PRIVATMEGLEREN
FREDRIKSTAD

TURNGATA 2

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - sameie

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Norsk takst

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Turngata 2, 1606 FREDRIKSTAD

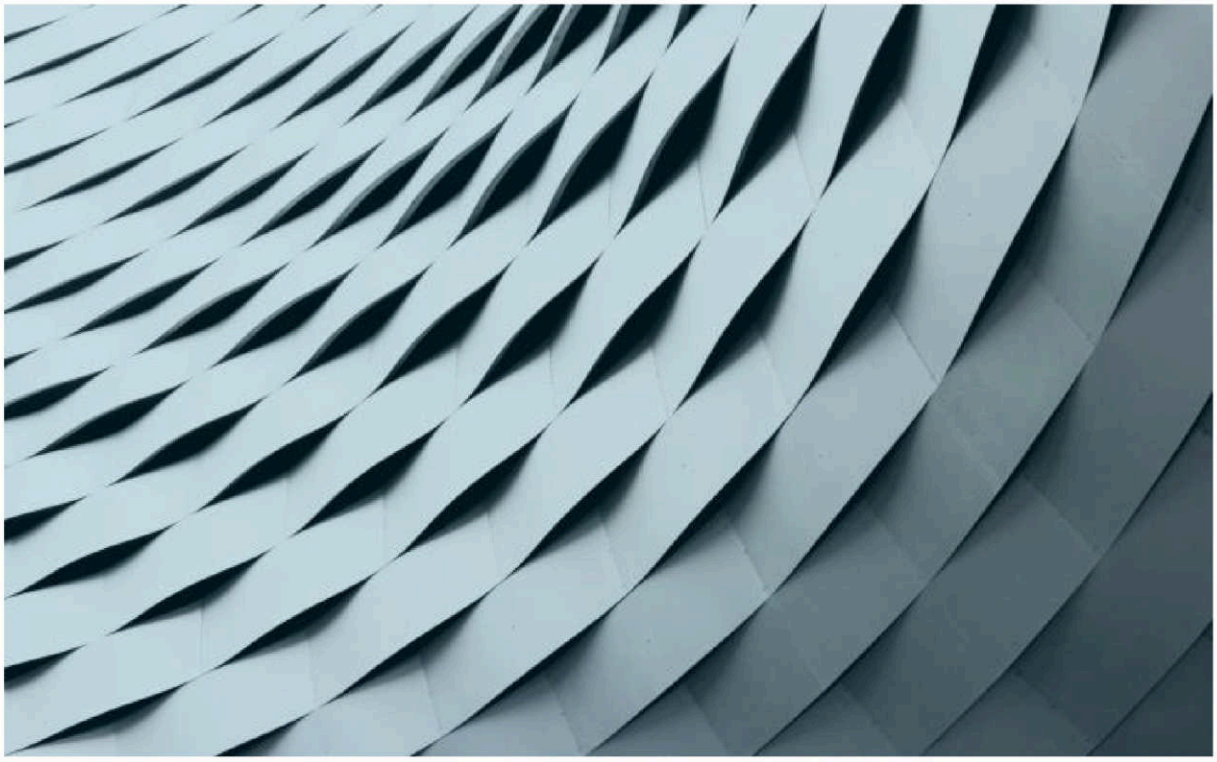
FREDRIKSTAD kommune

gnr. 300, bnr. 1303, snr. 42

Markedsverdi

18 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 181 m² BRA-i: 181 m²



Befaringsdato: 16.03.2026 **Rapportdato:** 23.04.2026 **Oppdragsnr.:** 20247-1823 **Eiendomsverdi ref nr:** MO3641

Autorisert foretak: Boligconsult Takst 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.

Rapportansvarlig

Arnstein Mathisen
Uavhengig Takstingeniør
boligconsult.no@gmail.com
900 34 021

Boligconsult Takst AS
Løkkeveien 5
1640 RÅDE

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.

Boligconsult Takst AS
Løkkeveien 5
1640 RÅDE

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

Leiligheten er tilknyttet et sameie, og det er bsameiet som er ansvarlig for vedlikehold av utvendig bygningsmasse, samt tomt.
Leiligheten fremstår som godt vedlikeholdt, men har også behov for noen oppgraderinger.
Kjøkkenet er noe slitt, og våtrommene er i slutten av normal levetid.
Eier opplyser at det følger med to biloppstillingsplasser i kjelleren, samt en bod på ca 10 m2. Boden ligger i enden av p-plassene.
Det er stor terrasse med godt utsikt til Vesterelven i Glomma.
I hht opplysninger fra tidligere tilstandsrapport er alle våtrom er utført av Jan E. Engebretsen AS.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2004

UTVENDIG Gå til side

Vinduene har malte trerammer og to-lags glass.
Avhengig av lys- og solforhold kan punktering i glass være vanskelig å
se, og derfor kan det være tilfelle at glass er punktert uten at det er oppgitt i denne rapporten. Det blir kun gjort kontroll på enkelte vinduer, avvik på årstall kan forekomme.
Brannklasifisert entredør.
Malt terrassedør med tolags glass.
Heveskyvedør til terrasse.
Terrassen har overliggende platting i pvc.
Det er montert rekkverk i tre og glass.

INNVENDIG Gå til side

Overflatene er generelt godt vedlikeholdt, og har normal bruksslitasje i hht alder.
Noe overflatebehandling av vegger og tak må alltids påregnes ved et eierskifte.
Normal slitasje på overflatene, noe bruksslitasje må alltid påregnes ved kjøp av brukt bolig.
Etasjeskille er utført med støpt dekke i betong.
Dokumentasjon på type konstruksjon er ikke fremlagt.
Det er foretatt målinger med laser, og ikke målt større avvik.
Målt i stue, kjøkken og gang mellom rommene.
Da etasjeskillet er en lukket konstruksjon, er ikke oppbyggingen kontrollert.
Det er foretatt stikkprøver med laser for å kontrollere skjevheter i etasjeskille, eller gulv på grunn i boligen.
Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det.
Øvrige rom kan også ha skjevheter i konstruksjoner uten at det er nevnt i rapporten.
Målinger er utført etter stikkprøveprinsippet for å gi en indikasjon på evt. skjevheter i gulvkonstruksjoner i boligen.
Med bakgrunn i at bygningen har "satt" seg etter oppføringen, må enkelte mindre skjevheter dog påregnes.
Det er montert peisovn i stuen.
Ukjent oppbygging av pipen.
Innerrøret i pipen er ikke sjekket.
Innvendige hvite profilerte dører med hvitmalte karmer.
Normal funksjon på dørene, noe justering på dører kan forekomme.
Det er kun foretatt stikkontroll på funksjon av dører.
Det er montert luft-til-luft varmepumpe.
Varmepumpen var i bruk på befaringen, men er ikke funksjonstestet.

VÅTROM Gå til side

Bad
Eier opplyser at badet er fra byggeår.
Det er fliser på veggene og gulvet, samt gulvvarme.
Badet har søylevask, dusjnisje og vegghengt klosett.
Fliser bak innredninger er ikke sjekket.
Det er ikke observert skader på flisene.
Det er montert downlight i himlingen.
Flisene har overgått mer enn halvparten av normal levetid.
Det er ikke observert skader på flisene, ei heller fugene.
Fliser bak innredninger er ikke sjekket.
Membranen er en lukket konstruksjon, og er derfor ikke inspisert.
Det tas derfor et generelt forbehold om membranløsninger, tilkobling til sluk etc.
Innredningene på badet er generelt godt vedlikeholdt, og det er ikke observert skader.
Det er mekanisk ventilasjon med tilluft til rommet.
Det ble boret 73 mm hull bak dusjhjørnet, og ikke målt unormale fuktverdier i veggen.
Det er kun foretatt en stikk-kontroll på hulltakingen, og det kan ikke garanteres at det kan være fukt andre steder.

Bad 2
Eier opplyser at badet er fra byggeår.
Det er fliser på veggene og gulvet, samt gulvvarme.
Badet har baderomsinnredning, dusjnisje, vegghengt klosett, badekar og mekanisk avtrekk.
Fliser bak innredninger er ikke sjekket.
Det er ikke observert skader på flisene, ei heller fugene.
Fagmessig utførelse av flismontering.
Overflaten er generelt godt vedlikehold i hht alder.
Det er tilfredsstillende fall til sluk i dusjnisjen.
Det er ikke observert skader på flisene, ei heller fugene.
Fliser bak innredninger er ikke sjekket.
Membranen er en lukket konstruksjon, og er derfor ikke inspisert.
Det tas derfor et generelt forbehold om membranløsninger, tilkobling til sluk etc.
Innredningene på badet er generelt godt vedlikeholdt, og det er ikke observert skader.
Det er mekanisk ventilasjon med tilluft til rommet.
Det ble boret 73 mm hull bak dusjhjørnet, og ikke målt unormale fuktverdier i veggen.
Det er kun foretatt en stikk-kontroll på hulltakingen, og det kan ikke garanteres at det kan være fukt andre steder.

Vaskerom
Eier opplyser at vaskerommet er fra byggeår.
Det er fliser på veggene og gulvet, samt gulvvarme.
Det er montert utslagsvask og uttak for vaskemaskin, samt mekanisk avtrekk.
Fliser bak innredninger er ikke sjekket.
Det er ikke observert skader på flisene, ei heller fugene.
Fagmessig utførelse av flismontering.
Fliser bak innredninger er ikke sjekket.
Det er ikke observert skader på flisene.
Membranen er en lukket konstruksjon, og er derfor ikke inspisert.
Det tas derfor et generelt forbehold om membranløsninger,

Beskrivelse av eiendommen

tilkobling til sluk etc.
Det er montert utlsgsvask og uttak for vaskemaskin.
Det er mekanisk ventilasjon med tilluft til rommet.
Det ble boret 73 mm hull i vegg over svill, og ikke målt unormale fuktverdier i veggen.
Det er kun foretatt en stikk-kontroll på hulltakingen, og det kan ikke garanteres at det kan være fukt andre steder.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.
Hvitevarer blir kommentert, men ikke vurdert av takstingeniøren.
Det ble brukt fuktoverflateindikator ved kjøleskap, oppvaskmaskin og
andre vanninstallasjoner. Ingen symptomer på fukt ble indikert på befaringsdagen.
Avrenning er undersøkt ved åpen vannkran og vannmengde, samt trykk
er vurdert mens kranene er åpne. Ingen symptomer på avvik ble registrert på befaringsdagen.
Det er montert avtrekksvifte over komfyr/platetopp.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Synlig del av innvendige vannledninger er av kobber fra byggeåret.
Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner. Fortetting og brudd kan være mulige risikomomenter.
Tegn til dette ble ikke påvist på befaringsdagen. Alder er normalt i seg
selv et vurderingskriterium hva angår slitasjegrad. Uansett vil plutselige
og uforutsette forhold som for eksempel fortetting og brudd være risikomomenter i ethvert anlegg. Her har alder mye å si. Tegn til dette
eller lekkasjer ble ikke observert på befaringsdagen.
Synlig del av innvendige avløpsrør i plast.
Stakemulighet via sluk i gulv.
Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner. Fortetting og brudd kan være mulige risikomomenter.
Tegn til dette ble ikke påvist på befaringsdagen. Alder er normalt i seg
selv et vurderingskriterium hva angår slitasjegrad. Uansett vil plutselige
og uforutsette forhold som for eksempel fortetting og brudd være risikomomenter i ethvert anlegg. Her har alder mye å si. Tegn til dette
eller lekkasjer ble ikke observert på befaringsdagen.
Boligen har naturlig avtrekk, og ventiler i vegger.
Eier opplyser at det er oppvarming fra felles kilde (fjernvarme).
Installasjoner utenfor leiligheten er ikke inspisert.
I hht opplysninger fra eier er det vannbåren gulvvarme i alle rom.
Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da disse ligger skjult i boligens konstruksjoner.
Fortetting og brudd kan være mulige risikomomenter.
Tegn til dette ble ikke påvist på befaringsdagen. Alder er normalt i seg
selv et vurderingskriterium hva angår slitasjegrad. Uansett vil plutselige
og uforutsette forhold som for eksempel fortetting og brudd være risikomomenter i ethvert anlegg. Her har alder mye å si. Tegn til dette
eller lekkasjer ble ikke observert på befaringsdagen.
Eier opplyser at det er oppvarming fra fjernvarme.
Eier opplyser at det er byttet til ledspotter i 2021.
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.
Det er fremlagt tilsynsrapport datert 16.03.26

TOMTEFORHOLD Gå til side

Tomten er felles for sameiet, og derfor ikke vurdert.

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

Brann varsler og brannslukker er montert i leiligheten.
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	181 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	181 m²
Totalpris	17 900 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	18 000 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

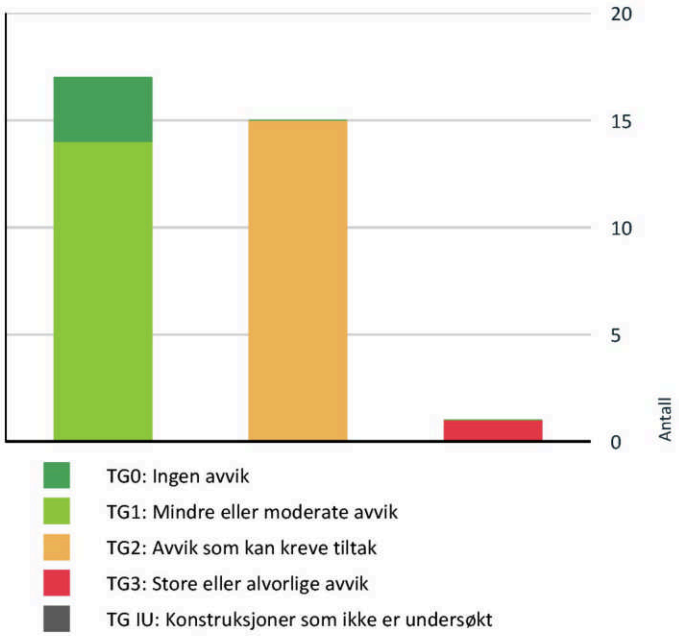
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det er fremlagt plantegning av leiligheten.

Boligconsult Takst AS
Løkkeveien 5
1640 RÅDE

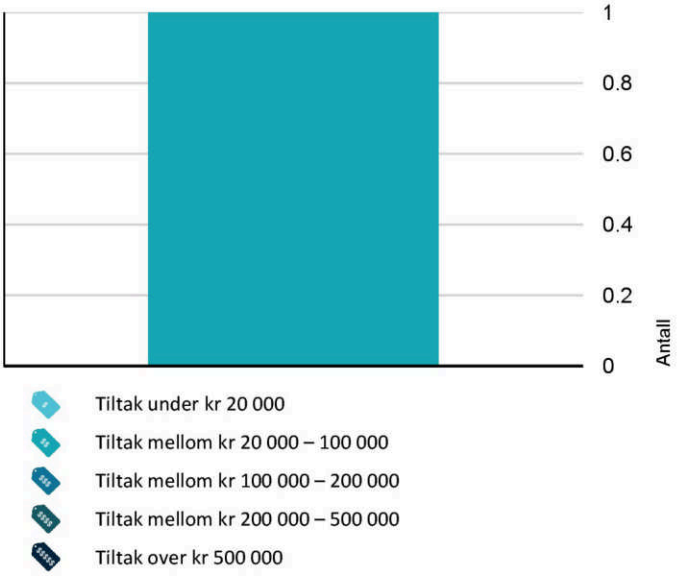
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Leilighet i sameie.
Alle årstall som er oppgitt i rapporten er i hht eiers opplysninger.
Rapporten er utarbeidet etter eget skjønn og opplysninger fra eier.
Det kan ikke utelukkes at det kan bli avdekket ytterligere skader ved åpning av konstruksjoner, disse er ikke tatt med i beregningen, og vil komme som tillegg.
Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.
Mekaniske installasjoner er ikke funsjonstestet, men i hht eiers opplysninger.
Lukkede konstruksjoner er ikke inspisert. Konstruksjoner som sameiet er ansvarlig for, er ikke vurdert i rapporten.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Kjøkken > 5. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 5. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > 5. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 5. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Boligconsult Takst AS
Løkkeveien 5
1640 RÅDE

Sammendrag av boligens tilstand

- **Våtrom > 5. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 5. Etasje > Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 5. Etasje > Bad 2 > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 5. Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 5. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 5. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE. Gå til side
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2004

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

Vedlikehold
Leiligheten er generelt godt vedlikeholdt, men har også behov for noen oppgraderinger. Våtrommene er fra byggeår og ca 22 år gamle, og er i slutten av normal levetid.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduene har malte trerammer og to-lags glass.
Avhengig av lys- og solforhold kan punktering i glass være vanskelig å se, og derfor kan det være tilfelle at glass er punktert uten at det er oppgitt i denne rapporten. Det blir kun gjort kontroll på enkelte vinduer, avvik på årstall kan forekomme.

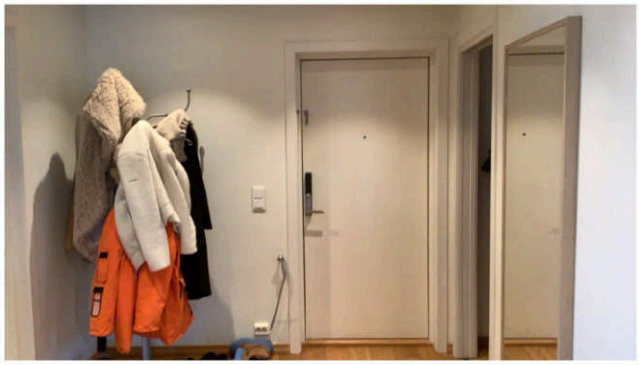


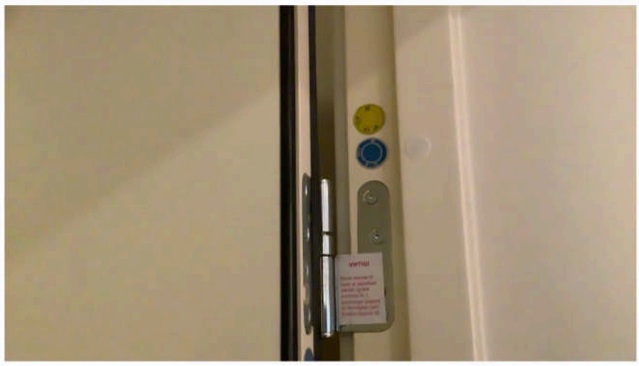
TG 1 Dører

Beskrivelse

Brannklasifisert entredør.
Malt terrassedør med tolags glass.
Heveskyvedør til terrasse.







TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrassen har overliggende platting i pvc.
Det er montert rekkverk i tre og glass.

