtet innkalles av styret med skriftlig varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

Blir et årsmøte, som skal holdes etter loven, vedtektene eller tidligere vedtak i årsmøtet, ikke innkalt, skal tingretten snarest og på sameiernes felles kostnad innkalle til årsmøte når det kreves av sameier, styremedlem eller forretningsfører.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i årsmøtet. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen.

§ 11

HVILKE SAKER ÅRSMØTET SKAL OG KAN BEHANDLE

Årsmøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet,

a) behandle styrets årsberetning,

b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår, og

c) velge styrets leder, styremedlemmer og/eller varamedlemmer dersom noen av disse er på valg.

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

Bortsett fra saker som nevnt i pkt. a) til c), kan årsmøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er likevel ikke til hinder for at det besluttes innkalt nytt årsmøtet til avgjørelse av forslag som er fremsatt i møtet.

§ 12

MØTELEDELSE, PROTOKOLL MV.

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

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én sameier som utpekes av årsmøtet blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 13

STYRET

Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en styreleder og to styremedlemmer, samt 2 varamedlemmer.

Årsmøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen velges særskilt. Den som er umyndig, kan ikke være styremedlem. Bare fysiske personer kan velges som styremedlem. Årsmøtet velger også varamedlemmer til styret.

Styremedlem tjenestegjør i to år om ikke annet er bestemt av årsmøtet.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å tre tilbake før tjenestetiden er ute. Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel om tilbaketreden. Årsmøtet kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta å fjerne medlem av styret.

§ 14

STYREMØTER

Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det er nødvendig. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.
Styreprotokollen skal være tilgjengelig for årsmøtet.

§ 15

STYRETS OPPGAVER OG BESLUTNINGSMYNDIGHET

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av Eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har, innenfor rammen av sin beslutningsmyndighet, myndighet til å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

§ 16

FORRETNINGSFØRER

Årsmøtet kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Om vedtektene ikke bestemmer noe annet, hører det inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer. Styret er ansvarlig for instruks til sameiets funksjonærer, honorarfastsettelse, samt tilsyn, samt innhenting og avvikling av eksterne oppdragstakere.

Med to tredjedels flertall kan årsmøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom enn 5 år.

§ 17

INHABILITET

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning i årsmøtet om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter vedtektenes § 24.

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

§ 18

HVEM SOM KAN FORPLIKTE SAMEIET UTAD

To styremedlemmer kan i fellesskap signere på vegne av sameiet.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere sameierne på samme måte som styret.

§ 19

MINDRETALLSVERN

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

§ 20

REGNSKAP

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram på ordinært årsmøtet.

§ 21

REVISJON

Årsmøtet kan med vanlig flertall av de avgitte stemmer vedta at sameiet skal ha revisor.

Revisor velges av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor er valgt. Revisor har rett til å være til stede i årsmøtet og til å uttale seg.

§ 22

PANTERETT FOR SAMEIERNES FORPLIKTELSER

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet etter reglene i eierseksjonsloven § 31.

§ 23

BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadebekledning, endring av utvendige farger etc kan bare skje etter en samlet plan og etter forutgående godkjennelse fra styret.

Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen må ikke utføres uten samtykke fra årsmøte med to tredjedels flertall etter reglene i eierseksjonsloven § 30 a. Alminnelig forvaltning og vedlikehold på sameiets fellesareal kan godkjennes av styret. Andre bygningsmessige arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding sendes.

Sameier må ikke sette opp utvendig TV-antenne uten forutgående styregodkjennelse.

§ 24

PÅLEGG OM SALG OG TVANGSFRAVIKELSE

Hvis en sameier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 38. Slikt varsel skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret adgang til å kreve at seksjonen selges. Frist for utbedring av misligholdet kan ikke settes kortere enn 6 måneder.

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13 og reglene i eierseksjonsloven § 39.

§ 25

EIERSEKSJONSLOVEN

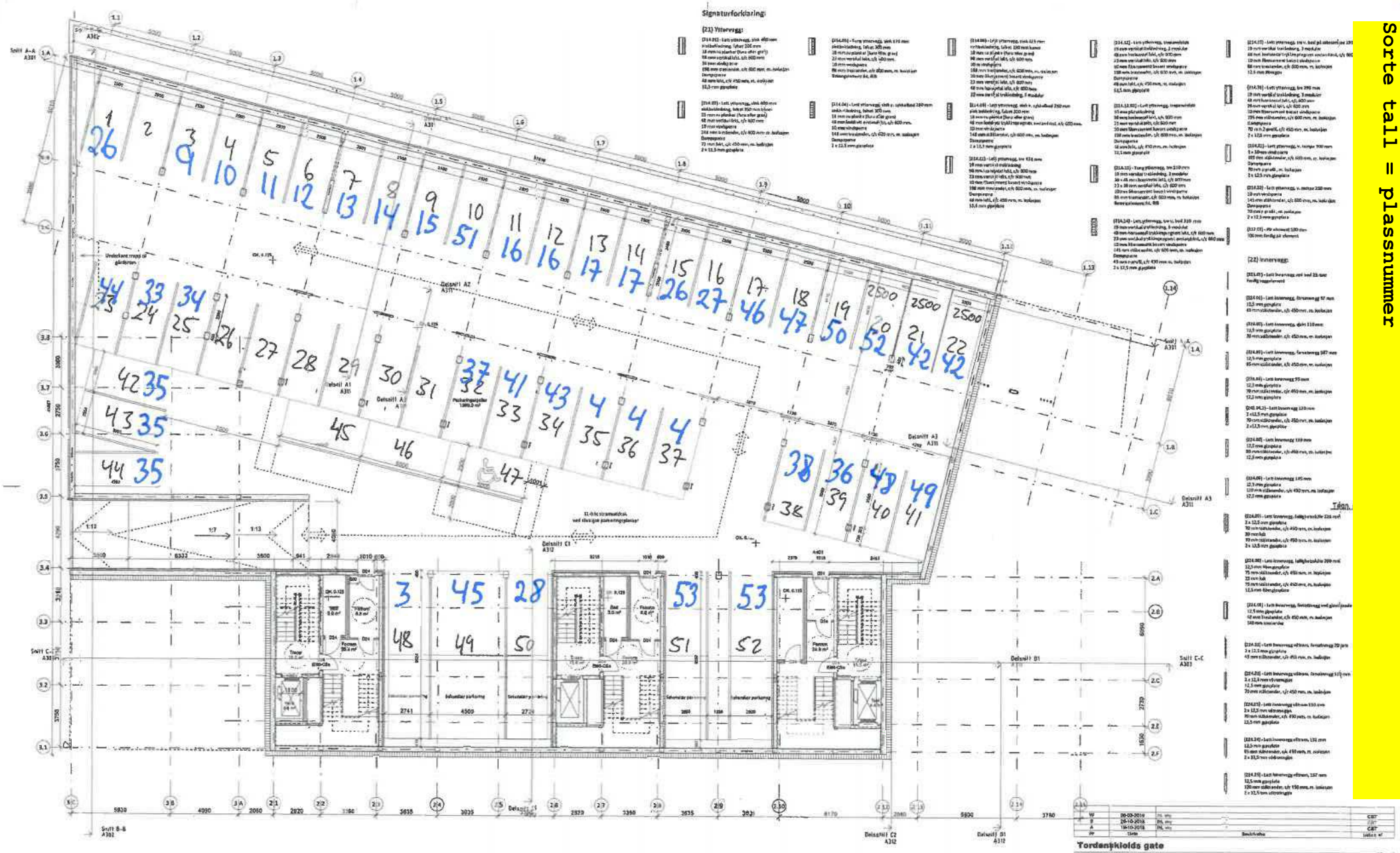
Om ikke annet følger av disse vedtektene gjelder reglene i Lov om eierseksjoner av 16. juni 2017. Ved motstrid mellom bestemmelser i vedtektene og fravikelige bestemmelser i eierseksjonsloven, går vedtektsbestemmelsene foran.

Fredrikstad den 22. juni 2023

Hovedbok for Sameiet
År : 2024
Fra kontonummer : 2925 til
Avdeling:
Prosjekt:
Skrevet ut av : Kjersti Hauge
Dato : 22.05.2024 16:15

Kontonr	Navn	Bilagsnr.	Art	MVA kode	Kommentar	Dato	Periode	Debet	Kredit	
2925	**Erstatning til utbedring balkonger**									
	-	90	5	0	Utbetalt oppgjør ihht forliksa...	01.03.2024	3		180 000,00	585
	-	90	5	0	Utbetalt oppgjør ihht forliksa...	08.03.2024	3		11 120 000,00	585
	-	97	10	0	Parkeringsplass nr. 45 overdra...	08.03.2024	3		500 000,00	589
							Sum	0,00	11 800 000,00	
					Endringer denne perioden				11 800 000,00	
							UB		11 800 000,00	

Vedlegg 1 til vedteketene
Blå tall = Seksjonsnummer med eksklusiv bruksrett til plassen
Sorte tall = plassnummer


Signaturforklaring:
(21) Yttervegg:
Snitt A-A A301
Snitt B-B A302
Snitt C-C A303
Snitt C-E A303
Detaljsnitt A1 A311
Detaljsnitt A2 A311
Detaljsnitt A3 A311
Detaljsnitt C1 A312
Detaljsnitt C2 A312
Detaljsnitt D1 A312
Underkant trapp til gårdsrom
Sykkelparkering
Bobilparkering
Bobilparkering
Bobil

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 300/1312/0/46

Eierrepresentant: Lühr Morten

Regningsmottaker: Lühr Morten

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Seksjon	Bruksnavn		Grunnforurensing	Ja
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	300	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	1312	Oppgitt areal	0 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	0 m2		
Seksjonsnr	46				

BYGNINGER

(Antall: 1)

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
300696682	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Ferdigattest	Varehandel, reparasjon av motorvogner		162

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 2)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
LÜHR MORTEN	Dyna brygge 6	0252 OSLO	1/2	Hjemmelshaver
LÜHR ANNE GRO	KANALEN 6	1900 FETSUND	1/2	Hjemmelshaver

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare		Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
60	ESkatt Bolig	5 468 000,00 0/00	kr 3,20	01.04.2026	1/1	0	kr 17 497,00

kr 17 497,00

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 602594671
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
973871714	FREDRIKSTAD KOMMUNE GEOMATIKK	Postboks 1405, 1602 FREDRIKSTAD

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
986471081	TORDENSKIOLD BRYGGE AS		Ove Ramms gate 17, 1606 FREDRIKSTAD

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0106	300	1312

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0106	300	1312	0	1	286 / 5237	Næringsseksjon	Nei	Nei
0106	300	1312	0	2	106 / 5237	Næringsseksjon	Nei	Nei
0106	300	1312	0	3	54 / 5237	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	300	1312	0	4	145 / 5237	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	300	1312	0	5	47 / 5237	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	300	1312	0	6	47 / 5237	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	300	1312	0	7	47 / 5237	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	300	1312	0	8	47 / 5237	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	300	1312	0	9	47 / 5237	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	300	1312	0	10	47 / 5237	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	300	1312	0	11	47 / 5237	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	300	1312	0	12	47 / 5237	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	300	1312	0	13	145 / 5237	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	300	1312	0	14	47 / 5237	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	300	1312	0	15	47 / 5237	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	300	1312	0	16	97 / 5237	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	300	1312	0	17	97 / 5237	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	300	1312	0	18	162 / 5237	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	300	1312	0	19	86 / 5237	Boligseksjon	Ja	Nei



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2019/1189376/200
Attesteringstidspunkt 2026-02-04 10:35

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0106	300	1312	0	20	73 / 5237	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	300	1312	0	21	74 / 5237	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	300	1312	0	22	69 / 5237	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	300	1312	0	23	74 / 5237	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	300	1312	0	24	210 / 5237	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	300	1312	0	25	145 / 5237	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	300	1312	0	26	47 / 5237	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	300	1312	0	27	47 / 5237	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	300	1312	0	28	97 / 5237	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	300	1312	0	29	162 / 5237	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	300	1312	0	30	86 / 5237	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	300	1312	0	31	73 / 5237	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	300	1312	0	32	74 / 5237	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	300	1312	0	33	69 / 5237	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	300	1312	0	34	74 / 5237	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	300	1312	0	35	210 / 5237	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	300	1312	0	36	145 / 5237	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	300	1312	0	37	47 / 5237	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	300	1312	0	38	47 / 5237	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	300	1312	0	39	254 / 5237	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	300	1312	0	40	73 / 5237	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	300	1312	0	41	74 / 5237	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	300	1312	0	42	69 / 5237	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	300	1312	0	43	74 / 5237	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	300	1312	0	44	154 / 5237	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	300	1312	0	45	145 / 5237	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	300	1312	0	46	162 / 5237	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	300	1312	0	47	86 / 5237	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	300	1312	0	48	73 / 5237	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	300	1312	0	49	74 / 5237	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	300	1312	0	50	69 / 5237	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	300	1312	0	51	74 / 5237	Boligseksjon	Ja	Nei
0106	300	1312	0	52	100 / 5237	Boligseksjon	Ja	Nei

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2019/1189376/200
Attesteringstidspunkt 2026-02-04 10:35

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0106	300	1312	0	53	285 / 5237	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2019/1189376/200

Attesteringstidspunkt 2026-02-04 10:35

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Fredrikstad Kommune	PB 1405, 1602 Fr. STAD	Anita Sårer

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Tordenskiold Brygge AS	986471081	cato@jaca.no	
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	**Telefonnummer**
Ove Ramms Gate 17	1606	Fredrikstad	97181000

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0106	Fredrikstad	300	1312	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
986471081	Tordenskiold Brygge AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjonsnummer
Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring
Sameiebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.
Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	N	286		13	B	145	B	25	B	145	B	37	B	47	B	49	B	74	B
2	N	106		14	B	47	B	26	B	47	B	38	B	47	B	50	B	69	B
3	B	54	B	15	B	47	B	27	B	47	B	39	B	254	B	51	B	74	B
4	B	145	B	16	B	97	B	28	B	97	B	40	B	73	B	52	B	100	B
5	B	47	B	17	B	97	B	29	B	162	B	41	B	74	B	53	B	285	B
6	B	47	B	18	B	162	B	30	B	86	B	42	B	69	B	54			
7	B	47	B	19	B	86	B	31	B	73	B	43	B	74	B	55			
8	B	47	B	20	B	73	B	32	B	74	B	44	B	154	B	56			
9	B	47	B	21	B	74	B	33	B	69	B	45	B	145	B	57			
10	B	47	B	22	B	69	B	34	B	74	B	46	B	162	B	58			
11	B	47	B	23	B	74	B	35	B	210	B	47	B	86	B	59			
12	B	47	B	24	B	210	B	36	B	145	B	48	B	73	B	60			
Sum tellere:		5237				Nevner =		5237											

Dato	Innsenderens underskrift
26/08-2019	A. L. K, LEX Lasse Kopperud Advokat

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato	Innsenderens underskrift
26/08-2019	A. L. K. LEX Lasse Kopperud Advokat

8. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Sameiets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Fredrikstad, 26/08-2019	A.L.K., LEX Lasse Kopperud Advokat	advokat Lasse Kopperud, jf fullmakt
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