Vurdering av avvik:

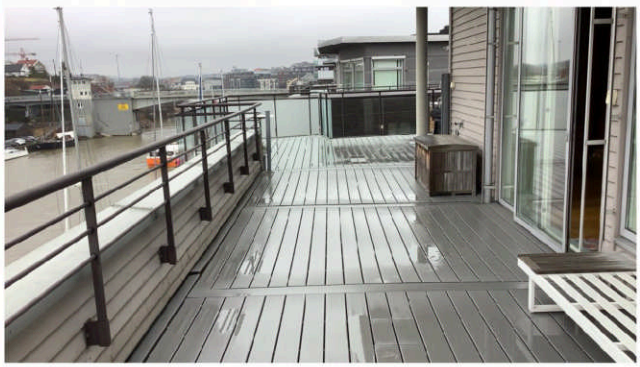
• Det er avvik:

Det er skjevheter i det overliggende gulvet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

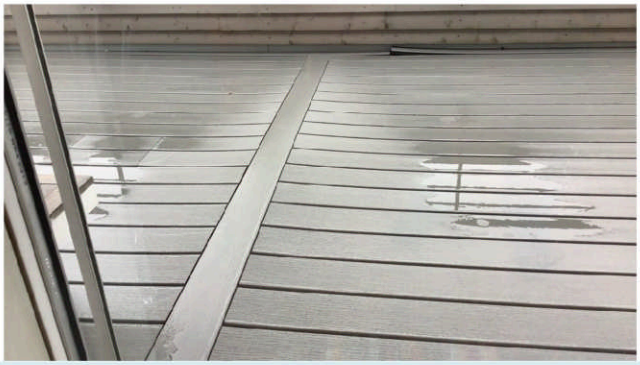
Det er ukjent årsak til skjevhetene i gulvet, og det anbefales ytterligere undersøkelser.



Tilstandsrapport







INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Overflatene er generelt godt vedlikeholdt, og har normal bruksslitasje i hht alder.
Noe overflatebehandling av vegger og tak må alltids påregnes ved et eierskifte.
Normal slitasje på overflatene, noe bruksslitasje må alltid påregnes ved kjøp av brukt bolig.

Vurdering av avvik:

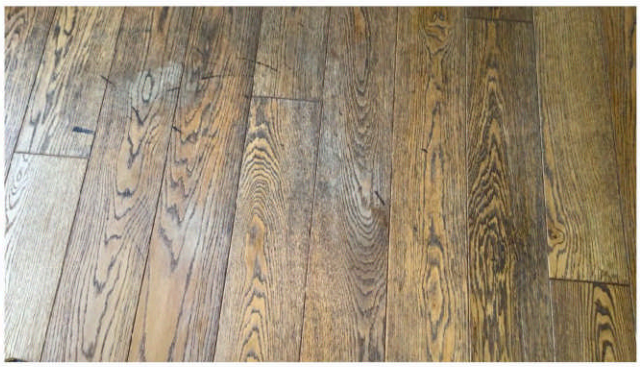
• Det er avvik:

Enkelte overflatene har noe mer bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Noen av overflatene har behov for overflatebehandling (spesielt gulvet på kjøkkenet), og noen må eventuelt byttes ut for å opprettholde funksjon og estetikk. Dersom tiltak ikke utføres, kan videre slitasje føre til redusert beskyttelse mot fukt og økt behov for mer omfattende utbedringer på sikt.



Slitt parkett i kjøkken.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille er utført med støpt dekke i betong.
Dokumentasjon på type konstruksjon er ikke fremlagt.
Det er foretatt målinger med laser, og ikke målt større avvik.
Målt i stue, kjøkken og gang mellom rommene.
Da etasjeskillet er en lukket konstruksjon, er ikke oppbyggingen kontrollert.
Det er foretatt stikkprøver med laser for å kontrollere skjevheter i etasjeskille, eller gulv på grunn i boligen.
Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det.
Øvrige rom kan også ha skjevheter i konstruksjoner uten at det er nevnt i rapporten.
Målinger er utført etter stikkprøveprinsippet for å gi en indikasjon på evt. skjevheter i gulvkonstruksjoner i boligen.
Med bakgrunn i at bygningen har "satt" seg etter oppføringen, må enkelte mindre skjevheter dog påregnes.

Vurdering av avvik:

• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt noe skjevheter i gulvene.
Det er noe knirk i parketten.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det er ukjent årsak til skjevhetene i gulvet.
For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Det er montert peisovn i stuen.
Ukjent oppbygging av pipen, men ikke tidligere salgsoppgave er det murt pipe.
Innerrøret i pipen er ikke sjekket.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Pipevanger er ikke synlige.

Pipen er innebygd, og det er ingen åpne sider på pipen.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det er i midlertid foretatt en kontroll fra feievesenet (se vedlegg).
Manglene bør utbedres.

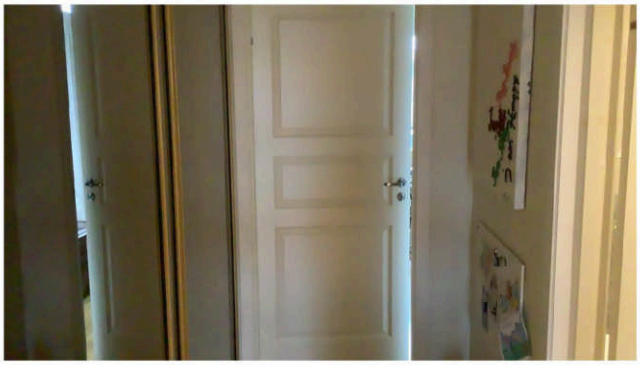
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige hvite profilerte dører med hvitmalte karmer.
Normal funksjon på dørene, noe justering på dører kan forekomme.
Det er kun foretatt stikkontroll på funksjon av dører.



TG 2 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Det er montert luft-til-luft varmepumpe.
Varmepumpen var i bruk på befaringen, men er ikke funksjonstestet.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er ikke fremvist dokumentasjon på alder.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Varmepumpen har overgått normal levetid, og bør derfor sjekkes av fagperson.



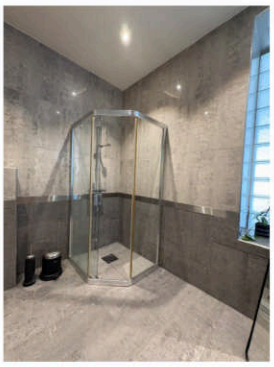
VÅTROM

5. ETASJE > BAD

Generell

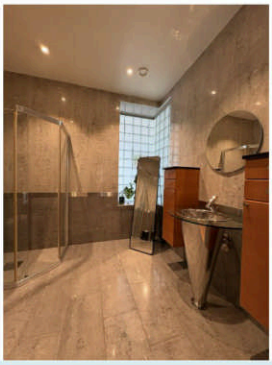
Beskrivelse

Eier opplyser at badet er fra byggeår.
Det er fliser på veggene og gulvet, samt gulvvarme.
Badet har søylevask, dusjnisje og vegghengt klosett.





Tilstandsrapport

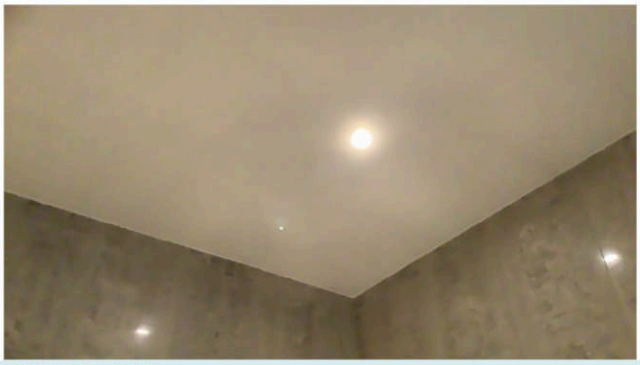


5. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser bak innredninger er ikke sjekket.
Det er ikke observert skader på flisene.
Det er montert downlight i himlingen.



5. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flisene har overgått mer enn halvparten av normal levetid.
Det er ikke observert skader på flisene, ei heller fugene.
Fliser bak innredninger er ikke sjekket.

Vurdering av avvik:

• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Det er tett dusjnisje, og ikke sluk utenfor denne.

Konsekvens/tiltak

• Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.
• Andre tiltak:

Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

5. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Membranen er en lukket konstruksjon, og er derfor ikke inspisert.
Det tas derfor et generelt forbehold om membranløsninger, tilkobling til sluk etc.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke synlig mansjett i sliket. Det er ikke fremvist dokumentasjon på membran.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Udokumentert membran er en risikofaktor vedr utførelsen, og det kan derfor ikke utelukkes at det kan være skjulte feil eller mangler. Eldre membran er ikke like elastisk, og kan føre til sprekker spesielt i hjørner og overganger.
Det bør derfor tas jevnlig sjekk av flisfuger og silikonfuger, og bytte disse om det oppstår riss eller sprekker.



5. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredningene på badet er generelt godt vedlikeholdt, og det er ikke observert skader.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Det er ikke avrenning fra innebygd sisterne for klosett.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Manglende avrenning kan føre til at en eventuell vannlekkasje ikke blir oppdaget, og gir skader i konstruksjonen.
Det bør lages hull for avrenning fra innebygd sisterne.

5. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk ventilasjon med tilluft til rommet.

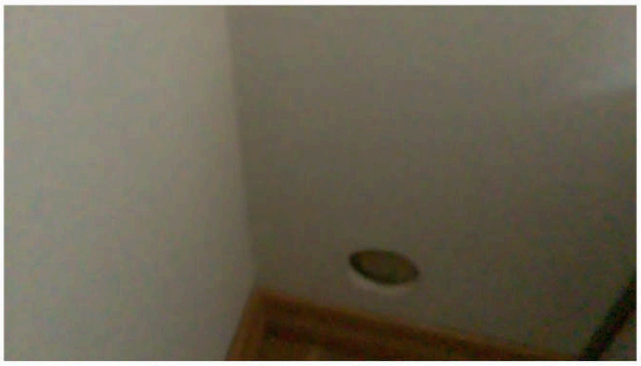
5. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det ble boret 73 mm hull bak dusjhjørnet, og ikke målt unormale fuktverdier i veggen.
Det er kun foretatt en stikk-kontroll på hulltakingen, og det kan ikke garanteres at det kan være fukt andre steder.





5. ETASJE > BAD 2

Generell

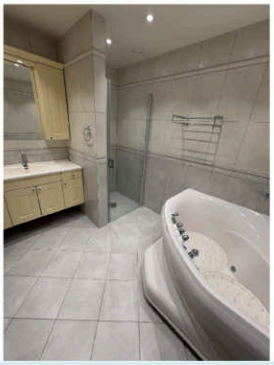
Beskrivelse

Eier opplyser at badet er fra byggeår.
Det er fliser på veggene og gulvet, samt gulvvarme.
Badet har baderomsinnredning, dusjnisje, vegghengt klosett, badekar og mekanisk avtrekk.









5. ETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser bak innredninger er ikke sjekket.
Det er ikke observert skader på flisene, ei heller fugene.
Fagmessig utførelse av flismontering.
Overflaten er generelt godt vedlikehold i hht alder.

5. ETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det er tilfredsstillende fall til sluk i dusjnisjen.
Det er ikke observert skader på flisene, ei heller fugene.
Fliser bak innredninger er ikke sjekket.

5. ETASJE > BAD 2

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Membranen er en lukket konstruksjon, og er derfor ikke inspisert.
Det tas derfor et generelt forbehold om membranløsninger, tilkobling til sluk etc.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke synlig mansjett i sluket.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Udokumentert membran er en risikofaktor vedr utførelsen, og det kan derfor ikke utelukkes at det kan være skjulte feil eller mangler. Eldre membran er ikke like elastisk, og kan føre til sprekker spesielt i hjørner og overganger.
Det bør derfor tas jevnlig sjekk av flisfuger og silikonfuger, og bytte disse om det oppstår riss eller sprekker.



5. ETASJE > BAD 2

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredningene på badet er generelt godt vedlikeholdt, og det er ikke observert skader.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Det er ikke avrenning fra innebygd sisterne for klosett.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Manglende avrenning kan føre til at en eventuell vannlekkasje ikke blir oppdaget, og gir skader i konstruksjonen.
Det bør lages hull for avrenning fra innebygd sisterne.

5. ETASJE > BAD 2

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk ventilasjon med tilluft til rommet.

5. ETASJE > BAD 2

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble boret 73 mm hull bak dusjhjørnet, og ikke målt unormale fuktverdier i veggen.
Det er kun foretatt en stikk-kontroll på hulltakingen, og det kan ikke garanteres at det kan være fukt andre steder.



5. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Eier opplyser at vaskerommet er fra byggeår.
Det er fliser på veggene og gulvet, samt gulvvarme.
Det er montert utslagsvask og uttak for vaskemaskin, samt mekanisk avtrekk.





5. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Tilstandsrapport

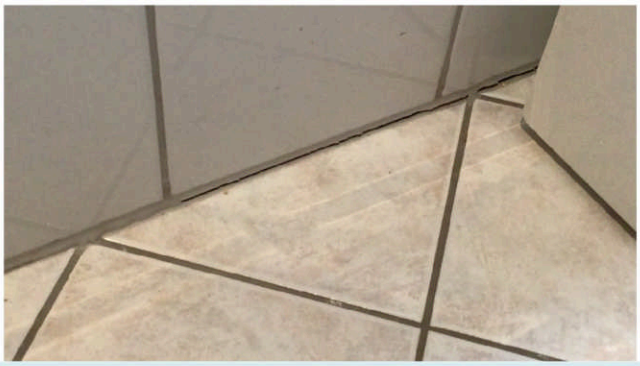
Fliser bak innredninger er ikke sjekket.
Det er ikke observert skader på flisene, ei heller fugene.
Fagmessig utførelse av flismontering.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Det er sprekker i silikonfugen mellom vegg og gulvet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Riss/sprekker i fuger kan føre til større vanntrykk og lekkasjer i underliggende konstruksjon.
Fugene bør byttes. Feilene bør utbedres.
Riss kan føre til fuktskader i underliggende konstruksjon.



5. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser bak innredninger er ikke sjekket.
Det er ikke observert skader på flisene.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Det er sprekker i silikonfugen mellom vegg og gulvet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Riss/sprekker i fuger kan føre til større vanntrykk og lekkasjer i underliggende konstruksjon.
Fugene bør byttes. Feilene bør utbedres.
Riss kan føre til fuktskader i underliggende konstruksjon.

5. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

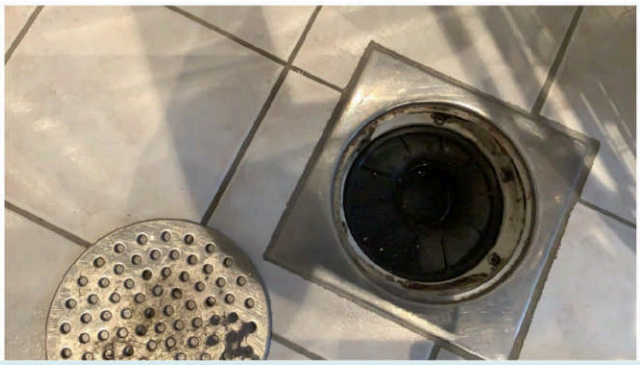
Membranen er en lukket konstruksjon, og er derfor ikke inspisert.
Det tas derfor et generelt forbehold om membranløsninger, tilkobling til sluk etc.

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

Det er ikke synlig slukmansjstt.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Udokumentert membran er en risikofaktor vedr utførelsen, og det kan derfor ikke utelukkes at det kan være skjulte feil eller mangler. Eldre membran er ikke like elastisk, og kan føre til sprekker spesielt i hjørner og overganger.
Det bør derfor tas jevnlig sjekk av flisfuger og silikonfuger, og bytte disse om det oppstår riss eller sprekker.



5. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Det er montert utlsgsvask og uttak for vaskemaskin.

5. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk ventilasjon med tilluft til rommet.

5. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble boret 73 mm hull i vegg over svill, og ikke målt unormale fuktverdier i veggen.
Det er kun foretatt en stikk-kontroll på hulltakingen, og det kan ikke garanteres at det kan være fukt andre steder.



KJØKKEN

5. ETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.
Hvitevarer blir kommentert, men ikke vurdert av takstingeniøren.
Det ble brukt fuktoverflateindikator ved kjøleskap, oppvaskmaskin og andre vanninstallasjoner. Ingen symptomer på fukt ble indikert på befaringsdagen.
Avrenning er undersøkt ved åpen vannkran og vannmengde, samt trykk er vurdert mens kranene er åpne. Ingen symptomer på avvik ble registrert på befaringsdagen.
I hht opplysninger er kjøkkenet fra Sigdal herregårdskjøkken.

Vurdering av avvik:

• Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Det er ikke montert komfyrvakt og lekkasjestopper. Dette var ikke et krav på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

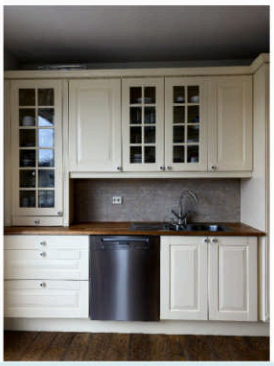
• Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Innredningen fungerer, men er utdatert i hht dagens funksjonalitet.
Det anbefales å oppgradere innredningen. Manglende komfyrvakt kan føre til større brannfare. Manglende waterguard kan føre til at vann ikke blir stoppet ved en eventuell vannlekkasje under kjøkkeninnredningen. Dette kan igjen føre til større vannskader.









5. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er montert avtrekksvifte over komfyr/platetopp.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Mer enn halvparten av normal levetid er overgått for viften.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Viften bør oppgraderes, og det kan ikke utelukkes at det vil oppstå feil pga alder.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Synlig del av innvendige vannledninger er av kobber fra byggeåret. Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner. Fortetting og brudd kan være mulige risikomomenter. Tegn til dette ble ikke påvist på befaringsdagen. Alder er normalt i seg selv et vurderingskriterium hva angår slitasjegrad. Uansett vil plutselige og uforutsette forhold som for eksempel fortetting og brudd være risikomomenter i ethvert anlegg. Her har alder mye å si. Tegn til dette eller lekkasjer ble ikke observert på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er ikke kursbetegnelse i fordelerskapet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør etableres kursbetegnelse i fordelerskapet for å sikre oversikt over rørsystemet. Manglende merking kan føre til usikkerhet ved vedlikehold og øker risikoen for feil ved eventuelle reparasjoner eller lekkasjer.