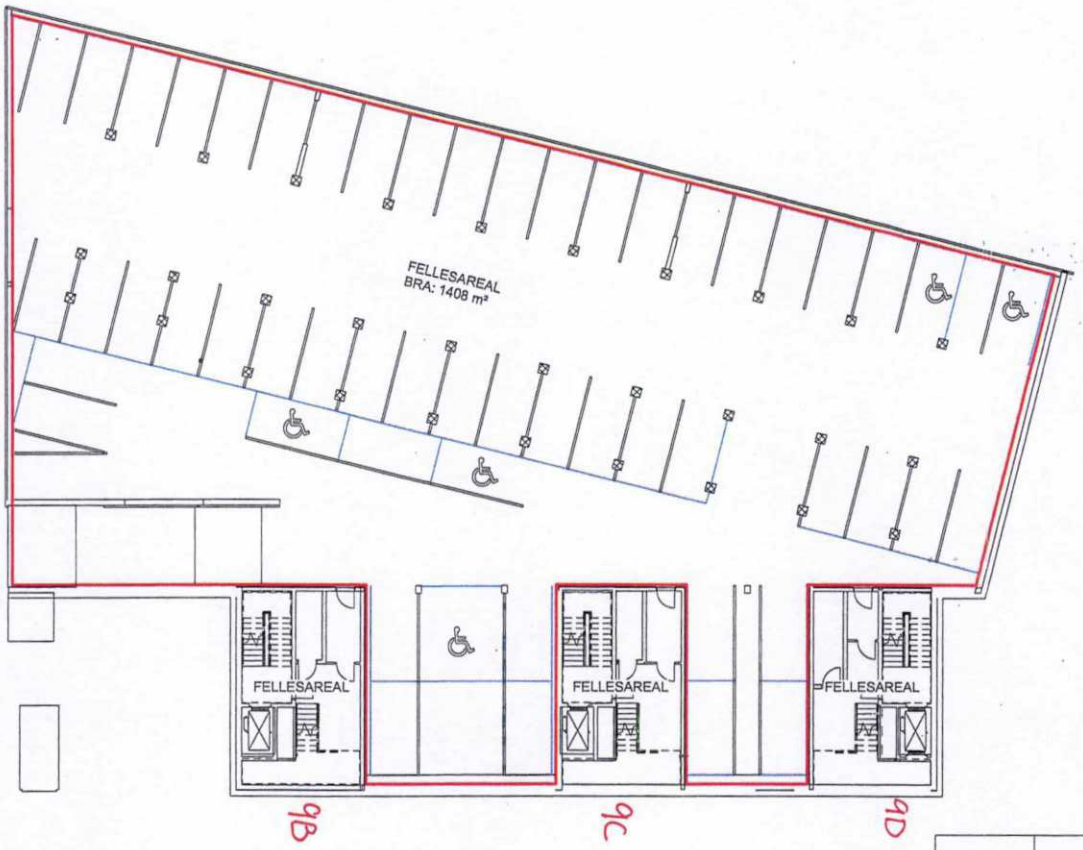
Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0106	FREDRIKSTAD	300	1312	

Dato	Underskrift	Stempel
16/9-2019	A.S.	

Dato	Innsenderens underskrift
26/08-2019	A.L.K., LEX Lasse Kopperud Advokat

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2019/1189376/200
Attesteringstidspunkt 2026-02-04 10:35



Seksjonering

Nr	Dato	Beskrivelse	Udført af

Tordenskiolds gate

Detaljprosjekt

Tordenskioldsgate 9-13, 1606 Fredrikstad gnr: 300 og bnr 1312 — Sags. nr. 2012006

Emne: Seksjonering plan U1 - BRA — Tegn. nr. **A0U1** — Rev:

Mål: 1 : 250 — Konst./Tegn.: pazy — Kontrol. jks — Godk. thp — Dato: 08/23/19

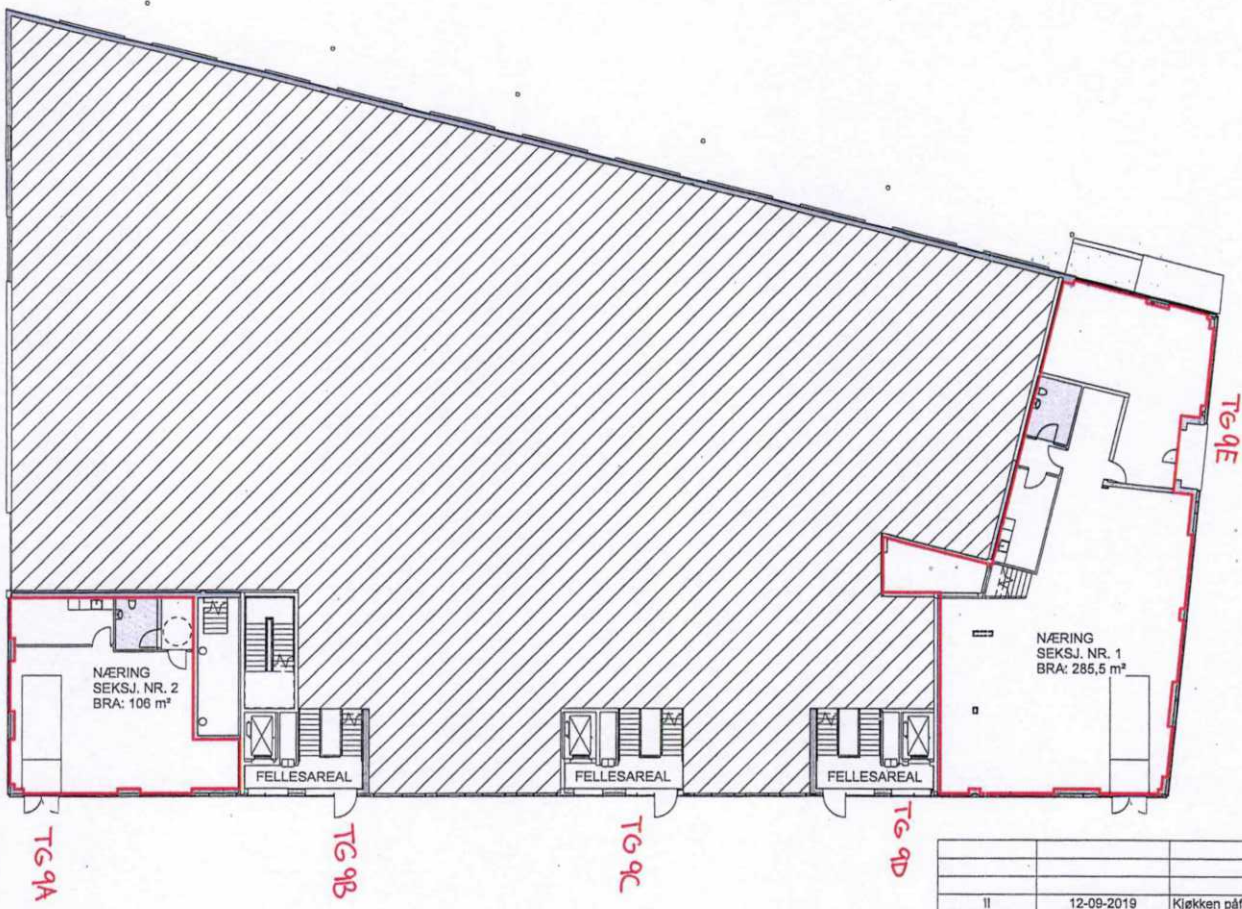
☐ BYGGHERRE:
Tordenskiold brygge AS
v/Cato Jansen
Ove Ramms Gate 17
1606 Fredrikstad
Tlf. 69 39 21 21
Mail: post@jaca.no

■ ARKITEKT:
AART architects A/S
Bryggegata 7, 4.sal
0250 Oslo
Tlf.: +47 40 47 59 00
Mail.:aart@aart.dk

☐ INGENIØR:
Rambøll Norge AS
Ferjestedsveien 2
1606 Fredrikstad
Tlf.: 69 95 45 00
Fax.: 69 95 45 01
Mail: arnbjorn.kulbrandstad@ramboll.no

☐ PROSJEKTLEDELSE:
Brick AS
Grålumveien 125
1712 Grålum
Tlf.: 69 12 79 80
Mail: pje@brick.no

AART / architects — RAMBØLL — BRICK



Seksjonering

Nr	Dato	Beskrivelse	Udført af
II	12-09-2019	Kjøkken påført	PAZY

Tordenskiolds gate

Detaljprosjekt

Tordenskioldsgate 9-13, 1606 Fredrikstad gnr: 300 og bnr 1312 — Sags. nr. 2012006

Emne: Seksjonering plan 0 - BRA — Tegn. nr. **A010** — Rev: **II**

Mål: 1 : 250 — Konst./Tegn.: pazy — Kontrol. jks — Godk. thp — Dato: 08/23/19

☐ BYGGHERRE:
Tordenskiold brygge AS
v/Cato Jansen
Ove Ramms Gate 17
1606 Fredrikstad
Tlf. 69 39 21 21
Mail: post@jaca.no

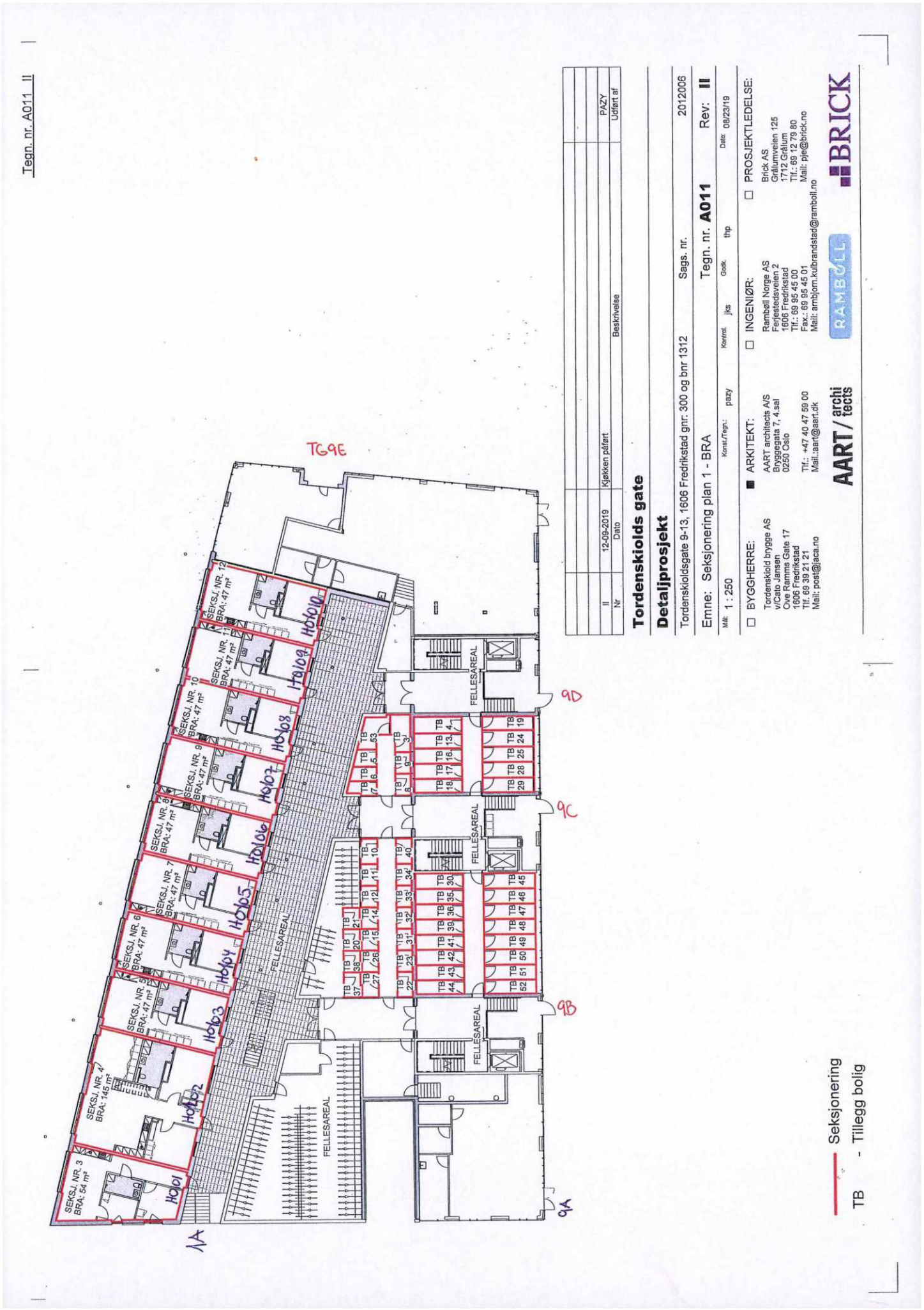
■ ARKITEKT:
AART architects A/S
Bryggegata 7, 4.sal
0250 Oslo
Tlf.: +47 40 47 59 00
Mail.:aart@aart.dk

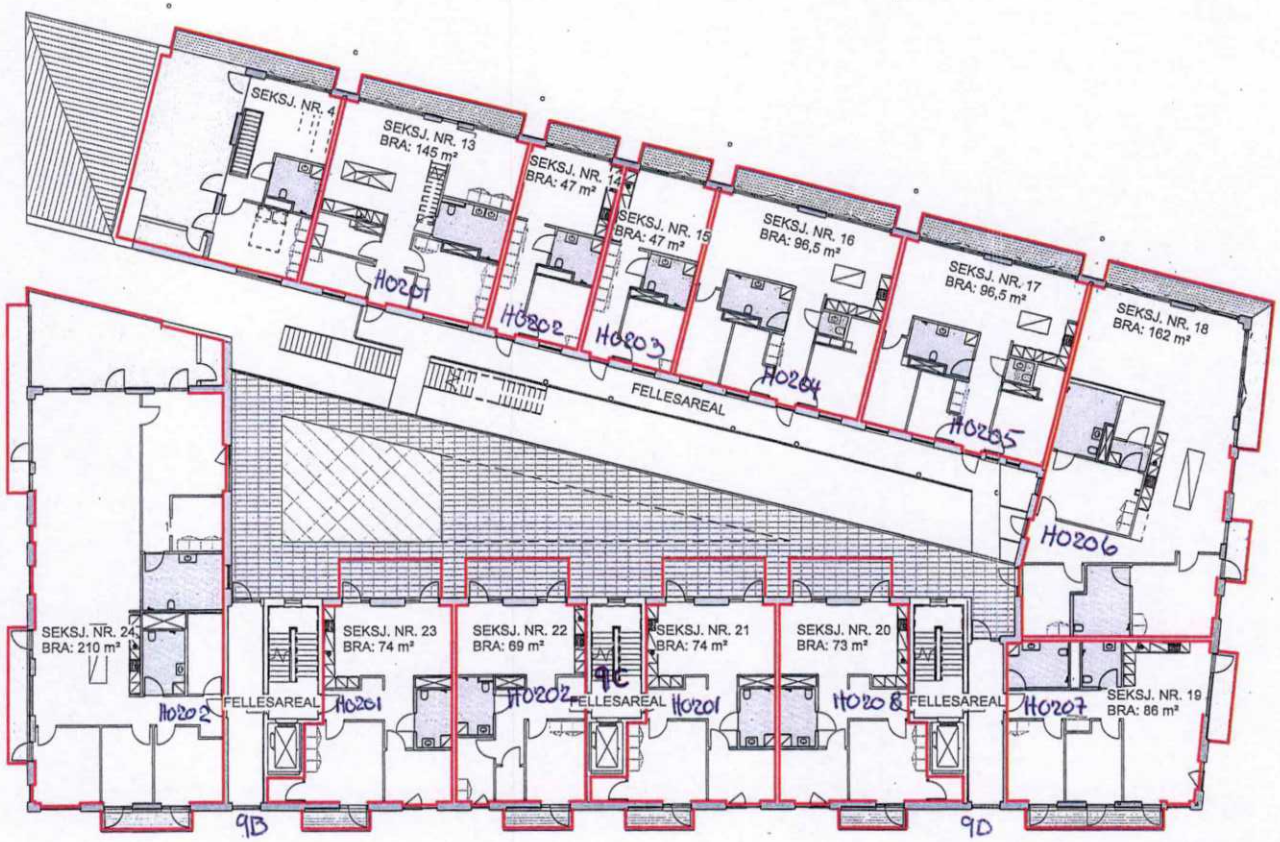
☐ INGENIØR:
Rambøll Norge AS
Ferjestedsveien 2
1606 Fredrikstad
Tlf.: 69 95 45 00
Fax.: 69 95 45 01
Mail: arnbjorn.kulbrandstad@ramboll.no