TG 1 Avløpsrør

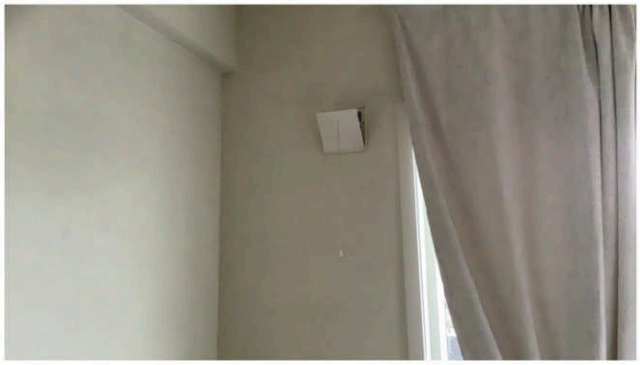
Beskrivelse

Synlig del av innvendige avløpsrør i plast.
Stakemulighet via sluk i gulv.
Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner. Fortetting og brudd kan være mulige risikomomenter. Tegn til dette ble ikke påvist på befaringsdagen. Alder er normalt i seg selv et vurderingskriterium hva angår slitasjegrad. Uansett vil plutselige og uforutsette forhold som for eksempel fortetting og brudd være risikomomenter i ethvert anlegg. Her har alder mye å si. Tegn til dette eller lekkasjer ble ikke observert på befaringsdagen.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig avtrekk, og ventiler i vegger.



TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Eier opplyser at det er oppvarming fra felles kilde (fjernvarme).
Installasjoner utenfor leiligheten er ikke inspisert.

TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

I hht opplysninger fra eier er det vannbåren gulvvarme i alle rom.
Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da disse ligger skjult i boligens konstruksjoner. Fortetting og brudd kan være mulige risikomomenter.
Tegn til dette ble ikke påvist på befaringsdagen. Alder er normalt i seg selv et vurderingskriterium hva angår slitasjegrad. Uansett vil plutselige og uforutsette forhold som for eksempel fortetting og brudd være risikomomenter i ethvert anlegg. Her har alder mye å si. Tegn til dette eller lekkasjer ble ikke observert på befaringsdagen.
Eier opplyser at det er oppvarming fra fjernvarme.



Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Eier opplyser at det er byttet til ledspotter i 2021.
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.
Det er fremlagt tilsynsrapport datert 16.03.26

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

Spørsmål til eier

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

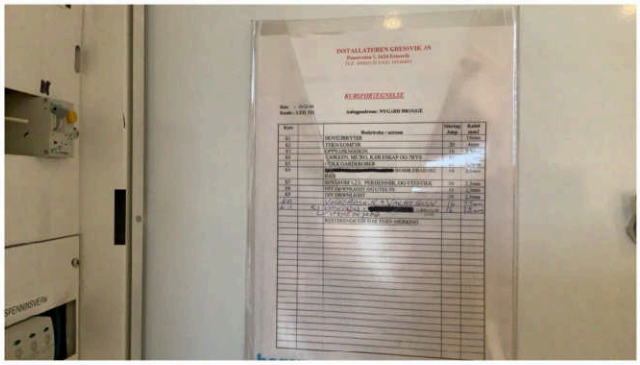
   Eiers opplysning.

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Det er fremlagt tilsynsrapport som er utført den 16.03.26 uten avvik.







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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Brann varsler og brannslukker er montert i leiligheten.
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
• Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

I hht kart fra NVE ligger tomten i et område med flomfare og kvikkleire.

Konsekvens/tiltak
• Vurder sikring mot ras på eiendommen.
• Vurder sikring mot flom på eiendommen.

Om mulig bør det innhentes dokumentasjon vedr tiltak som er utført.





Boligconsult Takst AS
Løkkeveien 5
1640 RÅDE

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

181 m²/181 m²

Boligbygg med flere boenheter : Stue, Spisestue, Kjøkken, 2 Bad, Vaskerom, 3 Soverom, Garderobe, Hall

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 18 000 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 18 000 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi		**17 900 000**
Tillegg for andel fellesformue	+	107 185
Konklusjon markedsverdi		**18 000 000**

Markedsvurdering
Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor.
Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

Boligconsult Takst AS
Løkkeveien 5
1640 RÅDE

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Nygaardsgata 1 ,1606 FREDRIKSTAD 120 m² 2019 3 sov	29-04-2025	13 900 000	**13 200 000**		13 200 000	**110 000**
2	Tordenskiolds gate 9D ,1606 FREDRIKSTAD 144 m² 2019 3 sov	15-05-2025	12 500 000	**12 000 000**		12 000 000	**83 333**
3	Turngata 2 ,1606 FREDRIKSTAD 180 m² 2004 3 sov	02-01-2023	16 000 000	**14 400 000**		14 400 000	**80 000**
4	Kirkebrygga 4 ,1607 FREDRIKSTAD 174 m² 1994 3 sov	29-06-2025	14 500 000	**13 150 000**		13 150 000	**74 294**
5	Verkstedveien 6A ,1671 KRÅKERØY 108 m² 2012 2 sov	30-11-2025	7 290 000	**7 000 000**		7 000 000	**64 815**
6	Tordenskiolds gate 9B ,1606 FREDRIKSTAD 202 m² 2020 4 sov	29-01-2024	13 900 000	**12 375 000**		12 375 000	**61 262**
7	Tordenskiolds gate 9B ,1606 FREDRIKSTAD 208 m² 2020 4 sov	12-02-2025	11 900 000	**11 150 000**		11 150 000	**53 606**
8	Tordenskiolds gate 9D ,1606 FREDRIKSTAD 238 m² 2020 2 sov	06-10-2024	10 900 000	**10 500 000**	69 021	10 569 021	**43 494**

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

I hht opplysninger er andel felleskostnader	Kr.		105 744
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**105 500**

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		10 850 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	1 360 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.		**9 500 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**9 500 000**

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.		8 500 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**		**8 500 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**		**18 000 000**

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

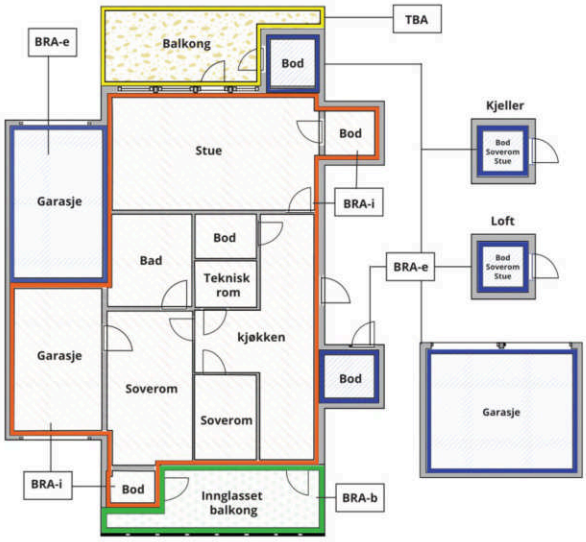
Hva er måleverdig areal?

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

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
5. Etasje	181			181	116
SUM	**181**				**116**
SUM BRA	**181**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
5. Etasje	Stue, spisestue, kjøkken, bad, bad 2, vaskerom, soverom, soverom 2, soverom 3, garderobe, hall		

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Leiligheten har skråvegger og en del vinkler. Dette gjør at leiligheten er vanskelig å oppmåle.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det er fremlagt plantegning av leiligheten.

Nyere håndverkstjenester

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

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☐ Ja ☑ Nei
Kommentar: Det er ingen åpenbare ulovligheter i leiligheten.

Boligconsult Takst AS
Løkkeveien 5
1640 RÅDE

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.3.2026	Arnstein Mathisen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3107 FREDRIKSTAD	300	1303		42		IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Turngata 2

Hjemmelshaver
Syversen Hans Erik Helland, Øvergård Therese

Boligselskap
Sameiet Nygaard Brygge

Forretningsfører
OBOS

Organisasjonsnr
988233129

Felles formue
Kr. 107 185 31.12.2025

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i femteetasje i et bygg ved siden av Glomma.
Bygget er oppført i 2004.
Det er gangavstand til de fleste fasiliteter Fredrikstad sentrum har å tilby.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate til privat stikkvei.

Tilknytning vann

Eier opplyser at eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eier opplyser at eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Det er ikke innhentet opplysninger vedr reguleringsformål for eiendommen.

Om tomten

Tomten er felle for sameiet, og derfor ikke vurdert.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Tilsyn fra feievesen og el-tilsyn.			Gjennomgått		Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.04.2026	
2	24.04.2026	
3	24.04.2026	

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, branncelle mv.

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/MO3641

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

Boligconsult Takst AS
Løkkeveien 5
1640 RÅDE

Andre bilder



Plantegning.

Norgesnett | En del av GlitreNett

Hans Erik Helland Syversen
Turngata 2
1606 FREDRIKSTAD

SAK AVSLUTTET

Målepunktadresse				
LEILIGHET 511 - BLOKK B				
Turngata 2		**Anleggsnr.**	**Utskriftsdato**	**Rapportnr:**
1606 FREDRIKSTAD		408700020530	16.03.2026	41757687
Bueiningsnr:				
Målerplassering:	Bod	**Inspektør**	**Kontrolltype**	**PIN-kode:**
Strømmåler:	5706567269565272	Glenn Nilson	Inspeksjon/Periodisk	632720

Det lokale Eltilsyn ved Norgesnett AS viser til utført kontroll av ditt anlegg med anleggs-ID 408700020530 på adresse Turngata 2 utført den **16.03.2026.**

Det lokale Eltilsyn avdekket under kontrollen ingen feil eller mangler.

Vi gjør oppmerksom på at kontrollen er en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for at anlegget er feilfritt og at skjulte feil og mangler ikke kan foreligge.

Det er eiers/brukers plikt til å påse at anlegget til enhver tid tilfredsstiller forskriftens sikkerhetskrav.

Med vennlig hilsen

Glenn Nilson
Elsikkerhetsingeniør
ELSIKKERHET NORGE AS

Tilsynsrapport

Deres ref.:/deres dato: **Vår ref.:** **Dato: 20.02.2026**

SYVERSEN HANS ERIK
HELLAND
Turngata 2
1606 FREDRIKSTAD

Tor Davidsen

Tilsynsadresse: Turngata 2-H0503
Gårds- og bruksnr: 3107-300/1303/0/42

Brannvesenet gjennomførte følgende i din boenhet den 20.02.2026.

Tiltak:	Tilsyn
Status:	Utført
Årsak ikke utført:	

Tiltak:	Feiing
Status:	Utført
Årsak ikke utført:	

Målet med tilsynet var å vurdere forholdene ved fyringsanlegget som har betydning for brannsikkerheten.

Tilsynet omfattet kontroll ved fyringsanlegget for oppvarming av rom og bygninger er intakt, fungerer som forutsatt og ikke forårsaker brann eller annen skade.

Til stede ved tilsynet
Eier eller representant for eier og undertegnede brannforebygger var tilstede ved tilsynet.

Anmerkninger som bør følges opp: 2

1.	Sot-/ feieluke for nære brennbart
Dato:	20.02.2026
Gjelder:	Røykløp - Plassering: -
Saksbehandler:	Tor Davidsen
Beskrivelse:	

1. Sot-/ feieluke for nære brennbart

Sotluken/feieluken må ikke komme nærmere brennbart materiale enn 30cm.

Kommentar:

Gjelder sotluken på verandaen.

2. Feil montering

Dato: 20.02.2026

Gjelder: Ildsted Heatilator - Engelsk peis Plassering: -

Saksbehandler: Tor Davidsen

I moteringsanvisningentil deres ildsted Heatilator EL36i står det beskrevet at det skal være ventiler for utlufting. Ventilene skal være på min. 100cm2.

Beskrivelse: Det skal monteres en ventil nært gulvet og øverst i innkledningen. Dette for at eventuell oveskuddsvarme skal bli luftet ut.

Deres ildsted mangler ventil i øvre og nedre del av ommrammingen.

Andre forhold som har betydning for brannsikkerheten: 1

1. Slukkeutstyr ikke i henhold til krav

Dato: 20.02.2026

Gjelder: Bruksenhet

Saksbehandler: Tor Davidsen

Eier skal sørge for at bolig er utstyrt med minst ett godkjent og vedlikeholdt slukkeapparat på 6kg som kan brukes i alle rom.

Beskrivelse: Eventuelt kan det monteres brannslange som er fast tilkoblet vannforsyningsnett. (Jfr. Forskrift om brannforebygging § 7)

Kommentar: Slukkeapparat må på service eller byttes.

Vi opplyser om at dette tilsynet ikke er en godkjenning av brannsikkerheten. Det er du som eier boligen som er ansvarlig for brannsikkerheten i hele boligen.

Status

Det ble under dette tilsynet ikke avdekket avvik eller feil ved fyringsanlegget som øker risikoen for brann vesentlig.

Denne gangs tilsyn er herved formelt avsluttet.

Har du spørsmål?

Dersom du har spørsmål, kan du ta kontakt med saksbehandler på telefon 97755559 eller på e-post til tordav@fredrikstad.kommune.no.

Med hilsen

Fredrikstad Brannvesen

Avdeling boligtilsyn

Definisjoner

Fyringsanlegg: Fyringsanlegget omfatter både ildstedet (for eksempel peis, ovn), røykkanalen (for eksempel skorstein, pipe) og eventuelle matesystem for brensel.

Overtredelse av krav fastsatt i forskrift om brannforebygging § 6.

Avvik:

Anmerkning: Forhold som tilsynsmyndigheten mener det er nødvendig å påpeke, men som ikke omfattes av definisjonen for avvik.

Andre forhold: Andre forhold eller funn som har betydning for brannsikkerheten eller kommentarer til rapporten

Aktuelt regelverk

- Tilsynet er hjemlet i brann- og eksplosjonsvernloven § 11 første ledd bokstav h, og forskrift om brannforebygging § 17.
- Eiers plikt til kontroll og vedlikehold av fyringsanlegget fremkommer i forskrift om brannforebygging § 6.
- Kravet om tilbakemelding er hjemlet i 33 første ledd, i brann- og eksplosjonsvernloven.
- Krav til vår saksbehandling fremkommer i forvaltningsloven.

Rapport etter feiing

Deres ref.:/deres dato: **Vår ref.:** **Dato: 20.02.2026**

SYVERSEN HANS ERIK
HELLAND
Turngata 2
1606 FREDRIKSTAD

Tor Davidsen

Adresse: Turngata 2-H0503
Gårds- og bruksnr: 3107-300/1303/0/42

Fredrikstad Brannvesen, avdeling boligtilsyn har vært hos deg for å feie som varslet den 20.02.2026.

Når vi skal feie vurderer vi også forholdene ved fyringsanlegget som har betydning for brannsikkerheten.

Det ble under denne tilsyn og feiing ikke avdekket avvik eller feil ved fyringsanlegget som øker risikoen for brann vesentlig.

Anmerkninger som du bør følge opp: 2

1.	Sot-/ feieluke for nære brennbart
Dato:	20.02.2026
Gjelder:	Røykløp - Plassering: -
Saksbehandler:	Tor Davidsen
Beskrivelse:	Sotluken/feieluken må ikke komme nærmere brennbart materiale enn 30cm. Kommentar: Gjelder sotluken på verandaen.

2.	Feil montering
Dato:	20.02.2026
Gjelder:	Ildsted Heatilator - Engelsk peis Plassering: -
Saksbehandler:	Tor Davidsen

2.	Feil montering
	I moteringsanvisningentil deres ildsted Heatilator EL36i står det beskrevet at det skal være ventiler for utlufting. Ventilene skal være på min. 100cm2.
Beskrivelse:	Det skal monteres en ventil nært gulvet og øverst i innkledningen. Dette for at eventuell oveskuddsvarme skal bli luftet ut.
	Deres ildsted mangler ventil i øvre og nedre del av ommrammingen.

Andre forhold som har betydning for brannsikkerheten: 1

1.	Slukkeutstyr ikke i henhold til krav
Dato:	20.02.2026
Gjelder:	Bruksenhet
Saksbehandler:	Tor Davidsen
	Eier skal sørge for at bolig er utstyrt med minst ett godkjent og vedlikeholdt slukkeapparat på 6kg som kan brukes i alle rom.
Beskrivelse:	Eventuelt kan det monteres brannslange som er fast tilkoblet vannforsyningsnett. (Jfr. Forskrift om brannforebygging § 7)
	Kommentar: Slukkeapparat må på service eller byttes.

Vi opplyser om at dette ikke er en godkjenning av brannsikkerheten. Det er du som eier boligen som er ansvarlig for brannsikkerheten i hele boligen.

Har du spørsmål?

Dersom du har spørsmål kan du ta kontakt med saksbehandler på telefon 97755559 eller på e-post til tordav@fredrikstad.kommune.no.

Med hilsen

Fredrikstad Brannvesen

Avdeling boligtilsyn

Definisjoner

Fyringsanlegg: Fyringsanlegget omfatter både ildstedet (for eksempel peis, ovn), røykkanalen (for eksempel skorstein, pipe) og eventuelle matesystem for brensel.

Overtredelse av krav fastsatt i forskrift om brannforebygging § 6.

Avvik:

Anmerkning: Forhold som tilsynsmyndigheten mener det er nødvendig å påpeke, men som ikke omfattes av definisjonen for avvik.

Andre forhold: Andre forhold eller funn som har betydning for brannsikkerheten eller kommentarer til rapporten

Aktuelt regelverk

- Tilsynet er hjemlet i brann- og eksplosjonsvernloven § 11 første ledd bokstav h, og forskrift om brannforebygging § 17.
- Eiers plikt til kontroll og vedlikehold av fyringsanlegget fremkommer i forskrift om brannforebygging § 6.
- Kravet om tilbakemelding er hjemlet i 33 første ledd, i brann- og eksplosjonsvernloven.
- Krav til vår saksbehandling fremkommer i forvaltningsloven.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Fredrikstad

Oppdragsnr.
108260081

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Hans Erik Helland Syversen	Therese Øvergård

Gateadresse
Tumgata 2

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: 2023

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 3

Antall måneder: 2

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gensidige

Polise/avtalenr.: 89529697

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: 108260081

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

Beskrivelse: Avløp vaskerom hadde en "propp". Dette ble løst med spylebil. Ingen problem etterpå.

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: Ja har nettopp hatt offentlig kontroll.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ladeboks installert på P-Plass. Vi har aldri brukt den. Driftes gjennom sameiet/Wattif.

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 108260081

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 108260081

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: 108260081

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Hans Erik Syversen	151d264d1b910dbcd6c9150cb851e14669235d7d	20.04.2026 14:34:42 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Therese Øvergård	df5e25f56dcf9ffeaf7072e58acb1781badc97a0	20.04.2026 15:01:59 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 108260081

- 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

WI30040100 Eiendomsstatus

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 300	**Bnr:** 1303	**Fnr:** 0	Snr: 42
Adresse:	Turngata 2		
Areal:	ca, 3623.9 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 1001 - Bebyggelse og anlegg	**Godkjent/vedtatt:** juni 15, 2023
Reguleringsplan, navn: 444 Nygaard brygge	**Formål/Hensynssone:** 113 - Blokkbebyggelse 320 - Gang-/sykkelvei 623 - Vann- og avløpsanlegg 760 - Felles gårdsplass	**Godkjent/vedtatt:** mai 18, 2000
Reguleringsbestemmelser: Regbest444_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.

Reguleringsplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse:
Gnr/Bnr: 300/1303/0/42

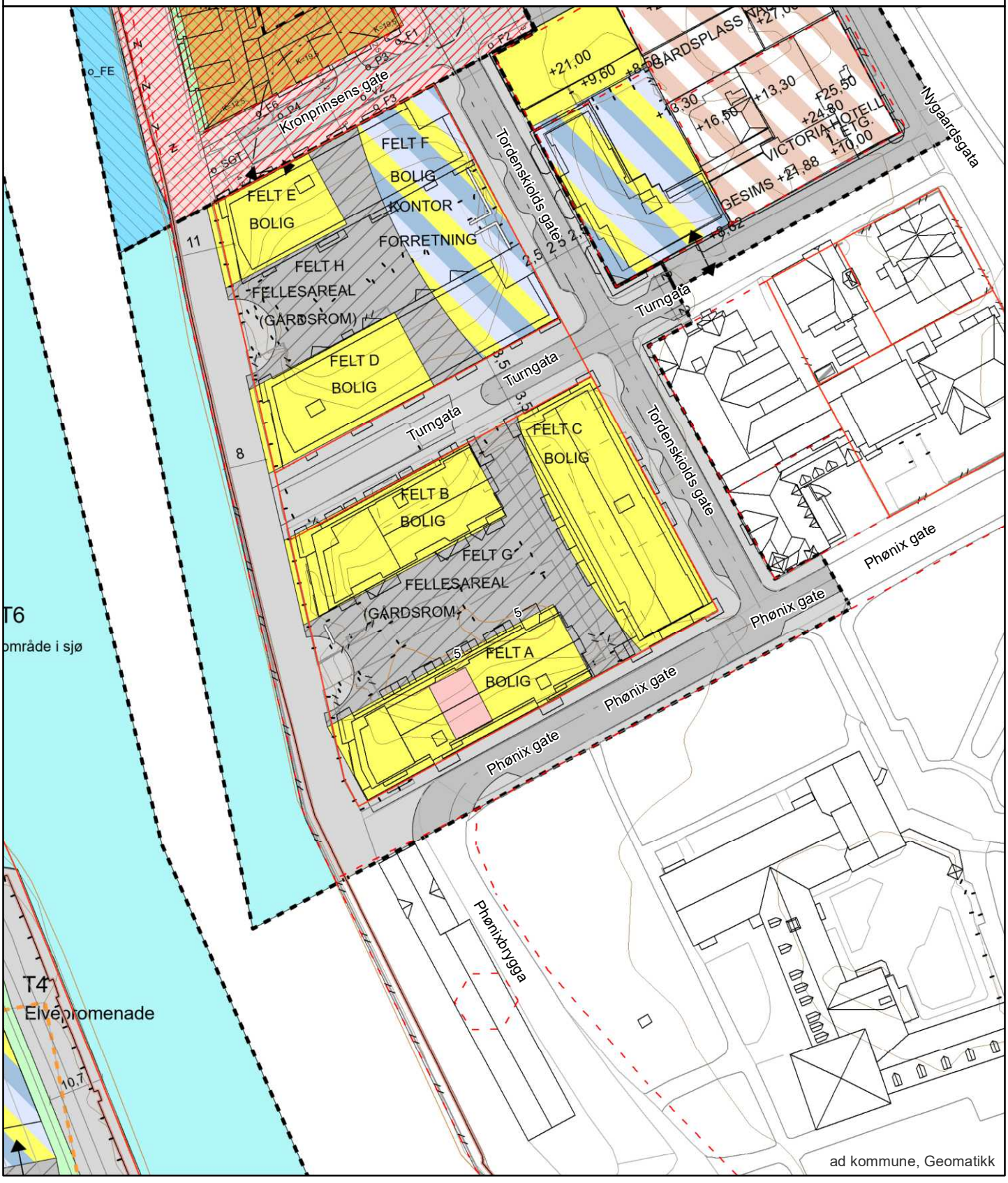
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-03-15

N

Planident: 444
Ikrafttredelsesdato: 18.5.2000
Plannavn: Nygaard brygge

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

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



Arealplaner under arbeid

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse:
Gnr/Bnr: 300/1303/0/42

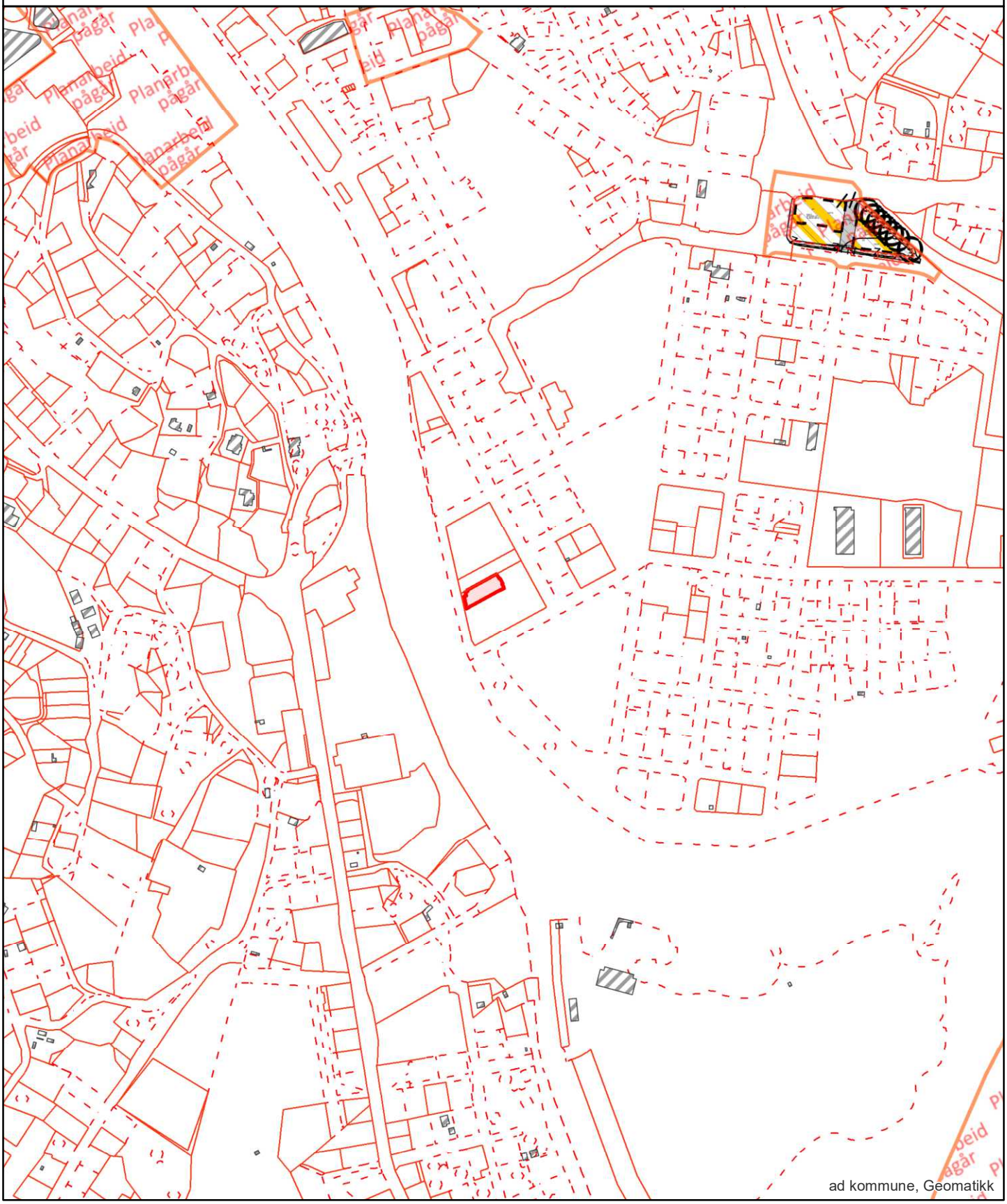
Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2026-03-15

N

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

Planident:
Plannavn:

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



REGULERINGSBESTEMMELSER
for
REGULERINGSPLAN
over
NYGAARD BRYGGE

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som på plankartet er vist med reguleringsgrense.

§ 1
Generelt

Området reguleres til :

- Byggeområde for boliger.
- Byggeområde for boliger, forretning, kontor.
- Byggeområde for parkering, bensinstasjon, forretning, kontor.
- Offentlig trafikkområde, kjørevei.
- Offentlig trafikkområde, fortau.
- Offentlig trafikkområde, kjørbar gang- og sykkelvei.
- Offentlig trafikkområde, gatetun.
- Offentlig trafikkområde i elv.
- Spesialområde, avløpsanlegg.
- Fellesområde : Felles gårdsrom.

§ 2
Fellesbestemmelser

Bygninger skal plasseres i vegglivet i formålsgrense mot gater og offentlige plasser. Fasaderekken mot gatetun og offentlig rom skal gis god form og komposisjon og vurderes helhetlig.

Fasade mot Vesterelva skal følge regulert byggegrense. Balkonger og lignende kan ikke gå ut over denne. Elvepromenaden skal ha en bredde på minimum 11 meter.

Det skal tas hensyn til Fredrikstad Bibliotek når det gjelder utforming og materialbruk i den nye bebyggelsen.

Bebyggelse skal utformes og planlegges med hensyn på mest mulig økologisk riktige løsninger. Det skal etterstrebes best mulig energiøkonomiske løsninger med fokus på muligheter i naturgitte forutsetninger.

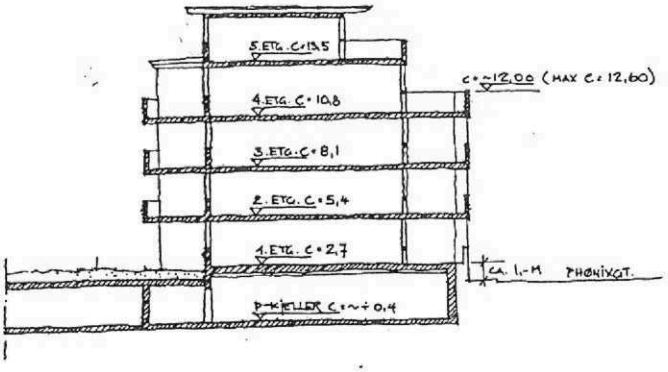
Boligenes gjennomsnittlig bruksareal skal ikke være mindre enn 110 m2. Det regnes gjennomsnitt av boligene i hvert enkelt felt.

Tilbaketrukne 5. etasjer kan ikke trekkes nærmere Vesterelva enn syv meter fra byggelinje langs elv og to meter fra byggelinje mot gater.

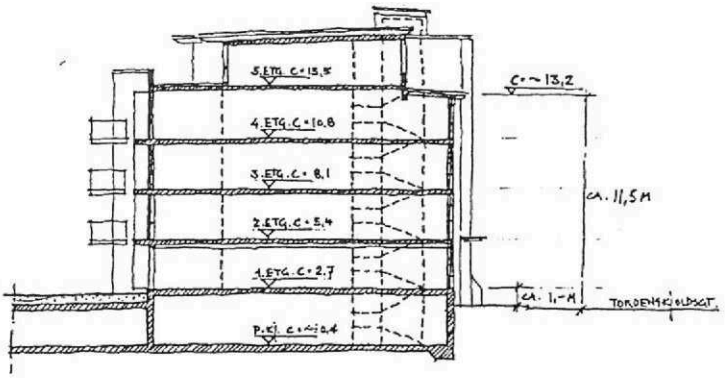
Før behandling av rammesøknader, skal det innhentes uttalelse fra den regionale kulturvernmyndighet.

§ 3
Byggeområder

1.Byggeområde for boliger i felt A. og C.
Innenfor den viste grense for bebyggelse tillates oppført bebyggelse med maksimal gesimshøyde på cote + 12,6 mot Phønixgaten. Det er samme gesimshøyde som Bibliotekets nærmeste fløy. Mot Tordenskiolds gate tillates maksimal gesimshøyde på cote +13,2. Mot gårdsrommet tillates en maksimal gesimshøyde cote + 14.0. Maksimal mønehøyde kan være på inntil kote + 17.0. Disse høydebestemmelsene er anskueliggjort på prinsippsnittene vist nedenunder her. Felt A og C tillates bebygd med inntil 95% (BYA) av byggeområdet.



Prinsippsnitt gjennom blokk mot Phønixgate



Prinsippsnitt gjennom blokk mot Tordenskjolds gate

2. Byggeområde for boliger i felt B, D og E.
Innenfor den viste grense for bebyggelse tillates oppført bebyggelse som angitt på reguleringskartet. Maksimal gesimshøyde på bebyggelsen kan være inntil på kote + 14.0. Maksimal mønehøyde kan være på inntil kote + 17.0.
Felt B, D og E tillates bebygd med inntil 90% (BYA) av byggeområdet.

3. Byggeområde for boliger, kontor, forretning. Felt F.
Innenfor den viste grense for bebyggelse tillates oppført bebyggelse som angitt på reguleringskartet. Maksimal gesimshøyde på bebyggelsen kan være inntil på kote + 14.0. Maksimal mønehøyde kan være på inntil kote + 17.0.

Boligene skal ha felles uteareal i gårdsrom med minimum størrelse som vist på plan.

1. etasje kan også nyttes til kontor eller forretningsareal i felt F.
Felt F tillates bebygd med inntil 95% (BYA) av byggeområdet.

4. Byggeområde for bensinstasjon, kontor og forretning. Felt I.
Innenfor den viste grense for bebyggelse tillates oppført bebyggelse i inntil 4 etasjer som angitt på reguleringskartet. Inntil 50% av bebyggelsen i disse feltene kan benyttes til parkeringshus.

Felt I tillates bebygd med inntil 75% (BYA) av byggeområdet.

Byggeområde for kontor, bensinstasjon, forretning og parkeringshus (felt I). Parkeringshus her kan eventuelt bygges ut i flere trinn. Fasader og formgiving skal være tilpasset den øvrige bebyggelse. Utomhusareal og grøntanlegg skal tilpasses elvepromenadens utforming.

Før det godkjennes tiltaks- eller rammesøknader, skal det utarbeides og godkjennes bebyggelsesplan for felt I med tilliggende fortaus-, gate- og elvepromenadearealer. Bebyggelsen skal ligges langs formålsgrensen i nord, øst og sør for å innordne seg områdets kvartalsmønster.

§ 4
Fellesområder.

Disse skal utrustes for og benyttes til lekeplasser, oppholdsarealer for beboere og brukere i tilgrensende bebyggelse. Områdene skal utformes med et betydelig hagemessig innslag. Områdene skal ferdigstilles samtidig med bebyggelsen de tilhører.

Felt G. Området skal være felles for boligene i felt A, B og C.

Felt H. Området skal være felles for boligene i felt D, E og F

§ 5
Parkering

Det skal anlegges parkeringsplasser på egen grunn for èn bil pr. bolig eller èn bil pr. 75 m2 forretnings- eller kontorareal. Parkering skal i sin helhet skje under terreng. Terrengnivå over P-plasser kan heves inntil 1,5 m over nivå på tilliggende gate eller elvepromenade. I kjellerparkering under felt A, B, C, D, E, F og nedre del av Turngata skal det i tillegg anlegges minst 25 parkeringsplasser for offentlig bruk. Gjeste- og kundeplasser som kantsteinsparkering i gate kommer i tillegg.

Adkomst til parkering og varelevering skal være som vist med pil på reguleringskartet.

§ 6
Støy, luftforurensing.

Boliger, undervisningslokaler, barnehager og arbeidslokaler med begrenset bakgrunnsstøy som utsettes for vegtrafikkstøy som overstiger de laveste grenseverdiene i Miljøverndepartementets retningslinjer gitt i rundskriv T-8/79, skal støybeskyttes ved hjelp av skjerming, ytterveggisolering, plassering av bygningene planløsning o.l., slik at :

- Innendørs støynivå tilfredsstiller de laveste grenseverdiene i Miljøverndepartementets rundskriv T-8/79.
- Støynivå fra vegtrafikk tilfredsstiller retningslinjenes laveste retningslinjer utenfor fasader for et flertall av rom for varig opphold i hver bolig.
- Det til enhver tid kan anvises et utendørs oppholdsområde hvor rundskrivets laveste grensenivå tilfredsstilles.
- For å unngå påvirkning av bilgasser innendørs, tillates ikke friskluftsinntak til bygningens ventilasjonsanlegg plassert på fasader mot sterkt trafikkerte gater.

- For utendørs luftforurensning gjelder anbefalte grenseverdier gitt i SFT-rapport 38 (1982) Luftforurensning, virkninger på helse og miljø.

Anlegg og tiltak skal være ferdig ved innflytting.

§ 7
Utomhusareal m.v.

Før byggetillatelse gis skal det foreligge godkjent detaljplan som skal vise bil- og fotgjenger-adkomst, dimensjonering, møblering og opparbeidelse av felles og private uterom. Utomhusplanen skal også inneholde forslag til materialbruk og beplanting. Innslagene av vegetasjon i utearealene skal være betydelig.

§ 8
Rekkefølge

Opparbeidelse av tilliggende gater, fortau, gatetun og bryggepromenade som vist på reguleringskartet skal være fullført når boliger i det aktuelle kvartalet tas i bruk.