☐ PROSJEKTLEDELSE:
Brick AS
Grålumveien 125
1712 Grålum
Tlf.: 69 12 79 80
Mail: pje@brick.no

AART / architects — RAMBØLL — BRICK

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2019/1189376/200
Attesteringstidspunkt 2026-02-04 10:35


Tegn. nr. A011 II
TG9E
9D
9C
9B
9A
1A
FELLESAREAL
SEKSJ. NR. 1 BRA: 54 m²
SEKSJ. NR. 2 BRA: 145 m²
SEKSJ. NR. 3 BRA: 47 m²
SEKSJ. NR. 4 BRA: 47 m²
SEKSJ. NR. 5 BRA: 47 m²
SEKSJ. NR. 6 BRA: 47 m²
SEKSJ. NR. 7 BRA: 47 m²
SEKSJ. NR. 8 BRA: 47 m²
SEKSJ. NR. 9 BRA: 47 m²
SEKSJ. NR. 10 BRA: 47 m²
SEKSJ. NR. 11 BRA: 47 m²
SEKSJ. NR. 12 BRA: 47 m²
H0101
H0102
H0103
H0104
H0105
H0106
H0107
H0108
H0109
H0110
TB
Seksjonering
TB - Tillegg bolig
II 12-09-2019 Kjøkken påført PAZY
Nr Dato Beskrivelse Utført af
Tordenskiolds gate
Detaljprosjekt
Tordenskioldsgate 9-13, 1606 Fredrikstad gnr: 300 og bnr 1312
Sags. nr. 2012006
Emne: Seksjonering plan 1 - BRA
Tegn. nr. A011 Rev: II
Målt: 1 : 250 Konstr./Tegn.: pazy Kontrol.: jks Godk.: thp Dato: 08/23/19
BYGGHERRE:
Tordenskiold bygge AS
v/Cato Jansen
Ove Ramms Gate 17
1606 Fredrikstad
Tlf. 69 39 21 21
Mail: post@jaca.no
ARKITEKT:
AART architects A/S
Bryggegata 7, 4.sal
0250 Oslo
Tlf.: +47 40 47 59 00
Mail.:aart@aart.dk
AART / architects
INGENIØR:
Rambøll Norge AS
Ferjestedsveien 2
1606 Fredrikstad
Tlf.: 69 95 45 00
Fax.: 69 95 45 01
Mail: arnbjorn.kulbrandstad@ramboll.no
RAMBØLL
PROSJEKTLEDELSE:
Brick AS
Gråtjurnveien 125
1712 Gråtjum
Tlf.: 69 12 79 80
Mail: pje@brick.no
BRICK



Seksjonering

Nr	Dato	Beskrivelse	Udført af
II	12-09-2019	Kjøkken påført	PAZY

Tordenskiolds gate

Detaljprosjekt

Tordenskioldsgate 9-13, 1606 Fredrikstad gnr: 300 og bnr 1312 — Sags. nr. 2012006

Emne: Seksjonering plan 2 - BRA — Tegn. nr. **A012** — Rev: **II**

Mål: 1 : 250 — Konst./Tegn.: pazy — Kontrol. jks — Godk. thp — Dato: 08/23/19

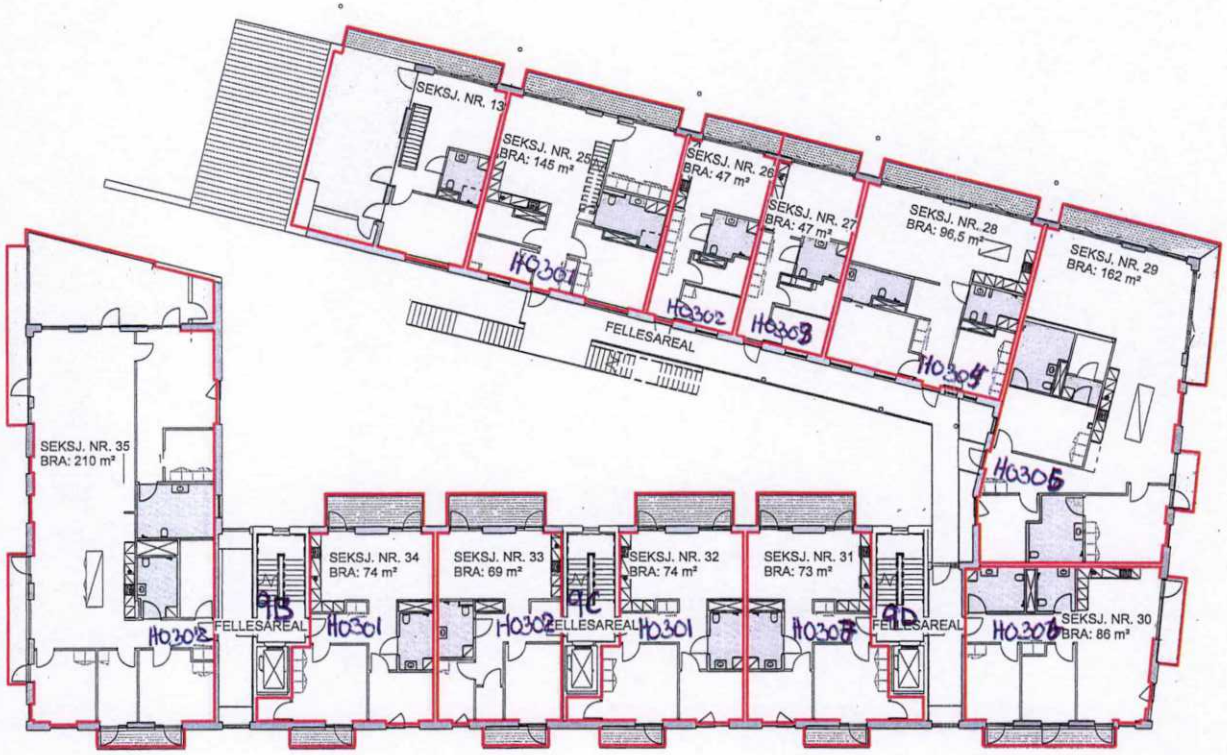
BYGGHERRE:	ARKITEKT:	INGENIØR:	PROSJEKTLEDELSE:
Tordenskiold brygge AS v/Cato Jansen Ove Ramms Gate 17 1606 Fredrikstad Tlf. 69 39 21 21 Mail: post@jaca.no	AART architects A/S Bryggegata 7, 4.sal 0250 Oslo Tlf.: +47 40 47 59 00 Mail.:aart@aart.dk	Rambøll Norge AS Ferjestedsveien 2 1606 Fredrikstad Tlf.: 69 95 45 00 Fax.: 69 95 45 01 Mail: arnbjorn.kulbrandstad@ramboll.no	Brick AS Grålumveien 125 1712 Grålum Tlf.: 69 12 79 80 Mail: pje@brick.no

AART/ architects — RAMBØLL — BRICK

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2019/1189376/200
Attesteringstidspunkt 2026-02-04 10:35

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2019/1189376/200
Attesteringstidspunkt 2026-02-04 10:35

Tegn. nr. A013 II



Seksjonering

Nr	Dato	Beskrivelse	Udført af
II	12-09-2019	Kjøkken påført	PAZY

Tordenskiolds gate

Detaljprosjekt

Tordenskioldsgate 9-13, 1606 Fredrikstad gnr: 300 og bnr 1312 — Sags. nr. 2012006

Emne: Seksjonering plan 3 - BRA — Tegn. nr. **A013** — Rev: **II**

Mål: 1 : 250 — Konst./Tegn.: pazy — Kontrol. jks — Godk. thp — Dato: 08/23/19

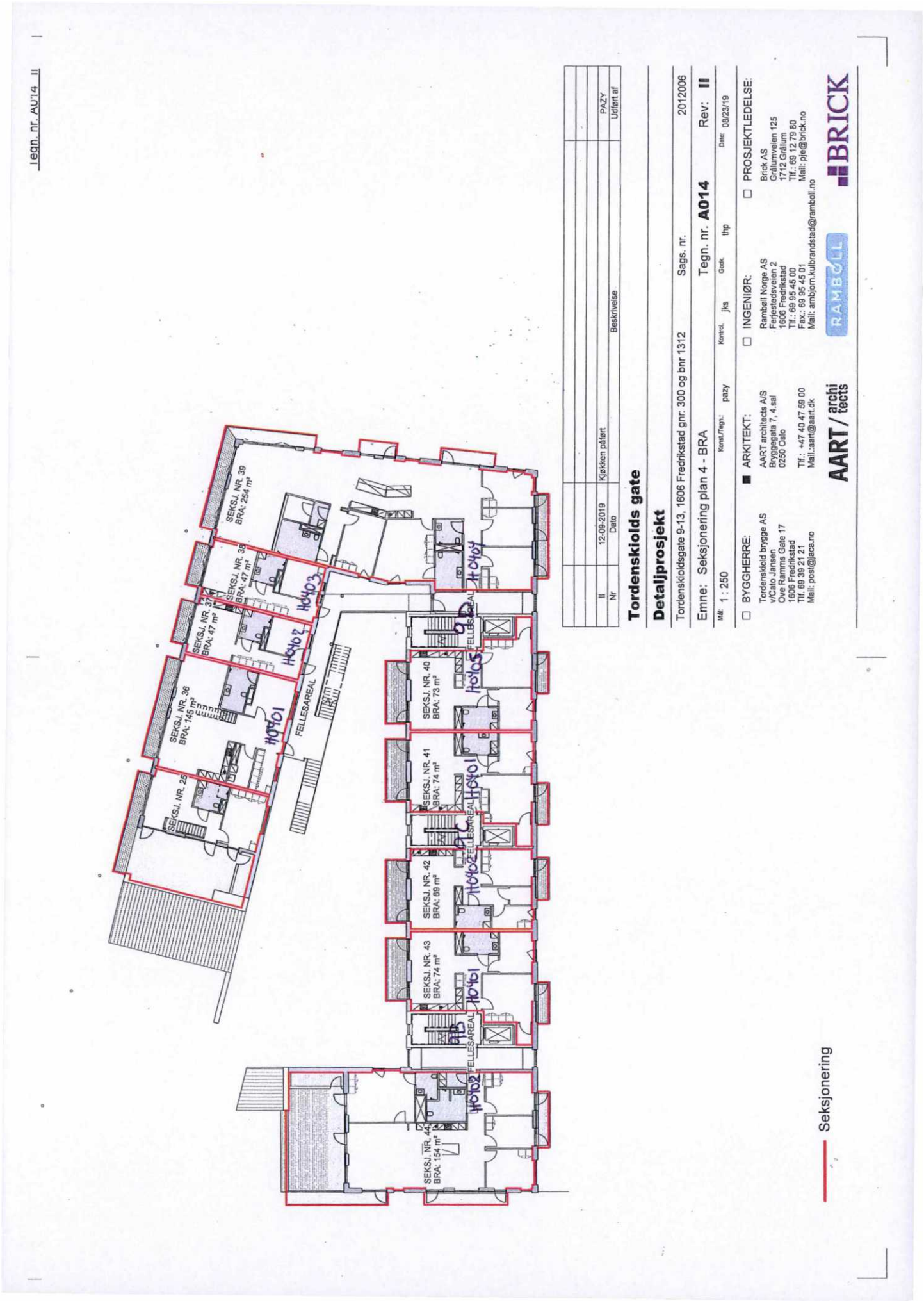
☐ BYGGHERRE:
Tordenskiold brygge AS
v/Cato Jansen
Ove Ramms Gate 17
1606 Fredrikstad
Tlf. 69 39 21 21
Mail: post@jaca.no

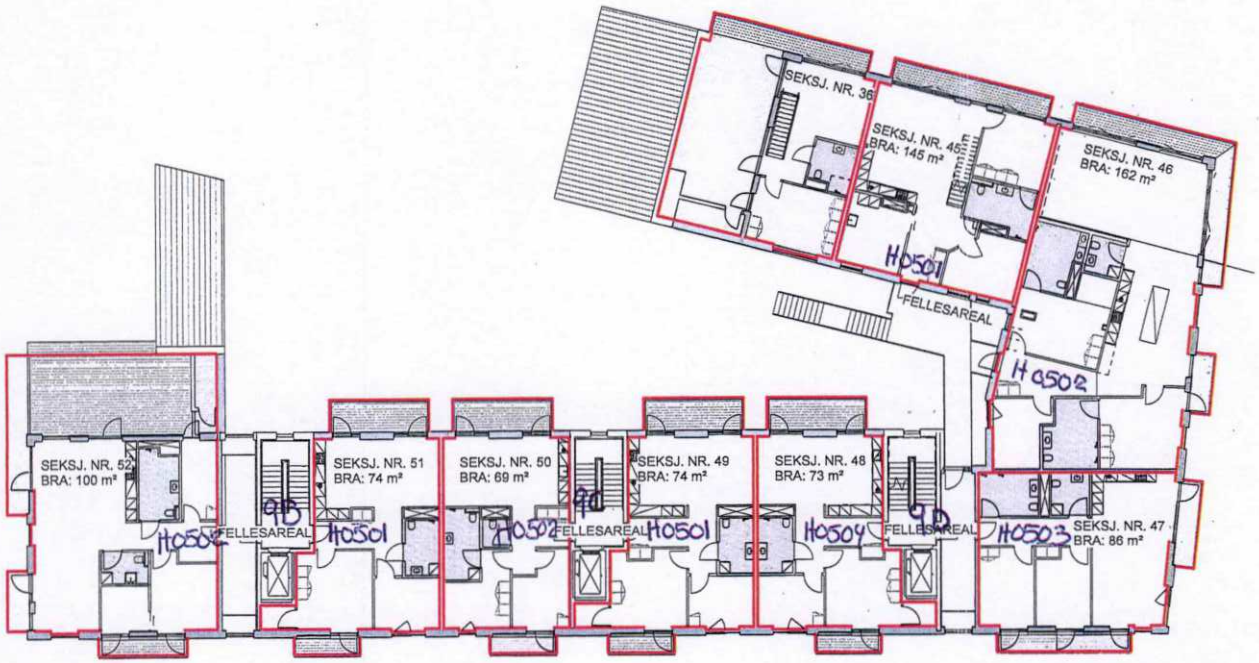
■ ARKITEKT:
AART architects A/S
Bryggegata 7, 4.sal
0250 Oslo
Tlf.: +47 40 47 59 00
Mail.:aart@aart.dk

☐ INGENIØR:
Rambøll Norge AS
Ferjestedsveien 2
1606 Fredrikstad
Tlf.: 69 95 45 00
Fax.: 69 95 45 01
Mail: arnbjorn.kulbrandstad@ramboll.no

☐ PROSJEKTLEDELSE:
Brick AS
Grålumveien 125
1712 Grålum
Tlf.: 69 12 79 80
Mail: pje@brick.no

AART / architects — RAMBØLL — BRICK


Tegn. nr. AU14 II
SEKSJ. NR. 39 BRA: 254 m²
SEKSJ. NR. 38 BRA: 47 m²
SEKSJ. NR. 37 BRA: 47 m²
SEKSJ. NR. 36 BRA: 145 m²
SEKSJ. NR. 25
SEKSJ. NR. 40 BRA: 73 m²
SEKSJ. NR. 41 BRA: 74 m²
SEKSJ. NR. 42 BRA: 69 m²
SEKSJ. NR. 43 BRA: 74 m²
SEKSJ. NR. 44 BRA: 154 m²
FELLESAREAL
H0401
H0402
H0403
H0101
H0102
H0105
Seksjonering
II 12-09-2019 Kjøkken påført PAZY
Nr Dato Beskrivelse Udført af
Tordenskiolds gate
Detaljprosjekt
Tordenskioldsgate 9-13, 1606 Fredrikstad gnr: 300 og bnr 1312
Sags. nr. 2012006
Emne: Seksjonering plan 4 - BRA
Tegn. nr. A014 Rev: II
Målt: 1 : 250 Konstr./Tegn.: pazy Kontrol. jks Godk. thp Dato: 08/23/19
BYGGHERRE:
Tordenskiold brygge AS
v/Cato Jansen
Ove Ramms Gate 17
1606 Fredrikstad
Tlf. 69 39 21 21
Mail: post@jaca.no
ARKITEKT:
AART architects A/S
Bryggegata 7, 4.sal
0250 Oslo
Tlf.: +47 40 47 59 00
Mail: aart@aart.dk
AART / architects
INGENIØR:
Rambøll Norge AS
Ferjestedsveien 2
1606 Fredrikstad
Tlf.: 69 95 45 00
Fax.: 69 95 45 01
Mail: arnbjorn.kulbrandstad@ramboll.no
RAMBØLL
PROSJEKTLEDELSE:
Brick AS
Grålumveien 125
1712 Grålum
Tlf.: 69 12 79 80
Mail: pje@brick.no
BRICK



Seksjonering

Nr	Dato	Beskrivelse	Udført av
II	12-09-2019	Kjøkken påført	PAZY

Tordenskiolds gate

Detaljprosjekt

Tordenskioldsgate 9-13, 1606 Fredrikstad gnr: 300 og bnr 1312 — Sags. nr. 2012006

Emne: Seksjonering plan 5 - BRA — Tegn. nr. **A015** — Rev: **II**

Mål: 1 : 250 — Konst./Tegn.: pazy — Kontrol.: jks — Godk.: thp — Dato: 08/23/19

☐ BYGGHERRE:
Tordenskiold brygge AS
v/Cato Jansen
Ove Ramms Gate 17
1606 Fredrikstad
Tlf. 69 39 21 21
Mail: post@jaca.no

■ ARKITEKT:
AART architects A/S
Bryggegata 7, 4.sal
0250 Oslo
Tlf.: +47 40 47 59 00
Mail.:aart@aart.dk

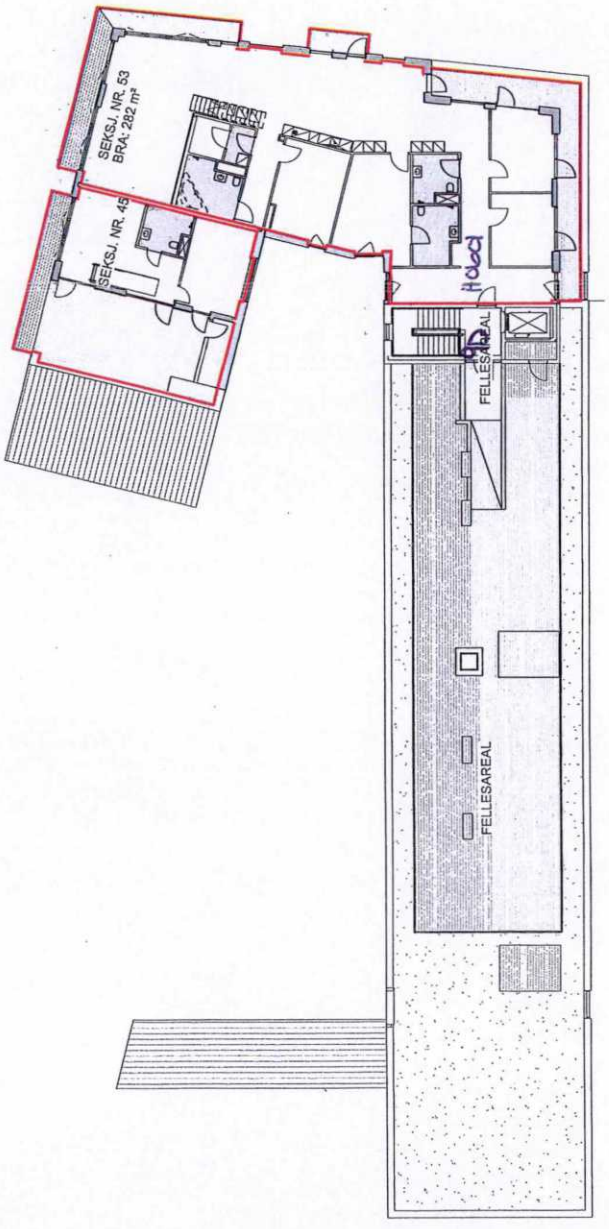
☐ INGENIØR:
Rambøll Norge AS
Ferjestedsveien 2
1606 Fredrikstad
Tlf.: 69 95 45 00
Fax.: 69 95 45 01
Mail: arnbjorn.kulbrandstad@ramboll.no

☐ PROSJEKTLEDELSE:
Brick AS
Grålumveien 125
1712 Grålum
Tlf.: 69 12 79 80
Mail: pje@brick.no

AART/ architects — RAMBØLL — BRICK

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2019/1189376/200
Attesteringstidspunkt 2026-02-04 10:35

Tegn. nr. A016 II



Seksjonering

Nr	Dato	Beskrivelse	Udført af
II	12-09-2019	Kjøkken påført	PAZY

Tordenskiolds gate

Detaljprosjekt

Tordenskioldsgate 9-13, 1606 Fredrikstad gnr: 300 og bnr 1312 — Sags. nr. 2012006

Emne: Seksjonering plan 6 - BRA — Tegn. nr. **A016** — Rev: II

Målt:	Konst./Tegn.:	Kontrol.	Godk.	Dato:
1 : 250	pazy	jks	thp	08/23/19

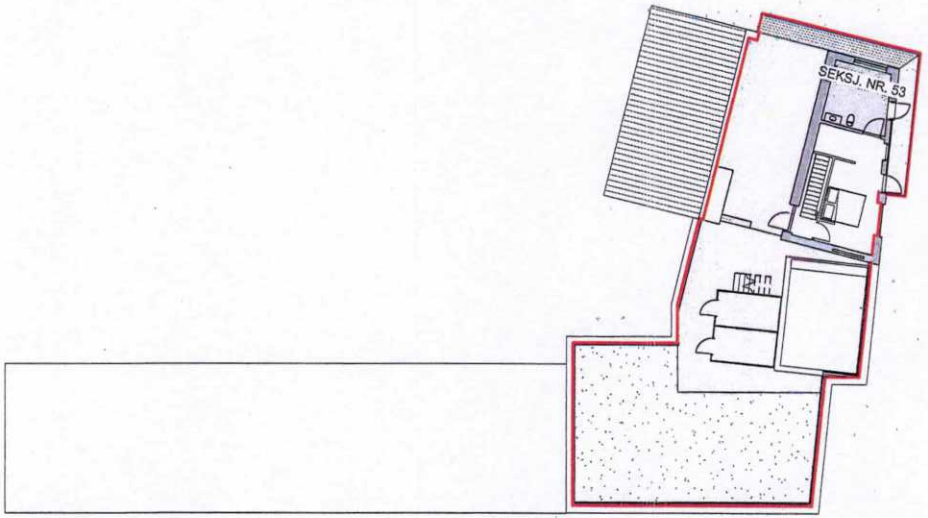
☐ BYGGHERRE:
Tordenskiold brygge AS
v/Cato Jansen
Ove Ramms Gate 17
1606 Fredrikstad
Tlf. 69 39 21 21
Mail: post@jaca.no

■ ARKITEKT:
AART architects A/S
Bryggegata 7, 4.sal
0250 Oslo
Tlf.: +47 40 47 59 00
Mail.:aart@aart.dk

☐ INGENIØR:
Rambøll Norge AS
Ferjestedsveien 2
1606 Fredrikstad
Tlf.: 69 95 45 00
Fax.: 69 95 45 01
Mail: arnbjorn.kulbrandstad@ramboll.no

☐ PROSJEKTLEDELSE:
Brick AS
Grålumveien 125
1712 Grålum
Tlf.: 69 12 79 80
Mail: pje@brick.no

AART / architects
RAMBØLL
BRICK



Seksjonering

Nr	Dato	Beskrivelse	Udført af

Tordenskiolds gate

Detaljprosjekt

Tordenskioldsgate 9-13, 1606 Fredrikstad gnr: 300 og bnr 1312 — Sags. nr. 2012006

Emne: Seksjonering plan 7 - BRA — Tegn. nr. **A017** — Rev:

Mål: 1 : 250 — Konst./Tegn.: pazy — Kontrol. jks — Godk. thp — Dato: 08/23/19

☐ BYGGHERRE:
Tordenskiold brygge AS
v/Cato Jansen
Ove Ramms Gate 17
1606 Fredrikstad
Tlf. 69 39 21 21
Mail: post@jaca.no

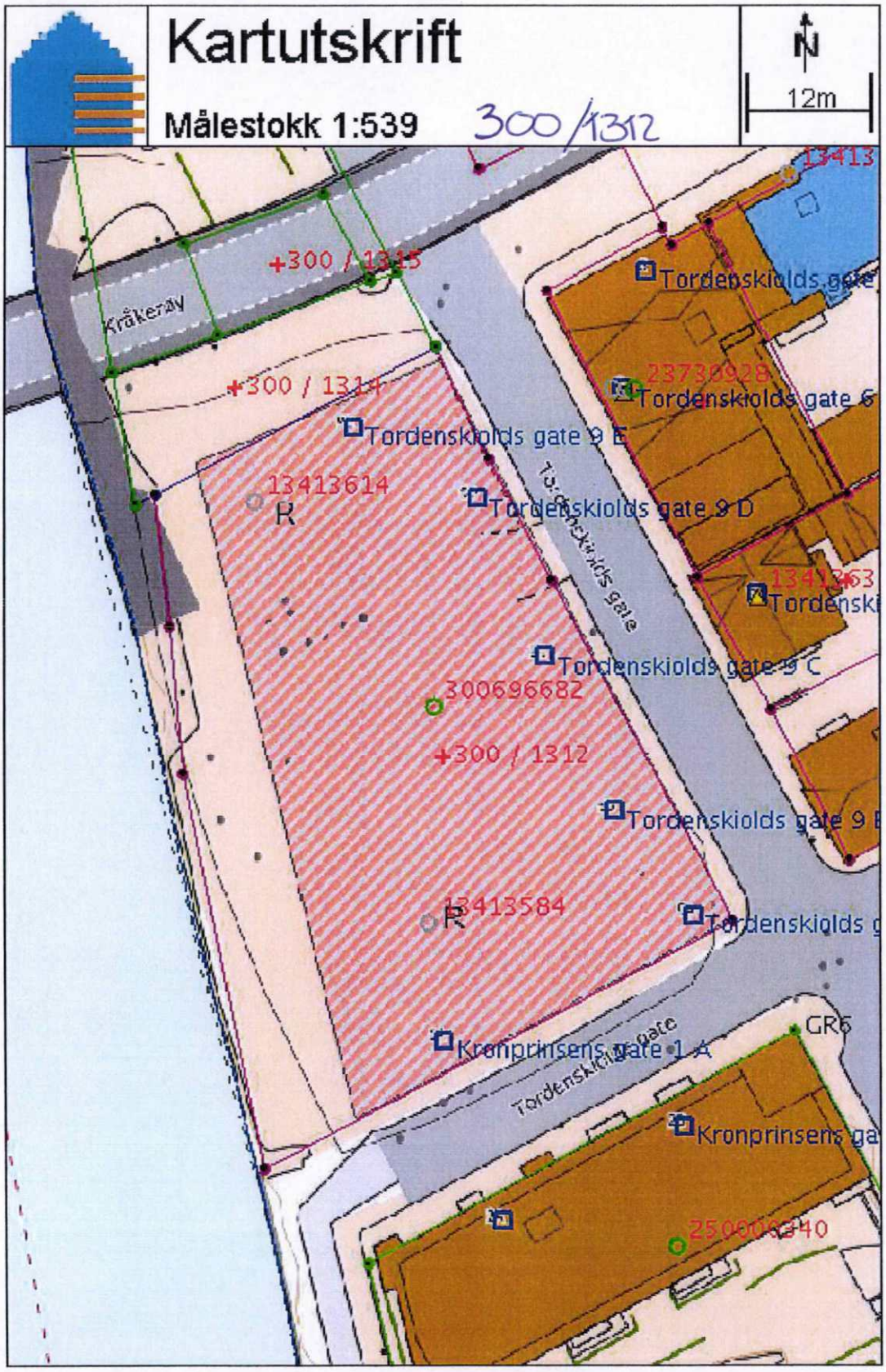
■ ARKITEKT:
AART architects A/S
Bryggegata 7, 4.sal
0250 Oslo
Tlf.: +47 40 47 59 00
Mail.:aart@aart.dk

☐ INGENIØR:
Rambøll Norge AS
Ferjestedsveien 2
1606 Fredrikstad
Tlf.: 69 95 45 00
Fax.: 69 95 45 01
Mail: arnbjorn.kulbrandstad@ramboll.no

☐ PROSJEKTLEDELSE:
Brick AS
Grålumveien 125
1712 Grålum
Tlf.: 69 12 79 80
Mail: pje@brick.no

AART / architects — RAMBØLL — BRICK

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2019/1189376/200
Attesteringstidspunkt 2026-02-04 10:35