Fredrikstad, 30.november 1998
SG arkitekter

revidert 21. April 1999
SG arkitekter

revidert 23.mars 2000
SG arkitekter

revidert 27.mars 2000
SG arkitekter

revidert i henhold til kommunestyrets vedtak 18.5. 2000
19. juni 2000 SG arkitekter

Kommuneplan

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse:
Gnr/Bnr: 300/1303/0/42

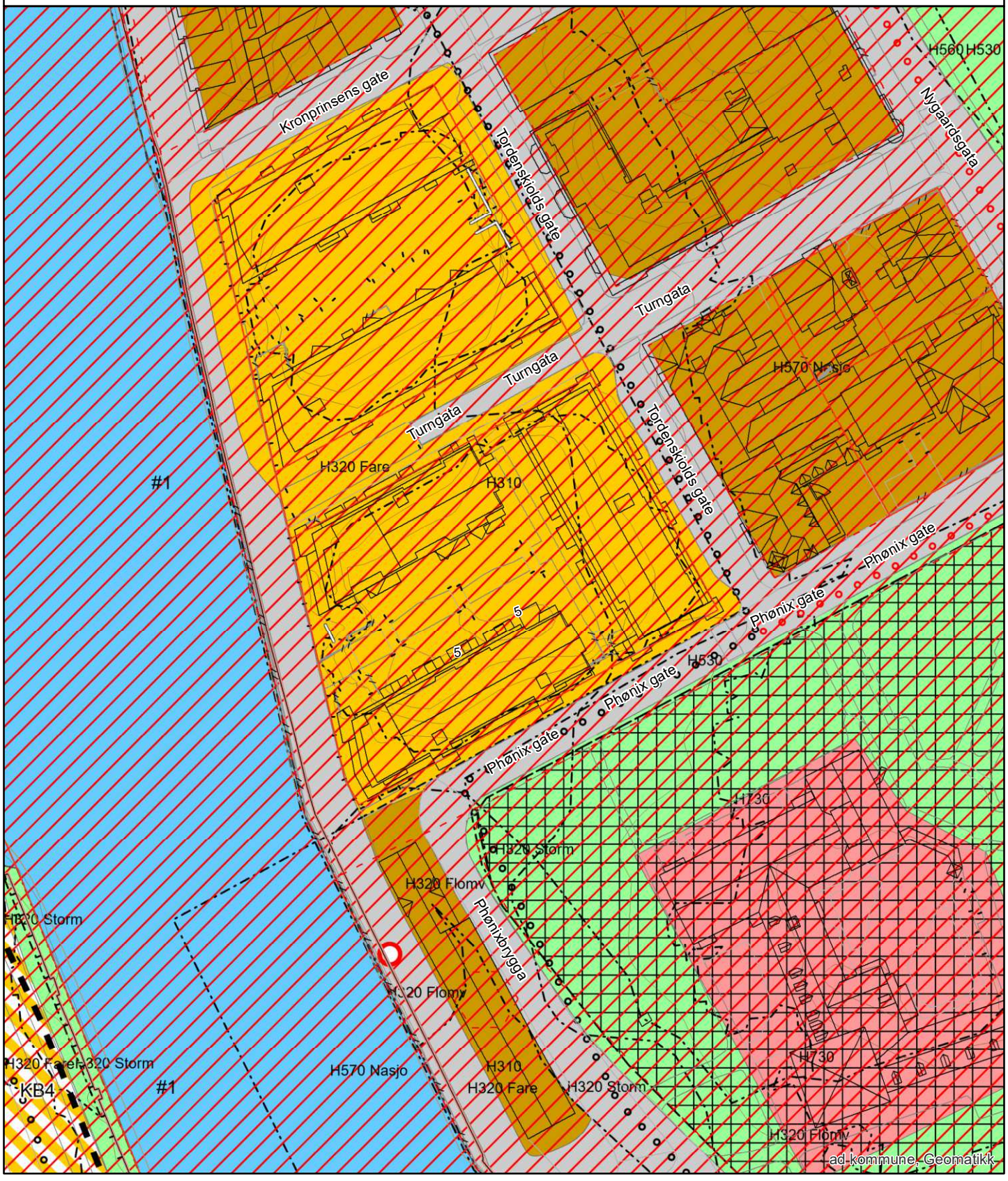
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-03-15

N

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

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

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



Grunnkart

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse:
Gnr/Bnr: 300/1303/0/42

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-03-15

N

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



Grunnkart

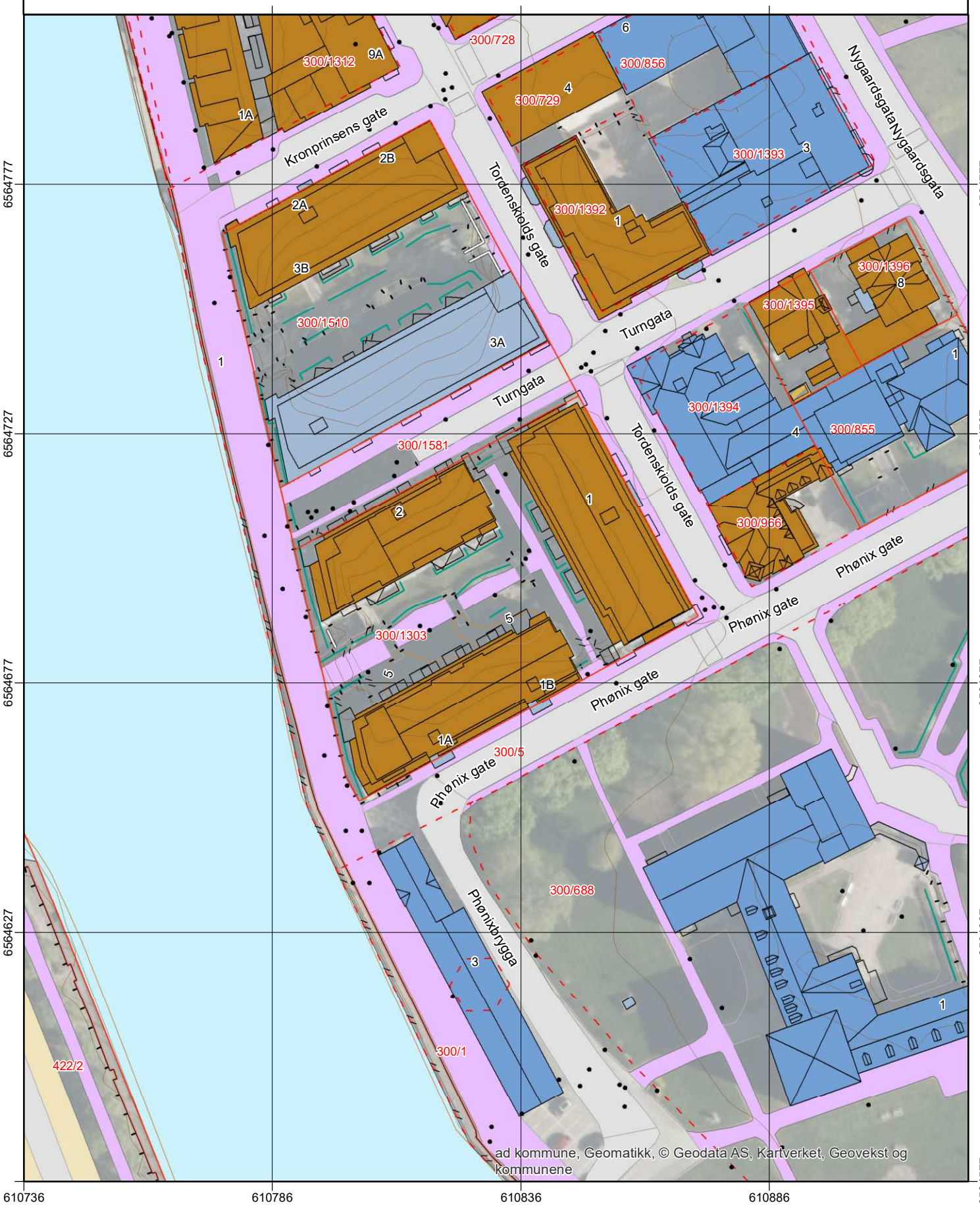
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse:
Gnr/Bnr: 300/1303/0/42

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2026-03-15

N

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

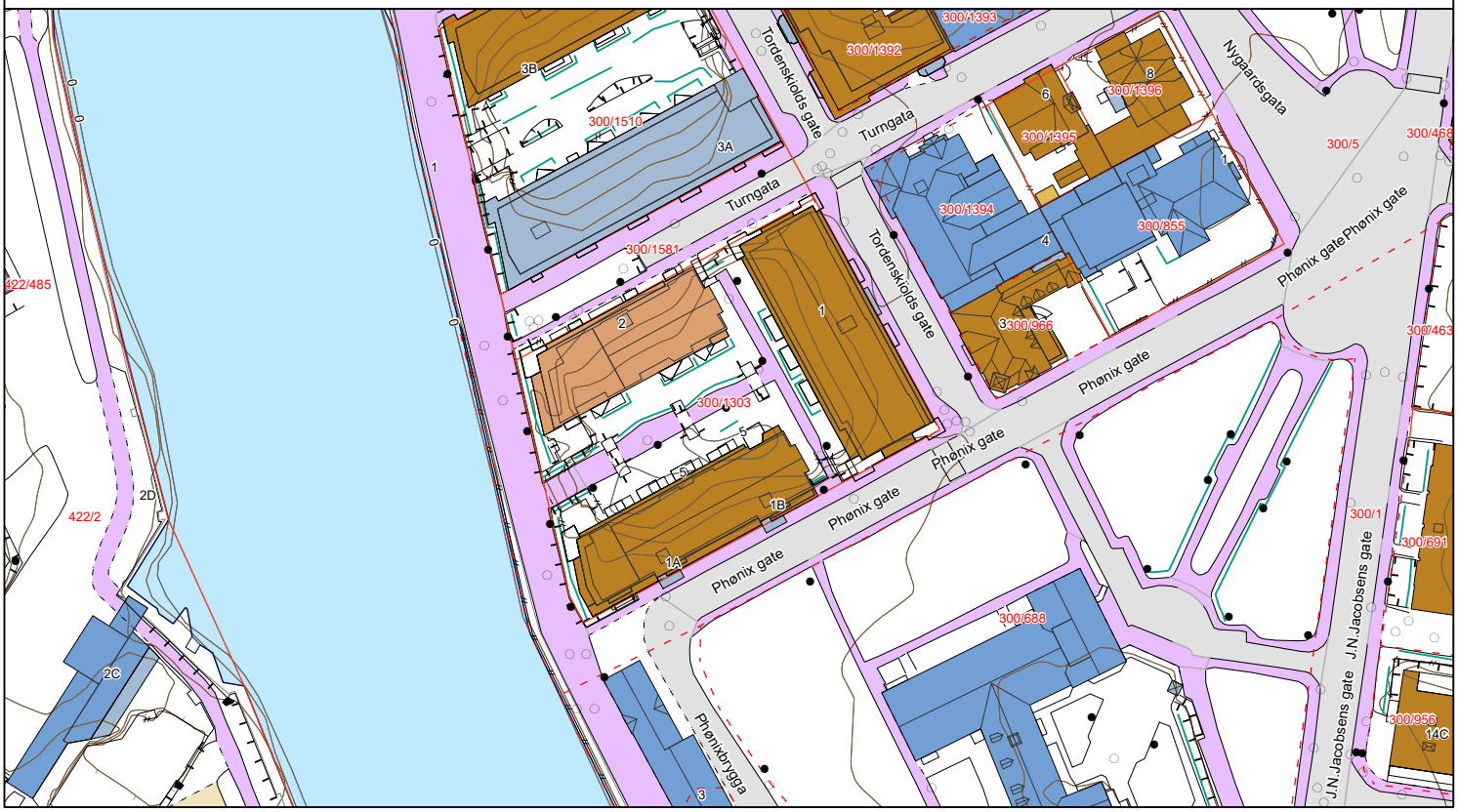


Oversiktskart

Adresse: **Tordenskiolds gate 1, 1606 Fredrikstad**
Gnr/Bnr: **3107/300/1303/0/42**

Målestokk: 1:1000
Beregnet areal: 3624 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 15.03.2026

N



Matrikkelkart

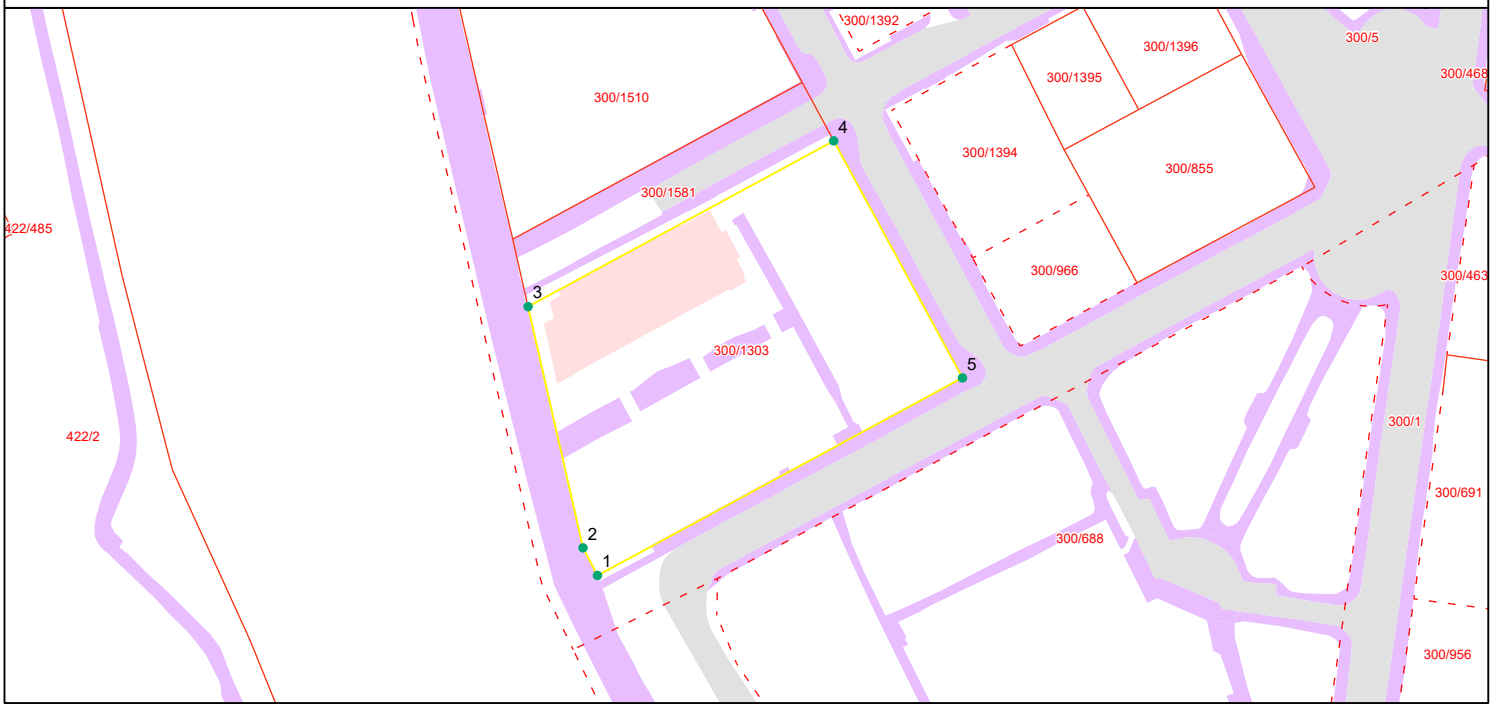
Adresse: **Tordenskiolds gate 1, 1606 Fredrikstad**
Gnr/Bnr: **3107/300/1303/0/42**

Målestokk: 1:1000
Beregnet areal: 3624 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 15.03.2026

N

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

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



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 3624 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6564653.12	610803.3	Ikke spesifisert	Ukjent	GPS Fasemåling RTK	10	5.83	0
2	6564658.28	610800.6	Ikke spesifisert	Ukjent	GPS Fasemåling RTK	10	46.29	0
3	6564703.39	610790.34	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	64.97	0
4	6564734.39	610847.4	Ikke spesifisert	Hushjørne	Beregnet	10	50.45	0
5	6564690.06	610871.44	Ikke spesifisert	Hushjørne	Beregnet	10	77.55	0

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 300/1303/0/42

Eierrepresentant: Syversen Hans Erik H.

Regningsmottaker: Syversen Hans Erik H.

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Seksjon	Bruksnavn		Grunnforurensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	300	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	1303	Oppgitt areal	0 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	0 m2		
Seksjonsnr	42				

BYGNINGER

(Antall: 1)

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
16326003	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Tatt i bruk	Bolig		140

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 2)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
SYVERSEN HANS ERIK H.	Turngata 2	1606 FREDRIKSTAD	1/2	Hjemmelshaver
ØVERGÅRD THERESE	Turngata 2	1606 FREDRIKSTAD	1/2	Hjemmelshaver

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare		Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
1106	RENOVASJON - 600 L	2,00 600 l	kr 10 846,00	01.04.2026	1/22	0	kr 1 233,00
60	ESkatt Bolig	6 032 900,00 0/00	kr 3,20	01.04.2026	1/1	0	kr 19 305,00
4270	VANN FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 1 081,00	01.04.2026	1/1	0	kr 1 243,00
4370	AVLØP FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 2 464,00	01.04.2026	1/1	0	kr 2 834,00
4350	AKONTO AVLØP BOLIG	145,00 M3	kr 38,09	01.04.2026	1/1	0	kr 6 352,00
4250	AKONTO VANN BOLIG	145,00 M3	kr 12,55	01.04.2026	1/1	0	kr 2 093,00
153	BRANNTILSYN 1 LØP	1,00 1 løp	kr 488,00	01.04.2026	1/1	0	kr 488,00

kr 33 548,00

VANNMÅLERE

Målernummer	Prosent vann	Prosent avløp	Type avlesning	Avlesningdato	Forbruksår	Forbruk	Målerstand
3093883	100	100	Stipulert forbruk	31.12.2025	2025	94	1249
11416985	100	100	Stipulert forbruk	31.12.2025	2025	51	526

FREDRIKSTAD KOMMUNE

SG Arkitekter

Trosvikstranda 9
1608 FREDRIKSTAD

Deres referanse	Vår referanse	Klassering	Dato
	2002/3887-90943/2005-PEBH	300/1303	17.10.2005

Ferdigattest

Tillatelse til å ta i bruk et tiltak som krever godkjenning etter plan- og bygningsloven § 93 - jf. § 99

Delegert vedtak

Behandlet på vegne av
Planutvalget - delegerte

Delegertsaksnr.
1880/05

Brukstillatelse gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon datert den 07.10.05 (jf. SAK kap. IX § 34) for:

Adresse: Phønixgate 1 A og B (Blokk A) og Turngata 2 (Blokk B)
Gnr. 300 Bnr. 1303

Arbeidets art: Nybygg – 2 stk. boligblokker (A og B)

I følge kontrollerklæringer fra ansvarlig kontrollerende er det ikke registrert mangler som er til hinder for å utstede Ferdigattest.

Med hilsen

Per-Bjørn Homstvedt
overingeniør

Gjenpart:
AS Gunnar M. Backe, Hans Nielsen Hauges gate 39, pb. 4714 Nydalen, 0421 Oslo

Bygnings- og reguleringsavdelingen
Besøksadresse: Nygaardsgt. 16, 1606 Fredrikstad
E-postadresse: planmiljo@fredrikstad.kommune.no
Telefon: 69 30 60 00 Telefaks: 69 30 56 64
Postadresse: Postboks 1405, 1602 Fredrikstad
Tlf. saksbeh.: 69 30 56 14 Bankkonto: 5122 05 77000

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Eiendomsrapport

Rapportdato : 15.3.2026

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

Eiendomsrapport for 300 / 1303 / 0 / 42

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

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

Avtalenummer	Type	Status	Plassering	Innhold	Volum

Ingen brenseltanker er registrert på eiendommen

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

Avtalenummer	Varenummer	Varenavn

Ingen tilsynsgebyr er registrert på eiendommen

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

ID	Lokalitet	Registreringsdato	Utforming	Omkrets

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

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

Påvirkningsgrad

Ingen grunnforurensning er registrert på eiendommen

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 16. mars 2026

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

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 3107 **Gårdsnr.:** 300 **Bruksnr.:** 1303 **Festenr.:** 0 **Seksjonsnr.:** 42
Adresse: Turngata 2, 1606 Fredrikstad

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

Standard abonnementsvilkår gjelder for alle abonnenter.