Kartutskrift
Målestokk 1:539
300/1312
12m
N
13413
+300 / 1315
Kråkerøy
+300 / 1314
Tordenskiolds gate 9 E
Tordenskiolds gate 6
23730928
13413614
R
Tordenskiolds gate 9 D
Tordenskiolds gate
Tordenskiolds gate 9 C
300696682
+300 / 1312
13413584
R
Kronprinsens gate 1 A
GR6
Kronprinsens ga

WI30040100 Eiendomsstatus

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 300	**Bnr:** 1312	**Fnr:** 0	Snr: 46
Adresse:	Tordenskiolds gate 9D		
Areal:	ca. 2644.8 m² *	Arealet gjelder hele eiendommen	
Antall boenheter:	1		

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

Planopplysninger:

Kommuneplan, navn: Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035 Plandokumenter på kommunens nettsider	**Formål/Hensynssone:** 310 - Ras- og skredfare, H310 320 - Flomfare, H320 Storm 1130 - Sentrumsformål 2001 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)	**Godkjent/vedtatt:** juni 15, 2023
Reguleringsplan, navn: 1081 Tordenskjoldsgate 9-13	**Formål/Hensynssone:** 320 - Flomfare 210 - Rød sone T-1442 220 - Gul sone T-1442 1130 - Sentrumsformål 2015 - Gang- sykkelveg 3001 - Grønnstruktur (UTGÅTT)	**Godkjent/vedtatt:** juni 15, 2017
Reguleringsbestemmelser: Reg.best - 1081_130.pdf		

*For matrikkelenhet:

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelrapporten

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

FREDRIKSTAD KOMMUNE

AART ARCHITECTS NO AS

Bryggegata 7
0250 OSLO

Deres referanse	Vår referanse	Klassering	Dato
	2017/9289-65-127738/2020-TRBM	300/1312	08.06.2020

Ferdigattest

jfr. plan- og bygningsloven § 21-10

Delegert vedtak

Behandlet på vegne av	Delegert saksnr.
Planutvalget - delegerte	891/20

Ferdigattest gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, mottatt 08.06.2020 (jfr. byggesaksforskrift § 8-1) for:

Adresse: Tordenskiolds gate 9-13
Gnr. 300 Bnr. 1312

Arbeidets art: Nybygg bolig- og næringsbygg.

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

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen.

Med hilsen

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Anna Auganes
regulerings- og byggesakssjef

Trond Berg Mathisen
overingeniør

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

Presisjon Eiendomsmegling AS
E-post: tanya.reed@privatmegleren.no

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

Boligopplysninger for boligselskap: **Sameiet Tordenskiold Brygge**

04.02.2026

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 04.02.2026

Boligselskap:	Sameiet Tordenskiold Brygge
Organisasjonsnr:	923 834 265
Gnr./bnr:	300 / 1312
Eier(e):	Morten Lühr og Anne Gro Lühr
Seksjonsnr:	46
Adresse:	Tordenskiolds gate 9D, 1606 Fredrikstad

Boligselskapets hjemmeside:	home.solibo.no/hp/tordenbr/
Kontaktskjema til styret:	home.solibo.no/hp/tordenbr/kontakt

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

Opplysninger om boligselskapet:

· **Styregodkjenning:**	Ja. Ihht. vedtektenes § 2 skal erverver av seksjonen godkjennes av sameiets styre.
· **Særskilte begrensninger/ klausuler:**	Se boligselskapets vedtekter.
· **Dyrehold:**	Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
· **Forsikringsselskap:**	If Skadeforsikring, avtalenr. SP2416964
· **Opplysninger om ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse etc.:**	Må innhentes fra bygningsmyndighetene.
· **Påkostninger/utbedringer:**	Se årsmeldingen.
· **Forkjøpsrett:**	Ingen
· **Tomt:**	Eiet
· **Parkeringsbestemmelser:**	Seksjonen disponerer parkeringsplass.

Lånekostnader: Ingen felles lån

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader	kr 6.991,– pr. md.
Parkering	kr 100,– pr. md.
Totale felleskostnader pr. d.d:	kr 7.091,– pr. md.

Felleskostnadene inkl:
Regnskap, revisjon, felles forsikring, løpende (mindre) vedlikehold fellesarealer, fjernvarme/ varmtvann, vann/avløp, renovasjon, styrehonorar, vedlikehold heis, strøm fellesarealer, vaktmestertjenester fellesarealer og fortauet utenfor (snømåking, feiing, planteklipping), fremtidig vedlikehold og grunnpakke kabel-TV (Kabel-TV og internett holdes utenfor felleskostnadene, da hver leilighet bestemmer hva de vil koble seg opp mot).

Ligningsposter pr. 31.12.2025:

Ligningsverdi	Annen formue	Gjeld
Fås hos skatteetaten	kr 69 852	0

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Meglerpakke:	5 250,- ink. mva.
Eierskiftegebyr:	6 725,- ink mva.

Med vennlig hilsen,
Solibo AS/Fram Forvaltning

PROTOKOLL FRA EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE I SAMEIET TORDENSKIOLD BRYGGE

Møtedato:	mandag, 12. mai 2025
Møtetidspunkt:	Klokken 18:00
Møtested:	Quality Hotel Fredrikstad, Nygata 2, Fredrikstad

Forretningsfører Solibo Fredrikstad AS var representert ved Kjersti B. Hauge

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder

Som møteleder ble **Frode Nygård** foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne

Som protokollfører ble **Kjersti B. Hauge** foreslått.
Til å underskrive protokollen ble **Victor Rosenving** foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.3. Registrering av stemmeberettigede / avgitte stemmer

12 seksjonseiere
0 fullmakter
Totalt 12 stemmer

Vedtak: Godkjent

1.4. Godkjenning av innkalling, dagsorden og gjennomføringen av møtet

Det ble foreslått å godkjenne måten møtet var innkalt på, dagsorden og måten møte gjennomføres.

Vedtak: Godkjent

2. Årsrapport for 2024

Styrets årsrapport for ble gjennomgått og tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering.

3. Årsregnskap for 2024

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

Vedtak: Godkjent

---

4. Godtgjørelse til styret

Det ble foreslått honorar til styret på **kr. 150.000,-** for den gjennomførte styreperioden. Styret fordeler honoraret internt.

Vedtak: Godkjent

---

5. Valg av tillitsvalgte

5.1. Valg av styreleder for 2 år

Styreleder velges særskilt.
Even Jørstad ble valgt som styreleder for **2 år** ved akklamasjon.

5.2. Valg av varamedlemmer for 1 år

Bjørn Kåre Berg ble valgt som varamedlem for **1 år** ved akklamasjon.
Håkon Renskoug ble valgt som varamedlem for **1 år** ved akklamasjon.
Heidi Scheibler ble valgt som varamedlem for **1 år** ved akklamasjon

5.3. Valg av 2 medlemmer til valgkomité for 1 år

Ingun Gard og **Arnor Scheibler** ble valgt som valgkomité for **1 år**.

5.4. Valg av medlemmer til fellesarealkomité for 1 år

Mats Kvernland
Pia Kjølberg
Millie Lilleberg
Bjørn Berg
Francisco Chaves-Vara
Torill Olsen
Ingun Gard
Victor Rosenving

ble valgt som fellesarealkomité for antall år.

Etter valget har styret og komiteene følgende sammensetting:

Styreleder	Even Jørstad	På valg: 2027
Styremedlem:	Frode Nygård	På valg: 2026
Styremedlem:	Jon Olsen	På valg: 2026
Varamedlem:	Bjørn Berg	På valg: 2026
Varamedlem:	Håkon Renskoug	På valg: 2026
Varamedlem:	Heidi Scheibler	På valg: 2026
Valgkomitè:	Ingun Gard	På valg: 2026
Valgkomitè:	Arnor Scheibler	På valg: 2026
Fellesarealkomitè:	Mats Kvernland	På valg: 2026
Fellesarealkomitè:	Pia Kjølberg	På valg: 2026
Fellesarealkomitè:	Millie Lilleberg	På valg: 2026
Fellesarealkomitè:	Bjørn Berg	På valg: 2026
Fellesarealkomitè:	Francisco Chavez-Vara	På valg: 2026
Fellesarealkomitè:	Torill Olsen	På valg: 2026
Fellesarealkomitè:	Ingun Gard	På valg: 2026
Fellesarealkomitè:	Victor Rosenving	På valg: 2026

Vedtak: Godkjent

6. Innmeldte saker

6.1 Forbud mot lading av el-sykkel/sparkesykkel i fellesareal

Forslagstiller:
Vildar Gulliksen

Forslagsstillers saksfremstilling:
Se innkallingen til møtet.

Forslagsstillers forslag til vedtak:
Ordensregler oppdateres med forbud mot lading av el-sykkel/ sparkesykkel i fellesareal.

Styrets vurdering:
Se innkallingen til møtet.

Styrets innstilling og forslag til vedtak:
Ordensreglene oppdateres til å inneholde forbud mot lading av el-sykkel og sparkesykkel i fellesareal

Vedtak:
Styrets innstilling ble enstemmig vedtatt

6.2 Kameraovervåkning i forbindelse med garasjeporten

Forslagstiller:
Heidi Scheibler

Forslagsstillers saksfremstilling:
Se innkallingen til møtet.

Forslagsstillers forslag til vedtak:
Kameraovervåkning i garasjeporten.

Styrets vurdering:
Se innkallingen til møtet.

Styrets innstilling og forslag til vedtak:
Årsmøte vedtar å installere kameraovervåkning ved garasjeporten. Kameraet skal plasseres slik at det kun fanger opp inn- og utkjøring i garasjeanlegget, og ikke opptar unødig overvåking av private soner. Opptakene skal behandles og lagres i samsvar med personopplysningsloven og GDPR. Styret gis fullmakt til å anskaffe og inngå avtale med leverandør, samt sørge for nødvendig informasjon, skilting og dokumentasjon.

Flertallskrav: 2/3 flertall av avgitte stemmer.

Vedtak:
Styrets innstilling ble enstemmig vedtatt

6.3 Mobildekning i byggets fellesarealer

Forslagstiller:
Heidi Scheibler

Forslagsstillers saksfremstilling:
Se innkallingen til møtet.

Forslagsstillers forslag til vedtak:
Det besørges ordnet mobildekning i byggets fellesareal.

Styrets vurdering:
Se innkallingen til møtet.

Styrets innstilling og forslag til vedtak:
Årsmøtet vedtar at det skal iverksettes nødvendige tiltak, herunder eventuell installasjon av teknisk utstyr, for å sikre tilfredsstillende mobildekning i byggets fellesarealer.

Vedtak:
Styrets innstilling ble enstemmig vedtatt

6.4 Lås til dør til felles takterrasse

Forslagstiller:
Heidi Scheibler

Forslagsstillers saksfremstilling:
Se innkallingen til møtet.

Forslagsstillers forslag til vedtak:
Det monteres lås og dørpumpe, slik at kun byggets beboere har tilgang til terrassen.

Styrets vurdering:
Se innkallingen til møtet.

Styrets innstilling og forslag til vedtak:
Årsmøtet vedtar at det monteres en smekklås på døren til felles takterrasse. Låsen skal være kompatibel med byggets hovednøkkelsystem. Det skal i tillegg monteres en dørpumpe for å sikre at døren lukkes automatisk.

Vedtak:
Styrets innstilling ble enstemmig vedtatt

6.5 Fellesinnkjøp av filter til ventilasjon

Forslagstiller:
Vildar Gulliksen

Forslagsstillers saksfremstilling:
Se innkallingen til møtet.

Forslagsstillers forslag til vedtak:
Felles innkjøp av filter

Styrets vurdering:
Se innkallingen til møtet.

Styrets innstilling og forslag til vedtak:
Årsmøtet avviser forslag om fellesinnkjøp av filter til ventilasjon.

Vedtak:
Styrets innstilling ble enstemmig vedtatt.

Styret vil informere beboerne om hvilke filtre som skal benyttes, samt hvor disse kan kjøpes.

6.6 Redusere felleskostnadene med 20%

Forslagstiller:
Victor Rosenvinge og Morten Stene

Forslagsstillers saksfremstilling:
Se innkallingen til møtet.

Forslagsstillers forslag til vedtak:
Redusere felleskostnadene med 20%

Styrets vurdering:
Se innkallingen til møtet.

Styrets innstilling og forslag til vedtak:
Årsmøtet avviser forslag om å redusere felleskostnadene med 20%.

Endringsforslag/ benkeforslag:
Informasjon fra forslagstiller:
Forslagstiller presiserte at målet var å oppfordre styret til å arbeide mer aktivt med å reforhandle avtaler og redusere kostnader der det er mulig. Hensikten var ikke nødvendigvis å gjennomføre en umiddelbar reduksjon i felleskostnadene, men å styrke fokus på kostnadsbesparelser.

Styret opplyste at det allerede arbeider løpende med å holde kostnadene nede, men at en reduksjon av felleskostnadene med 20 % ikke er økonomisk forsvarlig med dagens forpliktelser og driftsnivå.

Endringsforslag til vedtak:
Styret skal fortsette sitt arbeid med å redusere kostnader der det er mulig, blant annet gjennom vurdering og reforhandling av avtaler. Forslag om å redusere felleskostnadene (innbetaling fra seksjonseierne) ble avvist.

Vedtak:
Endringsforslag ble enstemmig vedtatt

6.7 Forhåndsgodkjenning av leietakere

Forslagstiller:
Victor Rosenvinge

Forslagsstillers saksfremstilling:
Se innkallingen til møtet.

Forslagsstillers forslag til vedtak:
Utleiere plikter å innhente styrets skriftlige godkjenning før ny leietaker kan flytte inn. Styret forbeholder seg retten til å avvise leietakere dersom vandelsattest eller annen informasjon tilsier at det er grunn til bekymring for fellesskapet. Alle eiere som leier ut sin seksjon skal sende inn følgende til styret:

- Fullt navn og fødselsdato på leietaker(e)
- Vandelsattest for leietaker(e)
- Kopi av leiekontrakt
- Kontaktinformasjon til både utleier og leietaker

Sameiet har et fastsatt administrasjonsgebyr. Dette gebyret skal betales av seksjonseier før ny leietaker flytter inn. Ved manglende innrapportering eller betaling av gebyr, kan styret ilegge dagbøter, samt eventuelt nekte ny leietaker adgang til fellesarealer til forholdet er brakt i orden. Styret må opprette en rutine for dette slik at det blir etterfulgt, og at det settes krav til utleiere og leietagere.

Styrets vurdering:
Se innkallingen til møtet.

Styrets innstilling og forslag til vedtak:
Årsmøtet avviser forslaget om at styret skal forhåndsgodkjenne nye leietakere. Styret understreker at seksjonseiere har rett til å leie ut sine seksjoner uten krav om styrets godkjenning. Utleier plikter imidlertid å informere styret om nye leietakere, og skal oppgi følgende informasjon før leietaker flytter inn:

- Fullt navn på leietaker(e)
- Kontaktinformasjon til leietaker
- Leieforholdets varighet

Vedtak:
Styrets forslag ble enstemmig vedtatt.