Generelt pålegg om utkobling av private septiktanker

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

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

Forbehold ved utlevering av informasjon i forbindelse med eiendomsforespørsler

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

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

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

Fredrikstad kommune
Vann- og avløp
Postboks 1405
1605 Fredrikstad

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

FREDRIKSTAD KOMMUNE

Fredrikstad brannvesen avd. Boligtilsyn
16. Mars 2026

Megleropplysninger

Opplysninger fra Fredrikstad brannvesen

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	**300**	Bnr.:	**1303**	Fnr.:		Snr.:	**42**
Adresse:		**Turngata 2**					

Beskrivelse av dette produktet:
WI01061700 Opplysninger fra brann- og feiervesen

Opplysninger om at bygg omfattes av bestemmelsene i brannvernlovens §13, og om det er foretatt branntilsyn og kontroll med piper/ildsteder som har resultert i rapport og eventuelt pålegg.
Kopi av rapporter og opplysninger om eventuelle pålegg vedlegges.

Fyringsanlegg, tilsyn	Ja:	***X***	Nei:		Sist tilsyn, dato: 20.02.2026	
Er det registrert pålegg / mangler vedrørende piper og ildsteder?	Ja:	***X***	Nei:		Ukjent:	
Røykløp feid/ sjekket	Ja:	***X***	Nei:		Sist sjekket/feiing, dato: 20.02.2026	

Med vennlig hilsen

Cato Eriksen
Inspektør
Fredrikstad brannvesen, avd. Boligtilsyn
Telefon: 977 46 399

Fredrikstad kommune
Meglerinformasjon

Syversen Hans Erik H.

Turngata 2

1606 Fredrikstad

Adresse:	Turngata 2 (H - 5 - 3)	**Dato:**	16.03.2026
Bygningsnr:	16326003	**Saksreferanse:**	
Eiendom:	300 / 1303 / 0 / 42	(bes oppgitt ved svar)	
Antall røykløp:	1	**Vår referanse:**	Tor Magnus Bonde Davidsen
Antall ildsted:	1	**Avtale nr:**	27872
Tilsyn:	Utført 20.02.2026		
Hyppighet:	Hvert 4.år		

Følgende avvik/ anmerkninger er registrert hos Hvaler/ Fredrikstad kommune på overnevnte eiendom. Brannvesenets kontroll er utført i forbindelse med lovpålagt tilsyn. Det opplyses om at tilsynet ikke er en godkjenning av brannsikkerheten.
Det er eier som er ansvarlig for brannsikkerheten i hele bygget.

Anmerkning røykløp:

Gjelder: Røykløp **Plassering:**

Anmerkning nr1: I moteringsanvisningentil deres ildsted Heatilator EL36i står det beskrevet at det skal være ventiler for utlufting. Ventilene skal være på min. 100cm2.
Det skal monteres en ventil nært gulvet og øverst i innkledningen. Dette for at eventuell oveskuddsvarme skal bli luftet ut.
Deres ildsted mangler ventil i øvre og nedre del av ommrammingen.

Anmerkning nr 2: Sotluken/feieluken må ikke komme nærmere brennbart materiale enn 30cm.

Kommentar:Gjelder sotluken på verandaen.

OBS !

Opplysningene om kommunale pålegg i dette skjema er gitt ut fra dokumenter som forekommer i kommunens arkiv / datasystem.
Endringer av diverse art på eiendommen som det ikke er søkt eller meldt om, kan ikke kommunen svare for.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 3663
SAMEIET NYGAARD BRYGGE

Velkommen til årsmøte i SAMEIET NYGAARD BRYGGE

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

Dato for årsmøtet:

2. april 2025 kl. 19:00, Fredrikstad Handelsstand Nygaardsgaten 5 1606 Fredrikstad.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET NYGAARD BRYGGE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Eirik Karlsen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Velges under møtet

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. Revisjonsberetning for Sameiet Nygaard Brygge - 2024.pdf
2. 3663 Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 240 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 240 000

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Hans Erik Syversen

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

- Ellen Riseng Halstvedt
- Finn Harald Robertsen

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

- Gunnar Fagerås

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

- Frank Jensen
- Unni Thorvaldsen

Styrets årsrapport

Denne rapporten gir en forenklet oversikt over styrets arbeid i perioden. Som et nytt styre, med ny styreleder har det vært mye å sette seg inn i. Ved siden av løpende saker, så har hovedfokus vært på å etablere en skikkelig vedlikeholdsplan for å sikre bygningsmassen fremover, samt å lage et godt og gjennomtenkt budsjett.

- **Administrasjon:** styret har hatt 10 møter fysisk. Møtene er gjennomført privat hjemme hos medlemmene, med unntak av tre møter hos Obos.
- **Kommunikasjon:** Styret har samlet all dialog og informasjon enten gjennom Vibbo eller Styrerommet, med mål om minst mulig privat kommunikasjon. Dette for å sikre tilgang på all informasjon og ev dialog for fremtidige styrer. Vi ønsker at alle beboere der mulig kommuniserer via Vibbo.

- **Vedlikeholdsarbeid:**

Alle dører til parkering er vedlikeholdt og godkjente som branndører.

Defekte pumper er byttet.

Vedlikeholdsplan er utarbeidet til årsmøtet.

Utskiftning av belysning i garasjen og C- blokka er utført.

Ny leverandør av el-lading i garasjen for beboerne. er valgt og implementert,

Diverse forsikring/skadesaker gjennom året hvor styret har blitt involvert

- **Leverandører og tjenestetilbud:**

Forhandlet og hatt møte med Telenor ang TV og Internett.

Løpende dialog og avtale med Gaards Service.

Avtale med Wattif for elbil lading.

Felleskostnadene økte med 5% fra 01.01.2025 grunnet høy generell prisvekst og store varslede økninger fra forsikringsselskapene. Vi jobber med å legge ut forsikringsavtalen på anbud. I tillegg har vi satt inn noe av sameiets midler på en sparekonto med Nibor-rente pluss påslag i OBOS-banken, som gjør at vi får særdeles god rente på sameiets midler. Dette vil gjøre at midlene ikke taper seg mot inflasjon og sparekontoen vokser. Det er viktig med god og sunn drift som gjør at sameiet går i pluss, slik at vi har penger til vedlikehold.

4. Framtidsplaner

I 2026 vil det bli gjennomført noe større vedlikehold på yttervegger mot elven spesielt. Det betyr bytting av kledning, og malearbeid. Finn jobber med forslag til innglassing verandaer. Vi jobber også med diverse andre mindre arbeider i 2025. I tillegg vil vi jobbe det som eventuelt avdekkes i den kommende vedlikeholdsplanen.

Til årsmøtet i Sameiet Nygaard Brygge

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Nygaard Brygge som 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 (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Vedlegg 1 7 av 10 Revisjonsberetning for Sameiet Nygaard Brygge - 2024.pdf

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Sarpsborg, 28. februar 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Linda K. Arvesen

Linda Kristin Arvesen
Statsautorisert revisor

SAMEIET NYGAARD BRYGGE
ORG.NR. 988 233 129, KUNDENR. 3663

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 918 064	2 779 128	2 918 000	3 063 988
Ladeinntekter EL-bil		66 136	51 670	60 000	55 000
Andre inntekter		0	2 655	500	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**2 984 200**	**2 833 453**	**2 978 500**	**3 118 988**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-25 734	-38 074	-38 320	-34 000
Styrehonorar	4	-182 500	-270 000	-120 000	-240 000
Avskrivninger	12	-5 228	-5 228	-10 500	-11 000
Revisjonshonorar	5	-9 250	-7 750	-8 138	-10 000
Andre honorarer		0	0	-150 000	0
Forretningsførerhonorar		-171 115	-178 665	-170 625	-179 000
Konsulenthonorar	6	-30 741	-18 453	-35 000	-120 000
Drift og vedlikehold	7	-385 329	-896 613	-1 048 750	-1 230 000
Forsikringer		-350 154	-316 873	-300 000	-420 000
Kommunale avgifter		-3 980	-3 052	-3 550	-5 000
Energi/fyring	8	-95 856	-54 088	-175 000	-125 000
TV-anlegg/bredbånd		-374 454	-378 704	-400 140	-389 000
Andre driftskostnader	9	-447 030	-380 682	-394 600	-442 100
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 081 370**	**-2 548 182**	**-2 854 623**	**-3 205 100**
DRIFTSRESULTAT		**902 829**	**285 271**	**123 877**	**-86 112**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	92 982	55 760	0	0
Finanskostnader	11	-52	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**92 930**	**55 760**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**995 759**	**341 031**	**123 877**	**-86 112**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		995 759	341 031		

SAMEIET NYGAARD BRYGGE
ORG.NR. 988 233 129, KUNDENR. 3663

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	12	19 177	24 405
SUM ANLEGGSMIDLER		**19 177**	**24 405**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		2 391	255
Forskuddsbetalte kostnader		137 663	241 947
Energiavregning		0	34 935
Driftskonto OBOS-banken		1 471 769	547 749
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	16 125
Sparekonto OBOS-banken		77 248	2 369 274
Sparekonto OBOS-banken II		2 380 857	0
SUM OMLØPSMIDLER		**4 069 928**	**3 210 286**
SUM EIENDELER		**4 089 105**	**3 234 691**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		3 834 113	2 838 354
SUM EGENKAPITAL		**3 834 113**	**2 838 354**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		11 737	9 866
Leverandørgjeld		198 966	365 058
Skyldige offentlige avgifter		0	21 413
Energiavregning	13	44 288	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**254 992**	**396 336**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**4 089 105**	**3 234 691**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Fredrikstad, 26.02.2025
Styret i Sameiet Nygaard Brygge

Hans Erik Syversen/s/ Jannik Magnussen/s/ Ellen Riseng Halstvedt/s/

Espen Helgesen/s/ Finn Harald Robertsen/s/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 918 064
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**2 918 064**

NOTE: 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-25 734
SUM PERSONALKOSTNADER	**-25 734**

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

NOTE: 4
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 182 500.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 4 905, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 250.

NOTE: 6
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-13 828
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-16 913
SUM KONSULENTHONORAR	**-30 741**

NOTE: 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-49 671
Drift/vedlikehold VVS	-29 958
Drift/vedlikehold elektro	-77 795
Drift/vedlikehold heisanlegg	-139 594
Drift/vedlikehold brannsikring	-20 786
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-24 923
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-33 603
Egenandel forsikring	-9 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-385 329**

NOTE: 8
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-95 856
SUM ENERGI / FYRING	**-95 856**

NOTE: 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-1 500
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-76 083
Lyspærer og sikringer	-5 334
Vaktmestertjenester	-329 226
Snørydding	-5 500
Andre fremmede tjenester	-2 468
Trykksaker	-1 690
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-950
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 905
Andre kontorkostnader	-1 799
Kontingenter	-3 100
Gave, ikke fradragsberettiget	-1 755
Bank- og kortgebyr	-3 461
Velferdskostnader	-9 259
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-447 030**

NOTE: 10
FINANSINNTEKTER

Renter av sparekonto i OBOS-banken	11 583
Renter bank	81 148
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	251
SUM FINANSINNTEKTER	**92 982**

NOTE: 11
FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-52
SUM FINANSKOSTNADER	**-52**

NOTE: 12
VARIGE DRIFTSMIDLER

Vindusbelysning		
Kostpris	25 250	
Avskrevet tidligere	-25 249	
		1
Brannvarslingsanlegg		
Tilgang 2013	78 426	
Avskrevet tidligere	-54 023	
Avskrevet i år	-5 228	
		19 175
Kamera		
Tilgang 2024	17 690	
Avskrevet tidligere	-17 689	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**19 177**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-5 228**

NOTE: 13
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-785 928
SUM INNTEKTER	**-785 928**

KOSTNADER

Fjernvarme	742 300
SUM KOSTNADER	**742 300**

Uoppgjorte avregninger	-660
SUM ENERGIAVREGNING	**-44 288**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 2.04.25
Selskapsnummer: 3663 **Selskapsnavn:** SAMEIET NYGAARD BRYGGE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET NYGAARD BRYGGE

Organisasjonsnummer: 988233129
Møtet ble avholdt 2. april kl. 19:00, Fredrikstad Handelsstand Nygaardsgaten 5 1606 Fredrikstad.

Antall stemmeberettigede som deltok: 30
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 7

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Eirik Karlsen er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Protokollfører Eirik Karlsen og protokollvitne Ellen Riseng Halstvedt
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 240 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 240 000
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Hans Erik Syversen

Følgende stilte til valg:
Hans Erik Syversen

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Ellen Riseng Halstvedt
Finn Harald Robertsen

Følgende stilte til valg:
Ellen Riseng Halstvedt
Finn Harald Robertsen

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Gunnar Fagerås

Følgende stilte til valg:
Gunnar Fagerås

Valgkomité (1 år)

Følgende ble valgt:
Frank Jensen
Unni Thorvaldsen

Følgende stilte til valg:

Frank Jensen
Unni Thorvaldsen

Møteleder og protokollfører: Eirik Karlsen/s/

Protokollvitne Ellen Riseng Halstvedt/s/

V E D T E K T E R

for

Sameiet Nygaard Brygge, org. nr. 988 233 129

Vedtektene er vedtatt på ekstraordinært årsmøte 10.04.2019 i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr.65 og erstatter opprinnelige vedtekter.

Vedtektene er tidligere endret på årsmøtet 10.04.2004, 28.04.2009, 25.04.2016 og tillegg 10.03.2020, 28.09.2021, 21.03.2022 og 30.03.2023.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Nygaard Brygge. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 06.01.2005.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 78 boligseksjoner på eiendommen gnr. 300, bnr. 1303 i Fredrikstad kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang. Seksjonseierne har i tillegg disposisjonsrettighet til:

- 1 bod pr. leiligheter (doble leiligheter disponerer 2 boder),
- 79 parkeringsplasser som seksjonseierne disponerer etter å ha kjøpt en eller flere parkeringsrettigheter.

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

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden. Nevneren i sameiebrøken er 6550 kvm.

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

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett
(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. *Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.*

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold *utover det som inngår i 5 ledd*. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

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

(5) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende.

2-2 Godkjenning av ny eier
(1) Ny seksjonseier skal godkjennes av sameiet ved styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

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

(3) Erververen har ikke rett til å bruke seksjonen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve seksjonen.

2-3 Godkjenning av leier
(1) En seksjonseier har rett til å leie ut sin seksjon, men leier må godkjennes av sameiet ved styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

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

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

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk
(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.
(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

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

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

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

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

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette trivselsregler for eiendommen.

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

4. Sameiets parkeringsplasser

4-1 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

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

(2) Installasjon av ladepunkt bestilles av seksjonseier direkte fra den leverandør som sameiet har godkjent avtale med. Leverandør leverer og monterer ladepunkt. Alle nye ladepunkt skal tilknyttes ladeinfrastrukturen. Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strømforbruk inkl. gebyrer og påslag faktureres av

leverandøren som sameiet til enhver tid har avtale med, alternativt en strømpris fastsatt av styret hvor dette er hensiktsmessig.

(3) Styret tillater ikke at det etableres nye ladepunkter fra seksjonseiers sikringsskap inne i leiligheten. Allerede installerte ladepunkter fra seksjonseiers sikringsskap kan fortsatt benyttes. Alle drifts- og servicekostander knyttet til dette ladepunktet skal dekkes av seksjonseier.
Det tillates ikke lading av bil fra vanlig Schuko-kontakt (stikk-kontakt).

(4) Sameiet har på fellesareal etablert 3 ladeplasser for lette elektriske kjøretøy.
For disse parkeringsplasser skal det betales leie og evt. for forbruk av ladestrøm fra sameiets abonnement dersom dette er hensiktsmessig.

(5) Leietakere kan ikke inngå avtale om etablering av eget ladepunkt, uten seksjonseiers skriftlige samtykke som skal forelegges styret.

(6) Seksjonseier er selv ansvarlig for å organisere service på ladepunktet. Service skal utføres av den leverandør som sameiet har opprettet avtale med.

(7) Service på sameiets felles ladeinfrastruktur bekostes av sameiet.

4-2 Disposisjonsrett av parkeringsplass
(1) Rettigheten til parkeringsplass kan den enkelte seksjonseier leie ut, eller selge internt i sameiet. Seksjonseier har plikt til å informere styret skriftlig om hvem som disponerer parkeringsplassen. Ved salg av plass skal også evt. tilstøtende bod, overtas av kjøper av plassen samtidig som selger overtar kjøpers bod, så langt dette er mulig.

(2) Dersom dette ikke er mulig, må det foreligge en skriftlig avtale mellom selger og kjøper. Denne avtalen må også fremlegges for styre.

(3) Styre kan pålegge seksjonseiere å bytte boder eller parkeringsplass for å oppnå samsvar mellom biloppstillingsplass og bod.

(4) Seksjonseiere som har kjøpt en eller flere parkeringsrettigheter kan ikke fratas denne rettighet. Unntak gjelder hvis man kommer i sak mot sameiet hvor punkt 7-1, 7-2 og/eller 7-3 kommer til anvendelse og seksjonseieren blir dømt i.h.t. disse.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter blant annet:

a) Inventar, apparater, f.eks. kjøleskap med ismaskin som er tilkoblet kaldtvannet i leiligheten

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar, dusjkabinett, vasker, kraner og blandebatteri med pakninger

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat, den delen av callinganlegg som befinner seg i leiligheten, ettermonterte innretninger f.eks. til oppvarming av leiligheten

d) skap, benker, innvendige dører med karmer, innvendige flater i leiligheten slik som gulvbelegg, veggplater, panel, gulvplater, parkett/laminat/heltregulv/vinylgulv o.l., himlingsplater, innvendig listverk og karmer, skillevegger, tapet, varmekabler, membran og sluk

e) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring inkl. brytere og kontakter

f) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen inkl. lås til leiligheten

g) jevnlig rengjøring av ventilasjonsventiler inkl. kjøkkenhette

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

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

(5) Seksjonseieren skal rense alle sluk/avløp inkl. vannlåser og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningens forgreining inn i leiligheten. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.