Styret oppfordrer seksjonseiere som leier ut sin boligseksjon til å melde fra om hvem som bor i leiligheten. Dette er viktig for at sameiet, av hensyn til sikkerhet, skal ha en oppdatert oversikt over beboere i sameiet.

Protokollen signeres elektronisk av undertegnede:

Møteleder:

Frode Nygård /s/

Protokollvitne:

Victor Rosenvinge /s/

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

Ordinært årsmøte

Sameiet Tordenskiold Brygge
12. mai 2025



INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTE

Det følger av eierseksjonsloven § 41 annet ledd at

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

FYSISK MØTE

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

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

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

Til eiere i Sameiet Tordenskiold Brygge

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

Årsmøtet gjennomføres ved fysisk møte.

Dato for møte:	**12.05.2025**
Tidspunkt:	**18:00**
Sted:	**Quality Hotel Fredrikstad, Nygata 2, Fredrikstad**

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING
2. ÅRSRAPPORT FOR 2024
3. ÅRSREGNSKAP FOR 2024
4. GODTGJØRELSE TIL STYRET
5. VALG AV TILLITSVALGTE
6. INNMELDTE SAKER
   - 6.1 Sak fra Vildar Gulliksen: Forbud mot lading av el-sykkel/sparkesykkel i fellesareal
   - 6.2 Sak fra Heidi Scheibler: Kameraovervåkning i forbindelse med garasjeporten
   - 6.3 Sak fra Heidi Scheibler: Mobildekning i byggets fellesarealer
   - 6.4 Sak fra Heidi Scheibler: Lås av dør til felles takterrasse
   - 6.5 Sak fra Vildar Gulliksen: Fellesinnkjøp av filter til ventilasjon
   - 6.6 Sak fra Victor Rosenvinge og Morten Stene: Redusere felleskostnader med 20%
   - 6.7 Sak fra Victor Rosenvinge: Forhåndsgodkjenning av leietakere

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSRAPPORT FOR 2024

Styrets sammensetning

Styreleder	Even Jørstad	På valg:	2025
Styremedlem	Frode Nygård	På valg:	2026
Styremedlem	Jon Olsen	På valg:	2026
Varamedlem	Ingun Gard	På valg:	2025
Varamedlem	Morten Stene	På valg:	2025

Valgkomitè

Valgkomitè	Janne Baltzersen	På valg:	2025
Valgkomitè	Victor Rosenvinge	På valg:	2025

Fellesarealkomitè

Medlem	Morten Stene	På valg:	2025
Medlem	Victor Rosenvinge	På valg:	2025

Kontaktinformasjon

Sameiets hjemmeside: https://home.solibo.no/hp/tordenbr/oppslagstavle

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

Forretningsfører

Navn: **Solibo Fredrikstad AS**
Jens Wilhelmsens gate 3, 1671 Kråkerøy

Revisor

Navn: **Solhøi Revisjon AS**
Hundskinnveien 98, 1711 Sarpsborg

Forsikring

Forsikringsselskap: **IF Skadeforsikring NUF**

Polisenummer: **SP2416964**

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

Opplysninger om styrets arbeid i perioden

Styret har i løpet av perioden gjennomført 8 styremøter, jobbet med drift og vedlikehold av sameiets eiendom, samt fulgt opp beboere og leverandører i samarbeid med forretningsfører Solibo.

I løpet av året har styret vært sterkt engasjert i to omfattende og viktige saker. Den første gjelder avslutningen av en langvarig rettsprosess mot utbygger i forbindelse med overtakelsen av fellesarealene. Prosessen endte i et forlik som representerer et svært positivt resultat for sameiet. Den andre saken omhandler utbedringen av den mest betydelige bygningsmessige mangelen: avrenning fra balkongene på byggets utside, samt sikring og korrekt innfesting av rekkverk. Denne mangelen ble utbedret av Peab, og styret ønsker å rette en spesiell takk til Victor Rosenvinge for hans uvurderlige innsats i denne saken.

Etter flere år med stram økonomi er det svært gledelig at sameiet nå har rom for å ferdigstille de siste utbedringene på fellesarealene, som heldigvis er av mindre karakter. Dette markerer et viktig steg videre, og gir styret mulighet til å rette fokus mot tiltak som kan styrke bomiljøet og gjøre sameiet til et enda triveligere og mer attraktivt sted å bo.

Kommentarer til årsregnskapet

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

Forliket med utbygger har tilført sameiet en samlet kompensasjon på 12 millioner kroner. Av dette er 8,25 millioner kroner benyttet til utbedring av balkongene, 1,5 millioner kroner til innfrielse av sameiets lån, og resterende midler vil bli brukt til å utbedre gjenværende mangler på fellesarealene.
Styret forventer at alle nødvendige utbedringer vil kunne gjennomføres innenfor rammene av den mottatte kompensasjonen.

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

Forslag til vedtak:

Styrets årsrapport tas til orientering.

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2024

Sameiet Tordenskiold Brygge

Resultatregnskap 2024

	Noter	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter:					
Innkrevde felleskostnader	1,2	3 011 964	2 619 036	3 011 900	3 174 024
Innkrevd kapitalkostnader		162 060	0	162 050	0
Innkrevd parkeringsavgift	2	61 900	61 200	61 500	69 600
Andre inntekter	3	1 516 832	30 246	11 900	12 300
Sum inntekter		**4 752 756**	**2 710 482**	**3 247 350**	**3 255 924**
Kostnader					
Styrehonorar	4	150 000	150 000	150 000	150 000
Personalkostnader/AGA	4	21 150	21 150	21 200	21 200
Revisjon		9 008	8 000	11 260	9 505
Forretningsførsel		101 410	95 400	101 400	104 960
Juridisk bistand		291 131	1 308 510	250 000	20 000
Div. konsulentbistand og andre honorar		170 535	148 344	100 000	130 000
Fiberaksess		64 776	64 776	68 300	67 275
Anskaffelse til fellesareal		0	0	52 700	500 000
Drift og vedlikehold bygninger		97 750	62 674	50 000	800 000
Drift og vedlikehold utstyr	5	350 542	0	0	0
Drift og vedlikehold annet	6	59 371	0	0	0
Drift og vedlikehold heis		175 426	146 939	110 000	155 000
Drift og vedlikehold klimaanlegg		0	14 534	0	0
Drift og vedlikehold uteområder		0	0	15 000	75 000
Drift og vedlikehold garasje		39 028	28 215	30 000	69 600
Drift og vedlikehold brannvern		61 216	39 800	18 000	37 900
Vaktmestertjeneste		108 500	0	105 400	110 000
Renhold og matter		283 770	207 318	217 200	233 450
Forsikring		133 549	134 029	145 200	157 520
Vann og avløp		275 521	263 508	515 200	450 000
Renovasjon		113 348	99 068	104 500	135 000
Eiendomsskatt		18 804	18 804	18 900	18 900
Fjernvarme		619 541	683 917	577 600	640 000
Strøm fellesarealer		114 603	100 479	104 400	110 000
Strøm elbil lading		-21 881	-4 508	0	0
Andre driftskostnader	7	81 600	105 338	114 200	32 500
Avsetning til vedlikehold		200 000	0	200 000	100 000
Sum kostnader		**3 518 698**	**3 696 294**	**3 080 460**	**4 127 809**
Driftsresultat		**1 234 058**	**-985 812**	**166 890**	**-871 886**
Renteinntekter		287 376	18 819	0	50 000
Rentekostnader		-75 690	-41 172	-101 000	0
Resultat av finansposter		**211 687**	**-22 353**	**-101 000**	**50 000**
Årsresultat		**1 445 745**	**-1 008 165**	**65 890**	**-821 886**
Overføringer					
Overført til annen egenkapital	8	1 445 745	-1 008 165		

Sameiet Tordenskiold Brygge
Balanse 2024

	Noter	2024	2023
EIENDELER			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader	1	228 249	169 202
Restanser felleskostnader	1	9 038	0
Andre fordringer	1	0	183 134
Sum fordringer		**237 287**	**352 336**
Bankinnskudd			
Bankinnskudd		4 360 534	773 218
Bankinnskudd Skattetrekk	9	58 500	0
Sum bankinnskudd		**4 419 034**	**773 218**
Sum eiendeler		**4 656 321**	**1 125 554**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		185 000	185 000
Annen egenkapital	8	201 588	-1 244 157
Sum opptjent egenkapital		**386 588**	**-1 059 157**
Sum egenkapital		**386 588**	**-1 059 157**
Gjeld			
Avsetning fremtidige forpliktelser			
Avsetning til utbedring av mangler		2 025 520	0
Avsetning vedlikeholdsfond	1	600 000	400 000
Sum avsetning for forpliktelser		**2 625 520**	**400 000**
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	10	0	1 484 475
Sum langsiktig gjeld		**0**	**1 484 475**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	1	1 437 058	213 956
Annen påløpt kostnad	1	185 182	57 394
Påløpt rente	1	0	8 134
Forskuddsbetalte felleskostnader	1	21 973	20 752
Sum kortsiktig gjeld		**1 644 213**	**300 236**
Sum gjeld		**4 269 733**	**2 184 711**
Sum egenkapital og gjeld		**4 656 321**	**1 125 554**

Årsregnskapet er signert elektronisk av styret den 4. april 2025

Note nr. 1 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

Note nr. 2 - Innkrevde felleskostnader	**2024**	**2023**
Felleskostnader	3 011 964	2 619 036
Parkeringsavgift	62 100	61 200
Kapitalkostnader	162 060	0
Sum innkrevde felleskostnader	**3 236 124**	**2 680 236**

Note nr. 3 - Andre inntekter	**2024**	**2023**
Leieinntekt fra Viken Fiber	11 860	11 330
Innflytningsgebyr	4 972	18 916
Annen driftsrelatert inntekt	1 500 000	0
Sum andre inntekter	**1 516 832**	**30 246**

Inntektene på kr. 1.500.000,- er bokført i 2024 som følge av innfrielse av lån i DNB.
For å redusere avsatte midler til utbedring av mangler (balanse), må det tilbakeføres et beløp via resultatregnskapet.
Dette skjer for å justere for tidligere avsetninger og sikre korrekt regnskapsføring i tråd med de faktiske finansielle forholdene.

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

Lønnskostnader	**2024**	**2023**
Styrehonorar	150 000	150 000
Arb.g.avg.	21 150	21 150
Sum	**171 150**	**171 150**

Det er ingen ansatte i sameiet. Styrehonorar er utbetalt til styrets medlemmer.

Note nr. 5 - Drift og vedlikehold utstyr

Rørleggerarbeid	19 906
Diverse utbedringer 3 dører	6 022
KLEM-Union 12 MM	2 010
Byttet spott på veranda	2 032
Sprinkelservice	16 394
Spylt tett avløp	6 581
Lensepumpe	8 261
Sett til flexit	54 440
Montert vann- og energimåler, og avlesningssystem	92 379
Feilsøking, og lufting av gulvvarmeanlegg	142 517
Sum	**350 542**

Note nr. 6 - Drift og vedlikehold annet

Fuktmåling med lift	29 371
Leie av vannsuger	30 000
Sum	**59 371**

Note nr. 7 - Andre driftskostnader

Ishakke, issmelter, sparkel, svaber	4 076
Låsesylinder, systemnøkkel, postkasselås	17 053
Hageslangetrommel	1 499
Styreportal	19 353
Leie av lokale og bevertning til beboermøte	9 564
Brukerrettigheter 24SO, OCR-gebyr, bankgebyr, m	28 387
Reisekostnader	1 668
Sum	**81 600**

Note nr. 8 - Disp.midler / Egenkapital	**2024**	**2023**
Disponible midler pr. 01.01.		
Endringer:	825 318	349 009
Årets resultat	1 445 745	-1 008 166
Opptak av lån	0	1 500 000
Innløst lån	1 438 053	0
Avdrag lån	46 422	15 525
Avsetning til utbedring av mangler	2 025 520	0
Avsetning til vedlikeholdsfond	200 000	0
Disponible midler pr. 31.12.	**3 012 108**	**825 318**
Annen egenkapital:		
Annen egenkapital pr. 01.01.	-1 059 157	-50 991
Årest resultat	1 445 745	-1 008 166
Sum egenkapital pr. 31.12.	**386 588**	**-1 059 157**

Sameiet Tordenskiold Brygge består av 53 seksjoner hvorav 51 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner

Note nr. 9 - Bundet kapital
Bankinnskudd for skattetrekk er innestående med kr. 58 500 pr. 31.12.24.

Note nr. 10 - Pant og gjeldsbrevlån

Lån i DnB er opptatt i 2023, og innfridd i oktober 2024.
Ved innfrielsen av lånet var rentesatsen 6,50 %.

Gjeld pr. 01.01.	1 484 475
Låneopptak i året	0
Avdrag	46 422
Innløst lån	1 438 053
Gjeld pr. 31.12.	**0**

Lånets betingelser: 1 500 000 Annuitetslån med nedbetalingstid på 15 år.

Gjeld som forfaller mer enn 5 år etter regnskapsårets slutt:

Gjeld til kredittinstitusjoner	0

SOLHØI REVISJON AS

Medlemmer av Den norske Revisorforening
Autorisert regnskaps-førerselskap

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

Til årsmøtet i Sameiet Tordenskiold Brygge

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon
Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Tordenskiold Brygge som viser et overskudd på NOK 1 445 745. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

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

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

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

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet
Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.
Verifisert av SIGNICAT 07.04.2025

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.

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

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

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

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

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

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

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

Sarpsborg, 7. april 2025
Solhøi Revisjon AS

Lars M Snopestad
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

Verifisert av SIGNICAT 07.04.2025

Forslag til vedtak:

Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen.

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Det foreslås et honorar til styret for gjennomført styreperiode på **kr. 150.000,-.** Styret vedtar intern fordeling.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

5.1 Valg av styreleder for 2 år

5.2 Valg av 2 stk. varamedlemmer for 1 år

5.3 Valg av 2 medlemmer til valgkomité for 1 år

5.4 Valg av 2 medlemmer til fellesarealkomité for 1 år

Valgkomiteen legger frem sin innstilling på årsmøte

6. INNMELDTE SAKER

6.1 Forbud mot lading av el-sykkel/sparkesykkel i fellesareal

Forslagsstiller:
Vildar Gulliksen

Forslagsstillers saksfremstilling:
Lading av el-sykkel og el-sparkesykkel er en brannfare og bør ikke foregå i fellesareal uten tilsyn.

Forslagsstillers forslag til vedtak:
Ordensregler oppdateres med forbud mot lading av el-sykkel/ sparkesykkel i fellesareal.

Styrets vurdering:
Styret støtter denne saken

Styrets innstilling og forslag til vedtak:
Ordensreglene oppdateres til å inneholde «forbud mot lading av el-sykkel og sparkesykkel i fellesareal

6.2 Kameraovervåkning i forbindelse med garasjeporten

Forslagsstiller:
Heidi Scheibler

Forslagsstillers saksfremstilling:
I dag er det ingen kontroll på hvem som kan komme inn via garasjeporten, etter at bilene våre kjører ut/inn. Garasjeporten er en inngang med tilgang til hele bygget, og dagens situasjon er et problem i fht sikkerhet.

Forslagsstillers forslag til vedtak:
Kameraovervåkning i garasjeporten.