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

(7) Vedlikeholdsplikten gjelder også innvendige flater på balkong, veranda, terrasse inkl. tak og omfatter også skifting av platting med bjelkelag for de leiligheter som har dette. Dette gjelder også balkonger med fliser hvor flisene sprekker e.l.

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

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

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

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

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

(13) Seksjonseieren plikter å holde bruksenheten tilstrekkelig oppvarmet for å hindre vannskader og frostsprengning.

(14) Seksjonseiere er ansvarlig for årlig bytte av batterier i veggtermostatene som regulerer gulvvarme, jevnlig kontroll og eventuell utskifting av brannslukningsapparat
(15) Seksjonseieren er ansvarlig for årlig å avlese energimåler for fjernvarme og vannmåler for varmtvann i uke 1 på fastsatt skjema utarbeidet av styret og sende dette inn til styret digitalt, sms med bilde eller på papir i løpet av uke 1 hvert år.

(16) Seksjonseieren/beboeren er ansvarlig for jevnlig å sjekke at det ikke lekker vann fra vannfordelingsskapene.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

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

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Dette inkluderer biloppstillingsplasser og boder. Kontroll og arbeid i bruksenhetene, biloppstillingsplasser og boder varsles innen en uke og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere. I nødsituasjoner som f.eks. brann, vannlekkasjer o.l. gjelder ikke fristen om en ukes varsling.

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.
(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

7-2 Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.
Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kap.13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og 3-4 styremedlemmer. Det kan velges inntil ett varamedlem.

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

(3) Årsmøtet velger 3 medlemmer til valgkomiteen som velges for ett år.

(4) Årsmøtet velger 2 flaggansvarlige medlemmer som velges for ett år.

(5) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt. Styreleder velges for 2 år.

(6) 2 og 2 av styremedlemmene velges for samme periode. D.v.s. at 2 velges i partallsår og 2 velges i oddetallsår.

(7) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode, med mindre noe annet besluttes av årsmøtet. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(8) Hvis sameiet har ekstern styreleder avtales det et årlig honorar for denne på årsmøtet. Honoraret utbetales forskuddsvis i 4 like deler med første utbetaling 3 måneder etter årsmøtet og deretter hver 3. måned.

(9) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles. *Varamedlem trer inn som fullverdig medlem dersom et styremedlem fratrer styret før tjenestetiden er ute. Styret kan om ønskelig supplere styret med et midlertidig varamedlem frem til årsmøtet.*

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

8-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt,

gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

8-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

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

8-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar
(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

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

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

9-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

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

9-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

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

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

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

9-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

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

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

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

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

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

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

9-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte
(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

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

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

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

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

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

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

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

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

g) endring av vedtektene

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

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

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

10-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne

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

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

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

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

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

11-3 Endringer i vedtektene

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

11-4 Generelle plikter

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

Husordensregler for Sameiet Nygaard brygge, org. nr. 988 233 129

Husordensreglene er vedtatt på ekstraordinært årsmøte 10.04.2019.

Sameiet Nygaard brygges vedtekter er overordnet HUSORDENSREGLENE!

Punkt 1 –Generell bruk av leiligheter og fellesarealer inne

- Leiligheter og fellesarealer inne benyttes på en slik måte at sameiets omdømme ikke forringes.
- Seksjonseier skal gi adgang til leiligheten slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt.
- Seksjonseier kan fritt fjerne lettvegger og/eller sette opp nye lettvegger. Vinduer, ytterdør og balkongdør kan ikke flyttes/fjernes. Det må ikke tas hull i bærende betongkonstruksjoner.
- I WC skal kun toalettpapir benyttes, bind o.l. kastes i restavfallet.
- Det er tillatt å bruke elektrisk- eller gassgrill på balkongen/plattingen. Ha alltid tilfredsstillende slokkeutstyr tilgjengelig og sørg for god utlufting! Gassflasker skal oppbevares utendørs.
- Bio-peis er tillatt (se egen instruks).
- Postkasse- og ringeklokkeskilt skal utformes etter felles mal som styret har kontroll på.
- Alle må bidra til at Sameiet framstår som ryddig, pent og trivelig som gir et enhetlig utseende.

Punkt 2 –Generell bruk av garasjer og fellesarealer ute

- Fellesarealer ute benyttes på en slik måte at sameiets omdømme ikke forringes.
- Alle som har parkeringsrettighet skal benytte tildelt parkeringsplass utelukkende til bil, mc, henger.
- Eventuelle elektriske motordrevne kjøretøy som el-sparkesykkel o.l. skal parkeres på den allerede tildelte parkeringsplass hvis man har parkeringsrettighet. Har man ikke parkeringsrettighet skal styret anvise egnet parkeringplass.
- Det må ikke parkeres foran eller utenfor oppmerkede parkeringsplasser.
- Utvendig vask av bil er ikke tillat.
- Sykler parkeres ved anviste sykkelplasser.
- Barnevogner, traller o.l. plasseres i bod.
- Barns leker plasseres alltid i kjellerbod.
- Bålpanner tillates ikke brukt i sameiet.

Punkt 3 –Brannforebygging

- Det oppfordres til ikke å bruke vaskemaskin, tørketrommel og oppvaskmaskin uten tilsyn og på natten når man sover av vann- og branntekniske hensyn. Regelen for ro i leiligheten gjelder også for bruk av disse maskiner.
- Det oppfordres til ikke å bruke komfyr uten tilsyn og det bør vurderes komfyrvakt (påbudt i nybygg).
- Det oppfordres til ikke å lade mobil, nettbrett og annet elektronisk utstyr på natten av branntekniske hensyn.
- Røyking er forbudt i alle innendørs fellesanlegg som vestibyle, heis, trapper, korridor og garasje.

Punkt 4 –Rengjøring/snømåking/strøing

- Sengetøy, tepper o.l. kan ikke ristes/bankes/luftes over terrasse- eller balkongrekkverk.
- Klesvask/sengetøy henges til tørk/lufting på tørkestativ men ikke høyere enn terrasse- eller balkongrekkverk.
- På søndager og bevegelige helligdager tillates det ikke at klesvask/sengetøy/tepper o.l. henges til tørk/lufting.
- Det tillates ikke blomsterkasser hengende på terrasse- eller balkongrekkverk.
- Fargede og blinkende lys er ikke tillatt på terrasse og balkong.
- Ved vask av balkong må det alltid gjøres avtale med beboere i underliggende etasjer (også snø).
- Rengjøring av trapper og fellesarealer gjøres av eksternt firma i.h.t. skriftlig avtale.

Punkt 4 –Rengjøring/snømåking/strøing; forts.

- Gressklipping og luking gjøres av eksternt firma.
- Snømåking og strøing av gangarealer gjøres av eksternt firma.

Punkt 5 –Ro og orden

- Det skal være generell ro i leiligheten fra kl.2300 til kl.0700.
- TV og musikkanlegg dempes til det som er normal lyd fra kl.2300 til kl.0700.
- En god regel hvis man skal ha selskap eller fest er å orientere naboene!
- Orientér naboene dine hvis du skal pusse opp og drive med støyende arbeider –virker preventivt!
- Husk at det av SIKKERHETSHENSYN skal være frie rømningsveier i trapperommene!
- Støyende arbeider er definert som følgende: borring, banking, spikerpistol, bruk av elektrisk sag og pussing med pussemaskin. Støyende arbeider kan foregå:
  a) mandag-fredag kl.0700–kl.2100
  b) lørdag kl.0800-1800
  søndager og bevegelige helligdager ikke tillatt (påske m/påskeaften, pinse m/pinseaften , Kristi himmelfartsdag, 17.mai, jul m/julaften, nyttår m/nyttårsaften)

Punkt 6 –Dyrehold

- Det er tillatt med 1 hund eller 1 katt.
- Reptiler tillates ikke selv om de er godkjent i Norge.
- Politivedtektene angående dyrehold og gjeldende straffebestemmelser gjelder for dyreeierne. Hunder skal føres i bånd i sameiet.
- Dyreeier er ansvarlig for skader som husdyret eventuelt utfører på sameiets fellesarealer.
- Hvis noen klager på allergisk reaksjon mot husdyret er det klagers plikt å bevise at det er det påklagde husdyr som forårsaker den allergiske reaksjon.
- Hund eller katt som på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe defineres ved at de har unormal bjeffing eller mjauing.

Punkt 7 –Avfallshåndtering

- Kun restavfall (mat o.l.) kastes i grønne containerne. Poser knytes godt igjen.
- Papp og papir kastes i blå container (esker og kartonger skal alltid flatbrettes)
- Plast sorteres i egne søppelposer i avfallsrom.
- Glass og metall sorteres for seg og kastes i glass-/metallcontainer
- Småelektrisk (batterier o.l.) kan legges i rød boks i avfallsrom
  (ikke lamper, støvsugere, diverse kjøkkenmaskiner o.l.).
- Møbler, elektriske artikler og bygningsmaterialer MÅ leveres på FREVAR (Øra)
- Alt øvrig avfall må leveres på Øra avfallsdeponi av den enkelte beboer, ikke sett slikt avfall ved containerne. Dette gjelder også bygningsavfall.

Punkt 8 –Klager og ansvar

- Alle klager skal fremlegges skriftlig pr. brev eller e-post for å bli behandlet av styret.
- Brudd på disse vedtekter behandles i.h.t. punkt 7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten i vedtektene.

Punkt 9 –Endring

- Endringer av Husordensreglene gjøres på ordinært eller ekstraordinært årsmøte med alminnelig flertall av de avgitte stemmer.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 3663
SAMEIET NYGAARD BRYGGE

Velkommen til årsmøte i SAMEIET NYGAARD BRYGGE

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 9. desember kl. 09:00 og lukker 12. desember kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/3663

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Valg av revisor

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET NYGAARD BRYGGE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Eirik Karlsen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Hans Erik Syversen og Ellen Riseng Halstvedt er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Valg av revisor

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

PwC er i dag boligselskapets revisor. PwC Norge har besluttet å gjennomføre en organisatorisk endring ved å etablere et nytt selskap, PwC Assurance AS (org.nr. 834 836 912), som skal overta deler av revisjons- og rådgivningsvirksomheten. Det nye revisjonsselskapet vil ha en sterk lokal forankring og satse på lokalt næringsliv og vil senere endre navn til Tell. I henhold til lov om eierseksjoner §65 skal revisor velges av årsmøtet.

For boligselskapet innebærer dette kun en formell endring. Revisjonen vil fortsatt bli ivaretatt av samme oppdragsansvarlige revisor med det samme teamet som tidligere. Dagens vilkår videreføres uendret. Det samme med eksisterende samarbeidsgrunnlag med forretningsfører.

Forslag til vedtak

PwC Assurance AS (org.nr 834 836 912) velges som revisor for boligselskapet.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2025

Det ekstraordinært årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 9.12.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 12.12.25
Selskapsnummer: 3663 **Selskapsnavn:** SAMEIET NYGAARD BRYGGE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Eirik Karlsen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Hans Erik Syversen og Ellen Riseng Halstvedt er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Valg av revisor

PwC Assurance AS (org.nr 834 836 912) velges som revisor for boligselskapet.

☐ For

☐ Mot

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for SAMEIET NYGAARD BRYGGE

Organisasjonsnummer: 988233129
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 9. desember kl. 09:00 til 12. desember kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 35.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Eirik Karlsen er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **27**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **8**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Hans Erik Syversen og Ellen Riseng Halstvedt er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **26**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **9**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **27**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **8**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Valg av revisor

PwC er i dag boligselskapets revisor. PwC Norge har besluttet å gjennomføre en organisatorisk endring ved å etablere et nytt selskap, PwC Assurance AS (org.nr. 834 836 912), som skal overta deler av revisjons- og rådgivningsvirksomheten. Det nye revisjonsselskapet vil ha en sterk lokal forankring og satse på lokalt næringsliv og vil senere endre navn til Tell. I henhold til lov om eierseksjoner §65 skal revisor velges av årsmøtet.

For boligselskapet innebærer dette kun en formell endring. Revisjonen vil fortsatt bli ivaretatt av samme oppdragsansvarlige revisor med det samme teamet som tidligere. Dagens vilkår videreføres uendret. Det samme med eksisterende samarbeidsgrunnlag med forretningsfører.

> **Forslag til vedtak:**
> PwC Assurance AS (org.nr 834 836 912) velges som revisor for boligselskapet.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **27**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **8**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Møteleder: Eirik Karlsen/s/

Protokollvitner: Hans Erik Syversen/s/ og Ellen Riseng Halstvedt/s/

Presisjon Eiendomsmegling AS
Privatmegleren Fredrikstad v/Ingeborg Holten Hjemdal
Wilbergjordet 2, 1605 FREDRIKSTAD
E-post: Ingeborg.Holten.Hjemdal@privatmegleren.no

Deres ref.: 108260081 . Vår ref.: 3663-1-42 Dato: 17.03.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Nygaard Brygge
Organisasjonsnr:	988233129
Seksjonseier:	Syversen, Hans Erik Helland
Medeier:	Øvergård, Therese
Leilighetsnummer:	42
Adresse:	Turngata 2, 1606 FREDRIKSTAD
Seksjonsnummer:	42
Gnr.	300
Bnr.	1303

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf- polisenummer 1333458.4.1.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Det foretas avregning av varme / varmt vann for et år av gangen - påfølgende år. Bør opplyses ved salg. Det kan foretas en avregning mellom kjøper og selger vedr. fjernvarme (varme/varmt vann) ved salg av leilighet. Hvis ikke leser selger av målere og melder dette til styret for oppgjør senere. Styret skal godkjenne ny seksjonsseier. Parkeringsplassene i kjelleren er ikke tinglyst på den enkelte seksjonseier. Det er ikke alle i sameiet som har bruksrett til garasjeplass. Den enkelte seksjonseier har betalt ekstra for bruksrett til garasjeplass (har kjøpt plass). Det er den enkelte seksjonseier selv som må ha oversikt over om de har bruksrett til plass gjennom kjøpekontrakt.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 8 812,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Fjernvarme	1 798,00	
Felleskostnader	7 014,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	3 410,-
Fradragsberettigede kostnader:	6,-
Annen formue:	107 185,-
Gjeld:	0,-

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Eirik André Karlsen pr. e-post: eirik.andre.karlsen@obos.no eller telefon: 22 98 89 77.

Annen informasjon:

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr





NYGAARD BRYGGE AS
KJØLAKVARTALET

RAMMESØKNAD

FASADER

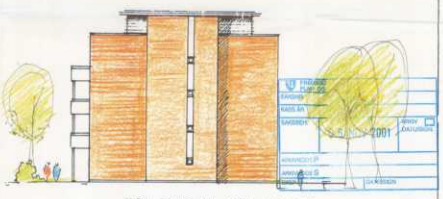
MÅL: 1:200
DATO: 05.11.01 PS/RM/KHS/BLC

Stenseth Grimsrud arkitekter AS
Trosterkstredet 9
1606 Fredrikstad
Telefon 69 31 45 65
Telefax 69 31 82 05

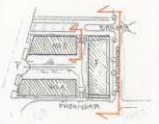
01544-21



HUS C FASADE MOT TORDENSKIOLDSGATE



TYPISK FASADE HUS A OG B MOT HUS C





HUS B

HUS A FASADE MOT BIBLIOTEKSHAGEN

SNITT BIBLIOTEK

NYGAARD BRYGGE AS
KØLAKVARTALET

RAMMESØKNAD

FASADER

MÅL: 1:200
DATO: 05.11.01

PS/RM/KHS/EL

Hansen Grimsrud arkitekter AS
Trosviksbrandø 9
1606 Fredrikstad
Telefon 69 31 45 85
Telefax 69 31 82 05

01544-22





NYGAARD BRYGGE AS
KØLAKVARTALET

RAMMESØKNAD

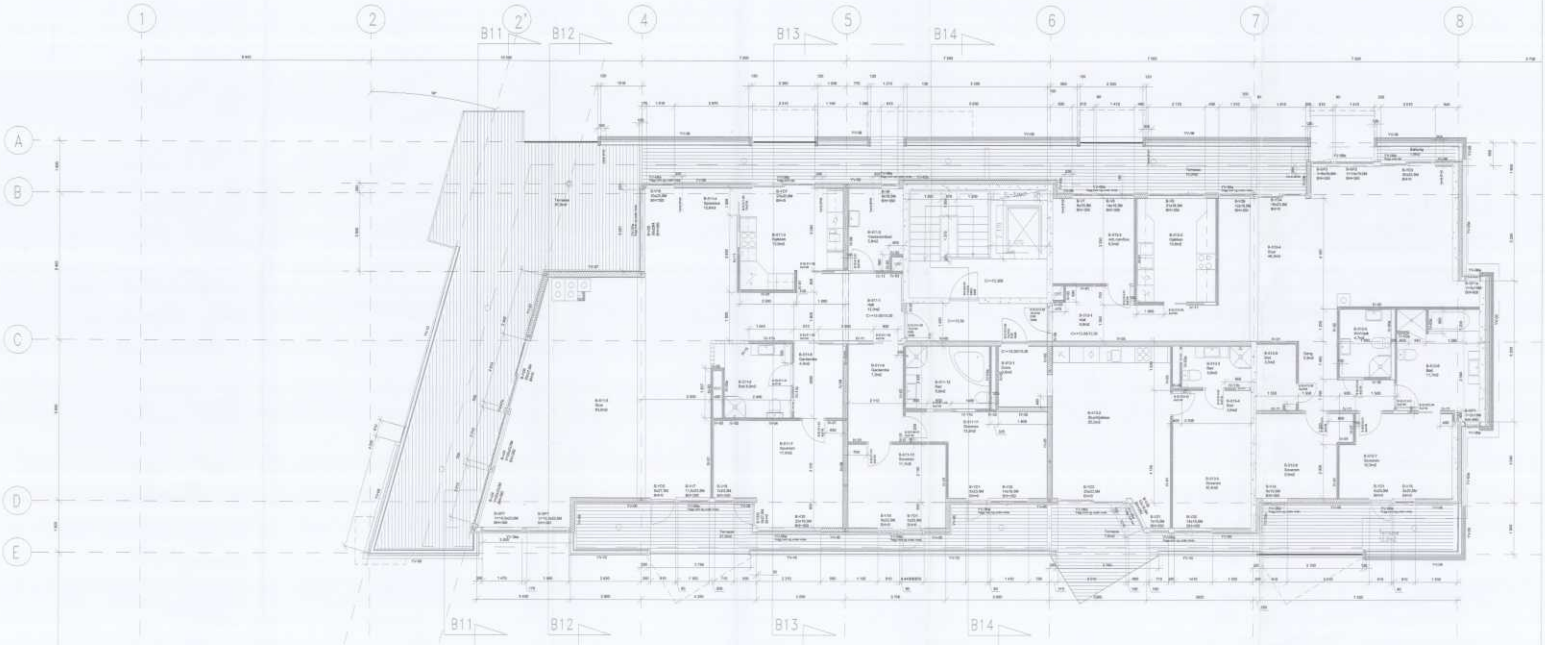
FASADER

MÅL: 1:200
DATO: 05.11.01

PS/RM/KHS/BLO

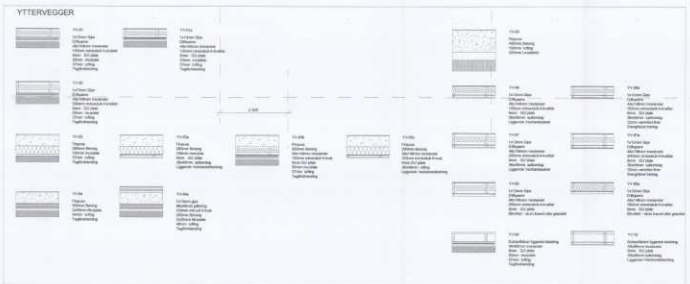
Heneth Grimerud arkitekter AS
Trosvikstranda 9
1598 Fredrikstad
Telefon 69 31 45 85
Telefax 69 31 82 05