Styrets vurdering:
Styret har vurdert forslaget om kameraovervåkning ved garasjeporten i lys av sikkerhetssituasjonen og sameiets behov for adgangskontroll. Garasjeporten utgjør en direkte adgang til byggets fellesområder og videre til de enkelte seksjonene. Dagens løsning gir ikke tilstrekkelig oversikt eller kontroll over uvedkommende som kan komme inn etter biler har kjørt inn eller ut. Det har også vært uttrykt bekymringer fra flere beboere knyttet til trygghet og sikkerhet i garasjeanlegget.

Styret vurderer at installasjon av et kamera ved garasjeporten er et forholdsmessig og rimelig tiltak for å styrke sikkerheten og forebygge uønskede hendelser, som innbrudd, hærverk eller skade på eiendom. Det forutsettes at overvåkningen skjer innenfor rammene av personopplysningsloven og GDPR, herunder at overvåkningen er begrenset til det nødvendige området (inn- og utkjøring), at opptak lagres forsvarlig, og at beboerne blir informert i tråd med kravene til personvern.

Styrets innstilling og forslag til vedtak:
Årsmøte vedtar å installere kameraovervåkning ved garasjeporten. Kameraet skal plasseres slik at det kun fanger opp inn- og utkjøring i garasjeanlegget, og ikke opptar unødig overvåking av private soner. Opptakene skal behandles og lagres i samsvar med personopplysningsloven og GDPR. Styret gis fullmakt til å anskaffe og inngå avtale med leverandør, samt sørge for nødvendig informasjon, skilting og dokumentasjon.

Flertallskrav: 2/3 flertall av avgitte stemmer.

6.3 Mobildekning i byggets fellesarealer

Forslagsstiller:
Heidi Scheibler

Forslagsstillers saksfremstilling:
Det er i dag ingen mobildekning i byggets fellesareal, noe som er et problem i fht kommunikasjon og sikkerhet.

Forslagsstillers forslag til vedtak:
Det besørges ordnet mobildekning i byggets fellesareal.

Styrets vurdering:
Styret støtter denne saken.

Styrets innstilling og forslag til vedtak:
Årsmøtet vedtar at det skal iverksettes nødvendige tiltak, herunder eventuell installasjon av teknisk utstyr, for å sikre tilfredsstillende mobildekning i byggets fellesarealer.

6.4 Lås til dør til felles takterrasse

Forslagsstiller:
Heidi Scheibler

Forslagsstillers saksfremstilling:
Tilgang til felles terrasse er i dag åpen for enhver som befinner seg i bygget. Foruten mulighet for vandalisme, er dette et sikkerhetsproblem. I tillegg mangler døra dørpumpe, og ofte står døren åpen.

Forslagsstillers forslag til vedtak:
Det monteres lås og dørpumpe, slik at kun byggets beboere har tilgang til terrassen.

Styrets vurdering:
Styret støtter forslaget med montering av lås.

Styrets innstilling og forslag til vedtak:
Årsmøtet vedtar at det monteres en smekklås på døren til felles takterrasse. Låsen skal være kompatibel med byggets hovednøkkelsystem. Det skal i tillegg monteres en dørpumpe for å sikre at døren lukkes automatisk.

6.5 Fellesinnkjøp av filter til ventilasjon

Forslagsstiller:
Vildar Gulliksen

Forslagsstillers saksfremstilling:
Innkjøp av filter bør gjøres felles på grunn av frakt utgifter. 50 leiligheter 2 ganger i året a 229,- er 11 450

Forslagsstillers forslag til vedtak:
Felles innkjøp av filter

Styrets vurdering:
Det er den enkelte beboers ansvar å sørge for bytte av filter – dette omfattes ikke av sameiets forpliktelser. Sameiet har tidligere brukt betydelige ressurser på en felles løsning, men denne har vist seg å være lite hensiktsmessig. Styret oppfordrer derfor beboere til å benytte lokale leverandører eller eventuelt bestille flere filtre samtidig for å redusere kostnader og sikre jevnlig vedlikehold.

Styrets innstilling og forslag til vedtak:
Årsmøtet avviser forslag om fellesinnkjøp av filter til ventilasjon.

6.6 Redusere felleskostnadene med 20%

Forslagsstiller:
Victor Rosenvinge og Morten Stene

Forslagsstillers saksfremstilling:
Tordenskiold Brygge sameie har i dag relativt normale felleskostnader som dekker det meste av drift, vedlikehold og forsikring av bygningsmassen. Gitt sameiets solide økonomi etter erstatningsutbetaling i 2024, finnes det muligheter for å kutte i felleskostnader. Ved å reforhandle avtaler, bytte leverandører, øke energieffektiviteten, satse mer på dugnad og eventuelt redusere overføringer til sparefond, kan man også oppnå en merkbar senkning i fellesutgiftene.

En reduksjon på 20% er realistisk hvis man gjennomfører flere slike tiltak samtidig og utnytter den økonomiske bufferen til å dekke framtidige behov midlertidig. Styret bør imidlertid nøye vurdere langsiktige konsekvenser – det er viktig at kutt ikke går ut over nødvendig vedlikehold eller etterlater sameiet i økonomisk uføre på sikt.

En sammenligning med lignende sameier i regionen tyder på at Tordenskiold Brygges felleskostnader etter et kutt vil ligge på et konkurransedyktig nivå, og at beboerne vil nyte godt av lavere månedsutgifter uten å ofre kvaliteten på driften, så lenge kuttene gjøres fornuftig og planlagt. Med andre ord: det er fullt mulig å trimme budsjettet og oppnå inntil 20% lavere felleskostnader, særlig nå som sameiet har en sunn økonomi og penger i banken til å støtte en slik omstilling

Forslagsstillers forslag til vedtak:
Redusere felleskostnadene med 20%

Styrets vurdering:
Sameiet har per i dag ingen oppsparte midler som kan benyttes til å redusere fellesutgiftene. Midlene fra rettssaken er øremerket utbedring av mangler og fremtidig vedlikehold. Styret anser det som urealistisk å redusere dagens driftsbudsjett med 20 %, uten at det går betydelig utover nødvendig drift og vedlikehold.

Styrets innstilling og forslag til vedtak:
Årsmøtet avviser forslag om å redusere felleskostnadene med 20%.

6.7 Forhåndsgodkjenning av leietakere

Forslagsstiller:
Victor Rosenvinge

Forslagsstillers saksfremstilling:
1. Leietakere blir ikke registrert hos styret ved innflytting.
2. Utleiere oversender ikke informasjon om leietakere før leieforhold inngås.
3. Ved bytte av leietaker, kreves det ifølge vedtektene at det betales et gebyr til sameiet – dette blir ofte ikke fulgt opp, og styret har ikke konsekvent håndhevet dette.

Forslagsstillers forslag til vedtak:
Utleiere plikter å innhente styrets skriftlige godkjenning før ny leietaker kan flytte inn. Styret forbeholder seg retten til å avvise leietakere dersom vandelsattest eller annen informasjon tilsier at det er grunn til bekymring for fellesskapet. Alle eiere som leier ut sin seksjon skal sende inn følgende til styret:

- Fullt navn og fødselsdato på leietaker(e)
- Vandelsattest for leietaker(e)
- Kopi av leiekontrakt
- Kontaktinformasjon til både utleier og leietaker

Sameiet har et fastsatt administrasjonsgebyr. Dette gebyret skal betales av seksjonseier før ny leietaker flytter inn. Ved manglende innrapportering eller betaling av gebyr, kan styret ilegge dagbøter, samt eventuelt nekte ny leietaker adgang til fellesarealer til forholdet er brakt i orden. Styret må opprette en rutine for dette slik at det blir etterfulgt, og at det settes krav til utleiere og leietagere.

Styrets vurdering:
Styret kan ikke støtte forslaget om at styret skal forhåndsgodkjenne leietakere eller avvise dem basert på vandelsattest, da dette strider mot eierseksjonsloven. Loven gir seksjonseiere rett til å leie ut sin bolig uten krav om styrets godkjenning.

Styret understreker at seksjonseiere som leier ut sin bolig, plikter å varsle styret om dette, og sende inn følgende informasjon før leietaker flytter inn:

- Fullt navn på leietaker(e)
- Kontaktinformasjon til leietaker
- Leieforholdets lengde

Styret vil også sikre at administrasjonsgebyret for utleie blir fakturert i samsvar med sameiets vedtekter.

Styrets innstilling og forslag til vedtak:

Årsmøtet avviser forslaget om at styret skal forhåndsgodkjenne nye leietakere. Styret understreker at seksjonseiere har rett til å leie ut sine seksjoner uten krav om styrets godkjenning. Utleier plikter imidlertid å informere styret om nye leietakere, og skal oppgi følgende informasjon før leietaker flytter inn:

- Fullt navn på leietaker(e)
- Kontaktinformasjon til leietaker
- Leieforholdets varighet

FULLMAKTSSKJEMA

ÅRSMØTE

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

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

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

Registrering av eiers informasjon

Eiers navn _____

Signatur _____

***Medeiers navn** _____

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

Epost _____

Dato _____ **Sted** _____

*Fylles ut kun dersom aktuelt.

**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

Fullmakt

Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:

Fornavn _____

Etternavn _____

Epost _____

Telefon. _____

Møtedato _____

Husordensregler for Sameiet Tordenskiold Brygge

GENERELT
Bruken av Leiligheten med bod, næringsseksjonene og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre beboere eller brukere av eiendommen. Den enkelte beboer/bruker av næringsseksjon er ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til eiendommen.

Meldinger fra styret til beboerne er å betrakte som midlertidige husordensregler som skal endelig vedtas på påfølgende årsmøte.

Henvendelser til styret eller forretningsfører om husorden skjer skriftlig. Eventuelle uoverensstemmelser bør imidlertid først søkes ordnet internt.

ORDEN I FELLESAREALENE
Den enkelte beboer/seksjonseier plikter å holde alminnelig orden på fellesarealer, så vel utendørs som innendørs. Det er et felles ansvar for alle beboere/næringsseksjoner å holde sameiets utearealer ryddig. Beboerne/næringsseksjonene plikter å verne om beplantning og andre ytre anlegg på fellesanlegget.

Gjenstander tilhørende beboere kan ikke plasseres i fellesrom eller på felles utendørsareal. Gårdsplass, uteareal, trappeoppgang, tilkomstareal eller annet fellesareal må ikke opptas med gjenstander tilhørende beboerne så som kasser, innbo, sportsartikler, barnevogner o.l. Sykler og kjøretøyer skal settes på steder anvist av Styret. Skotøy kan ikke oppbevares i felles- og tilkomstarealer. Enhver forurensing av fellesarealer er forbudt.

Lading av elektrisk kjøretøy fra vanlig kontakt i fellesarealer er forbudt, grunnet brannfare.

AVFALLSHÅNDTERING
Alt avfall skal legges i dertil bestemte beholdere under bakken. Søl omkring søppelbeholdere skal unngås. Avfallet skal emballeres forsvarlig for å hindre lukt og tilgrising. Det må ikke kastes brennende, lett antennelig og lett knuselig avfall i avfallsbeholderne. Kildesortering gjennomføres i h.h.t. instruks fra Fredrikstad Kommune.
Beboerne/næringsseksjonene har selv ansvaret for fjerning av større gjenstander.

UTVENDIGE OG INNVENDIGE FORANDRINGER
Styrets tillatelse må innhentes for alle forandringer som har innvirkning på bebyggelsens utseende, så som maling, radio- og TV-antenner, flaggstenger, skilt, plakater eller andre utvendige innretninger. Spikring i utvendige vegger, dører og karmer i bygningene er ikke tillatt. Ved brudd på denne bestemmelsen kan styret kreve at forholdene tilbakeføres til det opprinnelige.

Innvendige endringer i leilighetene som medfører inngrep i bygget bærende konstruksjoner må ikke foretas. Likeledes må det heller ikke foretas forandringer som kan være til ulempe for naboer.

Alle rom må holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser. Kun klosettpapir må kastes i toalettene.

RO I BOLIGENE
Fra kl. 23.00 til kl. 06.00 må beboerne vise særlig hensynsfullhet, slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres.

Skal det holdes selskap i leiligheten etter kl. 23, skal man i god tid varsle andre beboere i sameiet, dersom disse kan bli sjenert. Overdreven festing anses som mislighold av ordensreglementet, som vil bli fulgt opp med sanksjoner som fastsettes av Styret.

Bruk av musikkinstrumenter og musikkanlegg må skje slik at det ikke sjenerer andre beboere i sameiet. Musikk- eller sangundervisning tillates bare etter avtale med styret.

Reparasjoner eller banking i vegger er ikke tillatt mellom kl. 20.00 og kl. 07.00 på hverdag, og mellom kl. 15.00 på lørdag til kl. 07.00 mandag morgen.

ORDEN PÅ BALKONGENE
Banking, risting og lufting av tepper, sengetøy etc. fra verandaer og vinduer er ikke tillatt.

Det er ikke tillatt med grilling av kullgrill på veranda. Grilling må skje slik at det ikke er til sjenanse for de øvrige sameierne.

Beboerne plikter å fjerne snø og is fra balkongen. Unnlater beboerne dette, kan man bli ansvarlig for eventuell skade.

PARKERING
Parkering er kun tillatt på registrerte og oppmerkede P-plasser. All kjøring i garasje må skje med stor aktsomhet. Det skal nyttes lys og farten skal holdes under 15 km/t med hensyn til sikkerheten.

Styret har ansvaret for administrasjonen av P-plassene på Eiendommen.

DYREHOLD
Kjæledyr tillates men eieren plikter å informere styret om dyreholdet. Kjæledyr må ikke være til sjenanse med hensyn til støy, lukt, urenslighet etc. Eier av kjæledyr forplikter seg til omgående å fjerne eventuelle ekskrementer fra sameiets område.

Båndtvang gjelder uinnskrenket innenfor sameiets område. Barn (under 12 år) må ikke ha ansvar for dyr. Eier av kjæledyr er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade kjæledyret måtte påføre person eller eiendom i sameiet. Alle beboerne har rett og plikt til å følge opp at disse reglene overholdes. Ved gjentatte overtredelser har styret i sameiet myndighet til å kreve kjæledyret fjernet fra sameiets område.

ENDRING AV ORDENSREGLENE
Ordensreglene kan endres fortløpende av styret.

Husordensreglene er gjennomlest og akseptert:

Sted: Fredrikstad

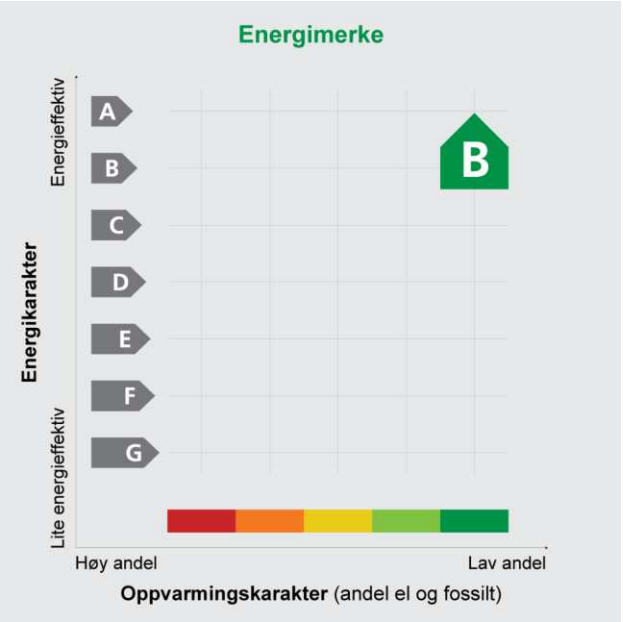
Dato: _____

Navn (blokkbokstaver) : _____

Signatur: _____

ENERGIATTEST

Adresse	Tordenskiolds gate 9D
Postnr	1606
Sted	FREDRIKSTAD
Leilighetsnr.	
Gnr.	300
Bnr.	1312
Seksjonsnr.	46
Festenr.	
Bygn. nr.	300696682
Bolignr.	H0502
Merkenr.	A2019-1077187
Dato	26.11.2019



Innmeldt av	Rambøll Norge AS v/ Flerbruker

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se 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 energibehov 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.

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

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.

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

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:	LEILIGHET	
Byggeår:	2019	
BRA:	165,0	
Dato for lekkasjetall-måling:	Ikke angitt	
Type bygg:	Nybygg	
Energiregler (TEK-standard):	ENERGIREGLER 2016	Angis kun for nybygg
Programvare:	Attesten er utstedt av ekspert basert på opplasting av beregninger utført med programmet SIMIEN - 6.013	

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se vedlegg 1

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Tordenskiolds gate 9D
Postnr/Sted: 1606 FREDRIKSTAD
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0502
Dato: 26.11.2019 12:03:57
Energimerkenummer: A2019-1077187
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Rambøll Norge AS v/ Flerbruker

Gnr: 300
Bnr: 1312
Seksjonsnr: 46
Festenr:
Bygnnr: 300696682

Enhet	Inngangsverdi
Matrikkel-ID (hvis matrikkelverifisert)	
MatrikkelEnhetsIdentId	6285785264
ByggIdentId	6257499201
BruksenhetsIdentId	6257506943
AdresseIdentId	17874442
VegAdresseIdentId	17555654
Matrikkeldata, adresse og beregningsforutsetninger	
Kommunenr.	0106
Gnr.	300
Bnr.	1312
Snr.	46
Fnr.	
Gateadresse	Tordenskiolds gate 9D
Postnummer	1606
Poststed	FREDRIKSTAD
Bygningsnr.	300696682
Bolignr.	H0502
Beskrivelse bolig/bygning	
Dato fil opprettet	26.11.2019
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2019
Bygg standard	
Type bygg	Nybygg
TEK Standard	ENERGIREGLER 2016
Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanllegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	62 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	4 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	38 m²
Oppvarmet BRA	165 m²
Totalt BRA	165 m²
Oppvarmet luftvolum	427 m³
U-verdi for yttervegger	0,18 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,16 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,84 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	23,0 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	85,3 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	0,90 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	80 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	80 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,20 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	83 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	30 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,60
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,69
Oppvarmingssystem(er)	Fjernvarme;
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming;
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,17
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,88
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystem.	0,80

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet.	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,830
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet.	0,83

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbasert varmesystemet.	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	26.11.2019
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene.	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6,013
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	Rambøll Norge AS
Navn person	Flerbruker

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

NettoEnergibudsjettPrKvm

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Romoppvarming	17,9
Ventilasjonsvarme	3,7
Varmtvann	29,8
Vifter	4,4
Pumper	0,7
Belysning	11,4
TekniskUtstyr	17,5
Romkjoling	0,0
Ventilasjonskjoling	1,3
TotaltNettoEnergibehov	86,7

Beregnet levert energi ved normalisert klima	14957 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	90,71 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	9262 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	90,71 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	14957 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	6396 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	8562 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	14957 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	25,8 %

Tordenskiolds gate 9D

Nabolaget Cicignon - vurdert av 66 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Godt voksne
- Etablerere
- Enslige

SKOLER

Cicignon skole (1-10 kl.) 434 elever, 24 klasser	8 min 0.7 km
Trara skole (1-7 kl.) 365 elever, 21 klasser	17 min 1.4 km
Rødsmyra skole (1-7 kl.) 300 elever, 17 klasser	23 min 1.8 km
Gudeberg barne- og ungdomsskole (1... 386 elever, 21 klasser	6 min 2.8 km
Wang Ung Fredrikstad (8-10 kl.) 180 elever, 6 klasser	13 min 1.2 km
Hans Nielsen Hauge vgs	6 min
Akademiet vgs. Fredrikstad 90 elever	10 min 0.9 km

OFFENTLIG TRANSPORT

St. Croixhuset Totalt 10 ulike linjer	5 min 0.4 km
Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	10 min 0.8 km
Oslo Gardermoen	1 t 38 min

BARNEHAGER

St.Hansfjellet barnehage (1-5 år) 27 barn	12 min 1 km
Smertulia barnehage (1-5 år) 49 barn	13 min 1.1 km
Kråkeby barnehage (1-5 år) 90 barn	13 min 1.1 km

DAGLIGVARE

Joker Agentgaten	7 min
Kiwi Kråkerøybrua	8 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	9 min
Boots apotek Kråkerøy	6 min
Væstertorvet Vinmonopol	12 min

SPORT

Turnhallen Fredrikstad	2 min
Cicignon u.skole - aktivitetshall	8 min
SATS Fredrikstad	9 min
EVO Fredrikstad	10 min

«Kort vei til alt»

— Sitat fra en lokalkjent

Vedlikehold hager
Godt velholdt 85/100

—

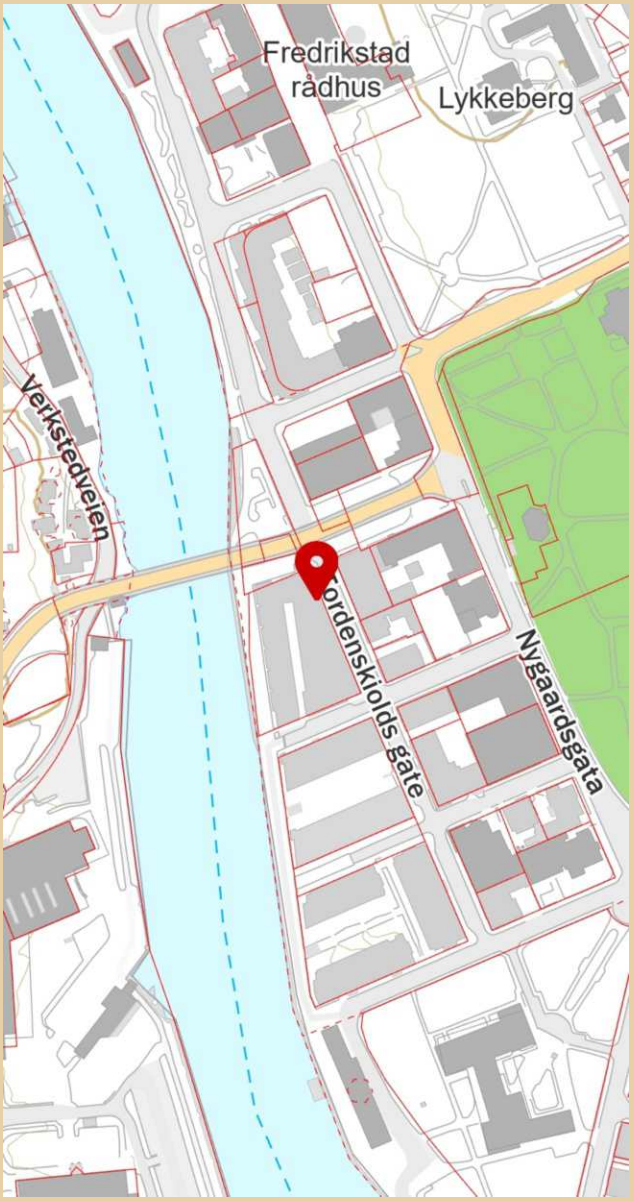
Støynivået
Lite støynivå 82/100

—

Vedlikehold veier
Godt velholdt 81/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Gående



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

Skatteetaten

Dato
04.02.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

PROCONET AS
Postboks 22
1375 BILLINGSTAD

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3107 FREDRIKSTAD

Gnr 300 Bnr 1312 Fnr 0 Snr 46

Eiendommens adresse:

Tordenskiolds gate 9D, 1606 FREDRIKSTAD

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:	kr 1 910 567
Som sekundærbolig:	kr 7 642 267

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Tordenskiolds gate 9D

Nabolaget Cicignon - vurdert av 66 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Godt voksne
- Etablerere
- Enslige

SKOLER

Cicignon skole (1-10 kl.) 434 elever, 24 klasser	8 min 0.7 km
Trara skole (1-7 kl.) 365 elever, 21 klasser	17 min 1.4 km
Rødsmyra skole (1-7 kl.) 300 elever, 17 klasser	23 min 1.8 km
Gudeberg barne- og ungdomsskole (1-... 386 elever, 21 klasser	6 min 2.8 km
Wang Ung Fredrikstad (8-10 kl.) 180 elever, 6 klasser	13 min 1.2 km
Hans Nielsen Hauge vgs	6 min
Akademiet vgs. Fredrikstad 90 elever	10 min 0.9 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Apenesfjellet P-hus	7 min
Fredrikstad Supercharger	7 min

OFFENTLIG TRANSPORT

St. Croixhuset Totalt 10 ulike linjer	5 min 0.4 km
Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	10 min 0.8 km
Oslo Gardermoen	1 t 38 min

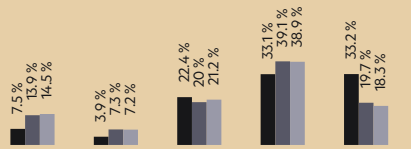
BARNEHAGER

St.Hansfjellet barnehage (1-5 år) 27 barn	12 min 1 km
Smertulia barnehage (1-5 år) 49 barn	13 min 1.1 km
Kråkeby barnehage (1-5 år) 90 barn	13 min 1.1 km

DAGLIGVARE

Joker Agentgaten	7 min
Kiwi Kråkerøybrua	8 min

ALDERSFORDELING



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 82/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 78/100

Naboskapet
Høflige 66/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Gående

SPORT

Turnhallen Fredrikstad	2 min
Cicignon u.skole - aktivitetshall	8 min
SATS Fredrikstad	9 min
EVO Fredrikstad	10 min

«Kort vei til alt»

— Sitat fra en lokalkjent

Vedlikehold hager
Godt velholdt 85/100

—

Støynivået
Lite støynivå 82/100

—

Vedlikehold veier
Godt velholdt 81/100



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

Tordenskiolds gate 9D

Nabolaget Cicignon - vurdert av 66 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Godt voksne
- Etablerere
- Enslige

SKOLER

Cicignon skole (1-10 kl.) 434 elever, 24 klasser	8 min 0.7 km
Trara skole (1-7 kl.) 365 elever, 21 klasser	17 min 1.4 km
Rødsmyra skole (1-7 kl.) 300 elever, 17 klasser	23 min 1.8 km
Gudeberg barne- og ungdomsskole (1... 386 elever, 21 klasser	6 min 2.8 km
Wang Ung Fredrikstad (8-10 kl.) 180 elever, 6 klasser	13 min 1.2 km
Hans Nielsen Hauge vgs	6 min
Akademiet vgs. Fredrikstad 90 elever	10 min 0.9 km

OFFENTLIG TRANSPORT

St. Croixhuset Totalt 10 ulike linjer	5 min 0.4 km
Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	10 min 0.8 km
Oslo Gardermoen	1 t 38 min

BARNEHAGER

St.Hansfjellet barnehage (1-5 år) 27 barn	12 min 1 km
Smertulia barnehage (1-5 år) 49 barn	13 min 1.1 km
Kråkeby barnehage (1-5 år) 90 barn	13 min 1.1 km

DAGLIGVARE

Joker Agentgaten	7 min
Kiwi Kråkerøybrua	8 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	9 min
Boots apotek Kråkerøy	6 min
Væstertorvet Vinmonopol	12 min

SPORT

Turnhallen Fredrikstad	2 min
Cicignon u.skole - aktivitetshall	8 min
SATS Fredrikstad	9 min
EVO Fredrikstad	10 min

«Kort vei til alt»

— Sitat fra en lokalkjent

Vedlikehold hager
Godt velholdt 85/100

—

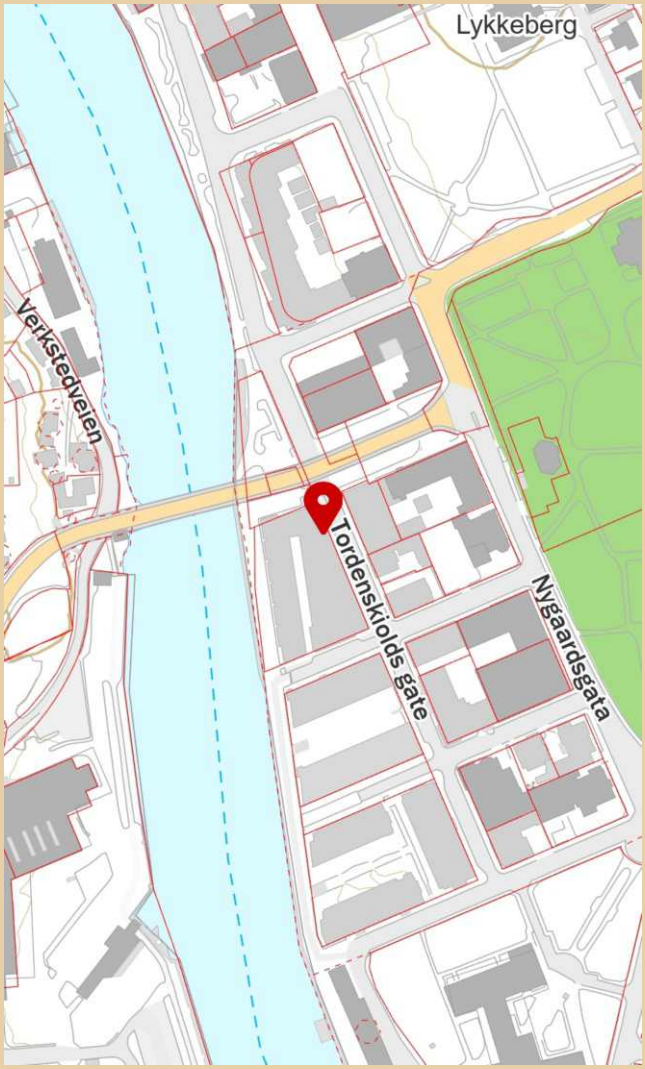
Støynivået
Lite støynivå 82/100

—

Vedlikehold veier
Godt velholdt 81/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Gående



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 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:
Tordenskiolds gate 9D, 1606 Fredrikstad
Gnr. 300, Bnr. 1312, Snr. 46, Fredrikstad kommune.

Oppdragsnummer:
108260008

Meglerforetak: PrivatMegleren Fredrikstad

Saksbehandler: Kathrine Skolt

Telefon / Mobil: 41 66 92 06 / 905 99 388

E-post: kathrine.skolt@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.