01544-20



Blokk B - 5etg.
C=+16.00 uk. losholt, for innsetting av dør/vindu
C=+15.62 uk. losholt, for innsetting av dør/vindu

YTTERVEGGER



INNERVEGGER



NYGAARD BRYGGE
BYGGETRINN 1

BAKKE PROSJEKT

BAKKE EIENDOM

Interconsult

KOLBJØRN GRUPPEN

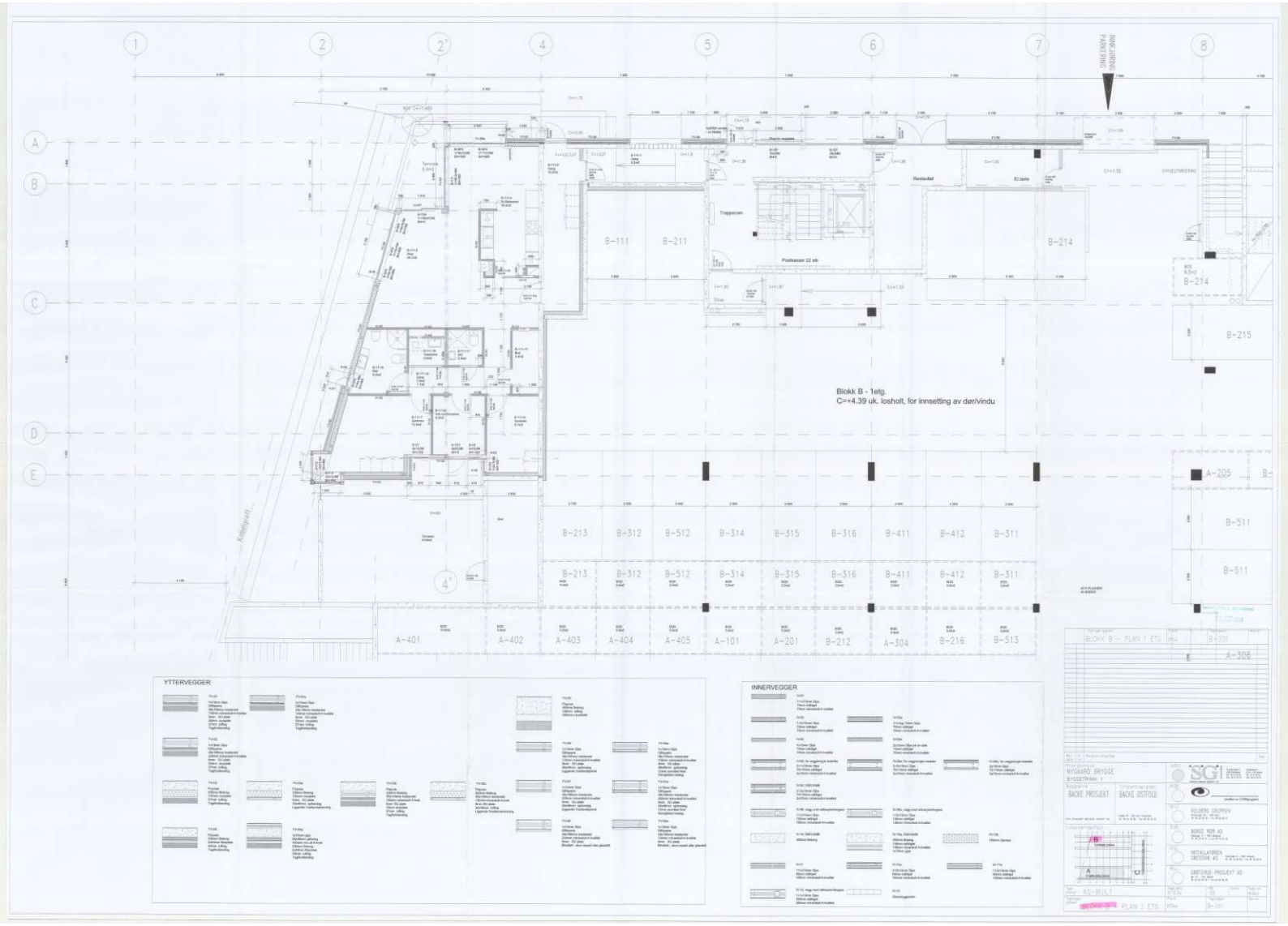
BORGE REIP AS

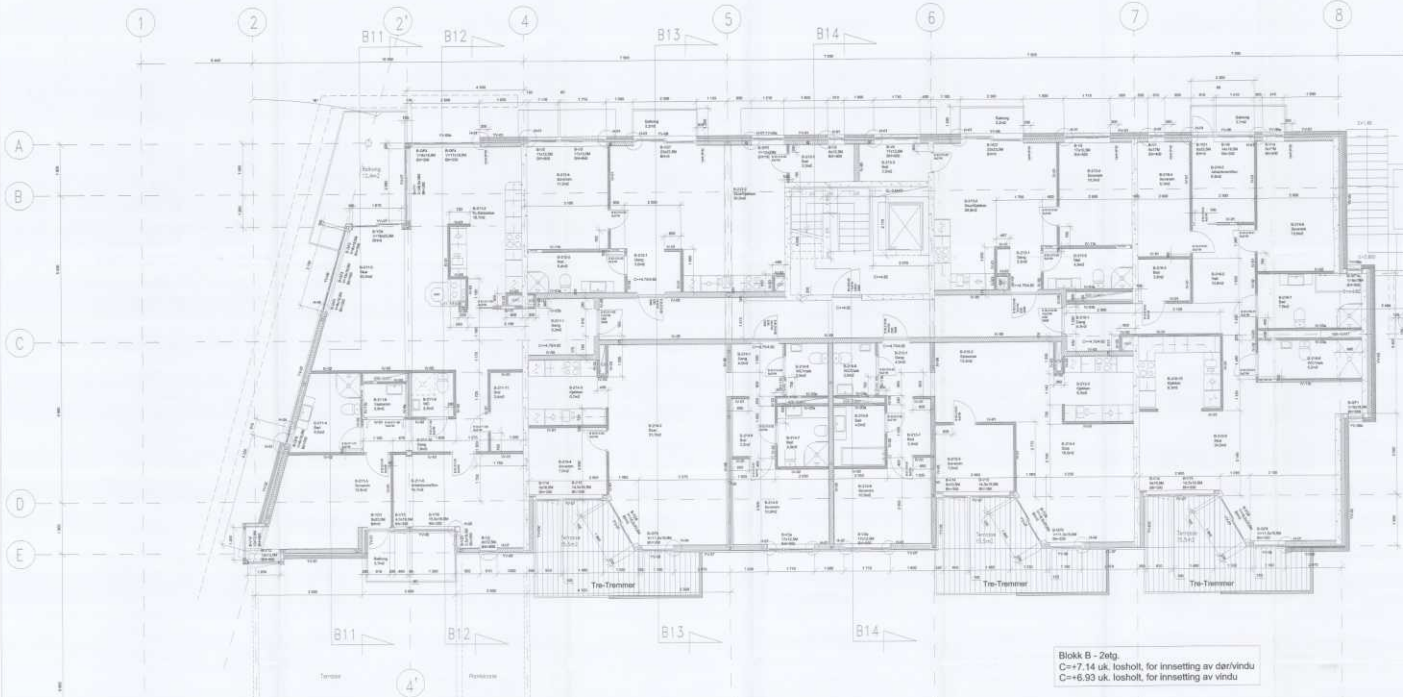
INSTALLATØREN
GRUDVIK AS

SANDVIKE PROSJEKT AS

BLOKK B – PLAN 5 ETG

B-205


Blokk B - 1etg.
C=+4.39 uk. losholt, for innsetting av dør/vindu
B-111
B-211
B-214
B-215
B-511
B-213
B-312
B-512
B-314
B-315
B-316
B-411
B-412
B-311
A-401
A-402
A-403
A-404
A-405
A-101
A-201
B-212
A-304
B-216
B-513
A-205
A-306
Trapperom
Resterom
El.rom
Fortau
Kabelgrøft
YTTERVEGGER
INNERVEGGER
BLOKK B - PLAN 1 ETG
NYGAARD BRYGGE
BACKE PROSJEKT
BACKE ØSTFOLD
PLAN 1 ETG



YTTERVEGGER

INNERVEGGER

NYGAARD BRYGGE

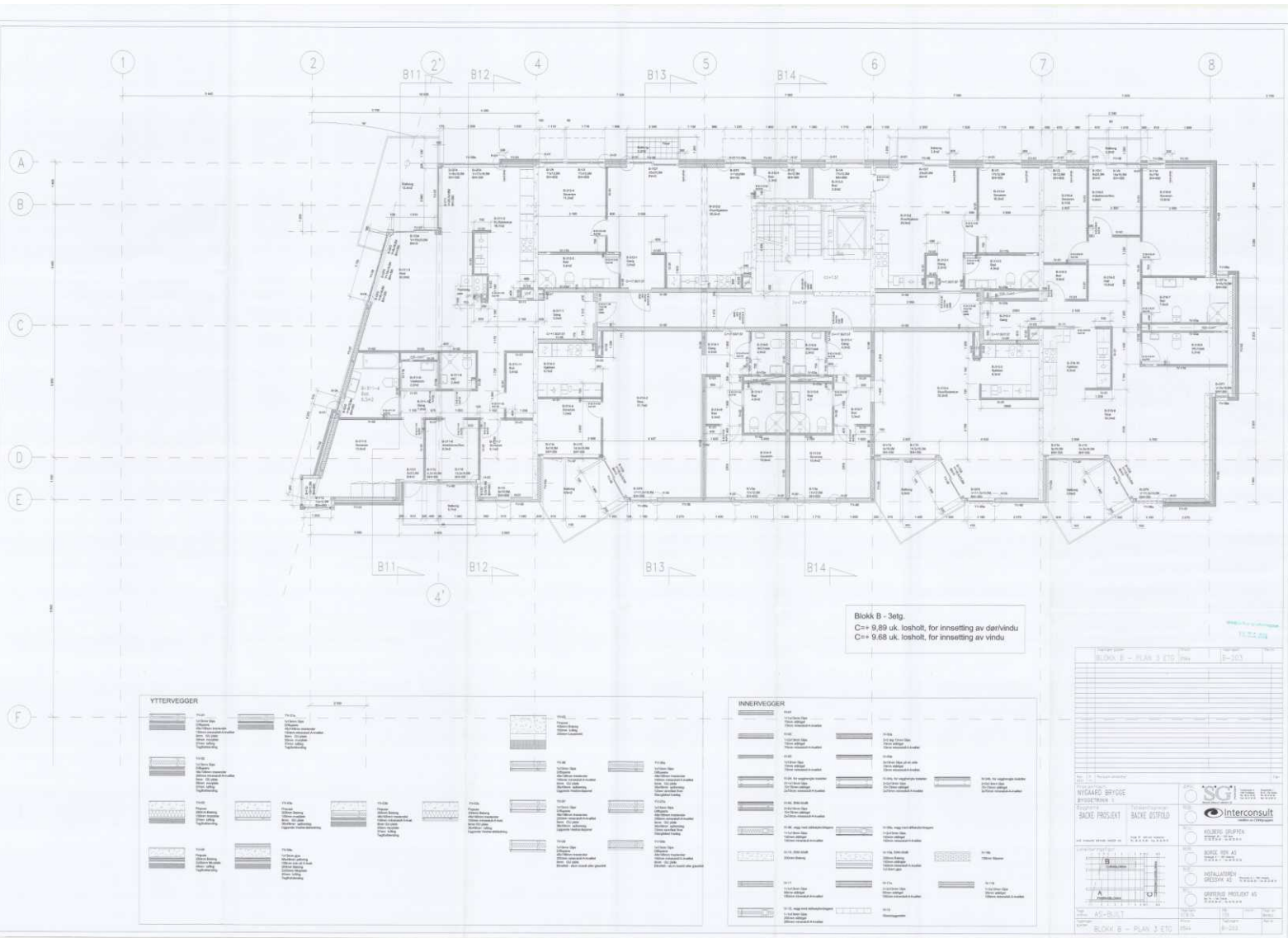
BRYGGETRAPP 1

BACKE PROSJEKT

BACKE ØSTFOLD

BLOKK B – PLAN 2 ETG

B-202

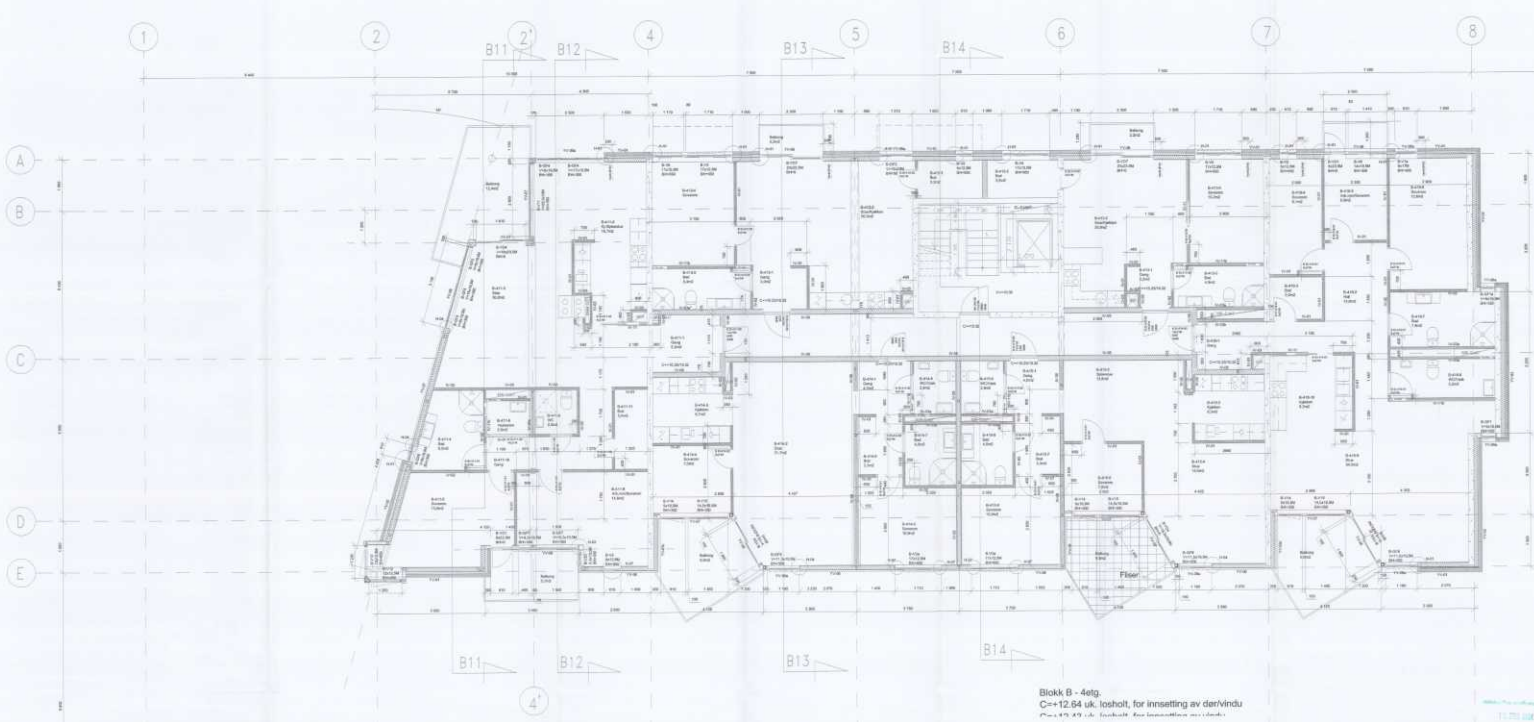


Blokk B - 3etg.
C=+ 9,89 uk. losholt, for innsetting av dør/vindu
C=+ 9.68 uk. losholt, for innsetting av vindu

YTTERVEGGER

INNERVEGGER

NYGAARD BRYGGE
BYGGETRINN 1
BACKE PROSJEKT
BACKE ØSTFOLD
Interconsult
KOLBERG GRUPPEN
BORGE REN AS
INSTALLATØREN GRUPPA AS
GRØTERUD PROSJEKT AS
AS-BUILT
BLOKK B – PLAN 3 ETG
B-303

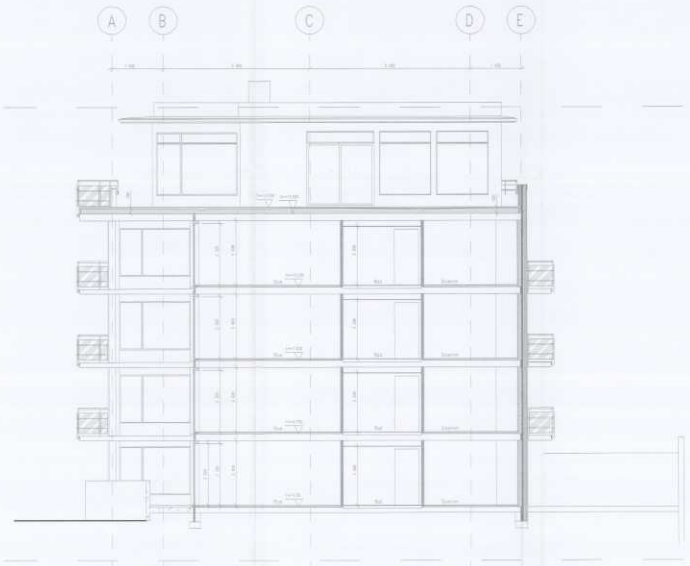


Blokk B - 4etg.
C=+12.64 uk. losholt, for innsetting av dør/vindu

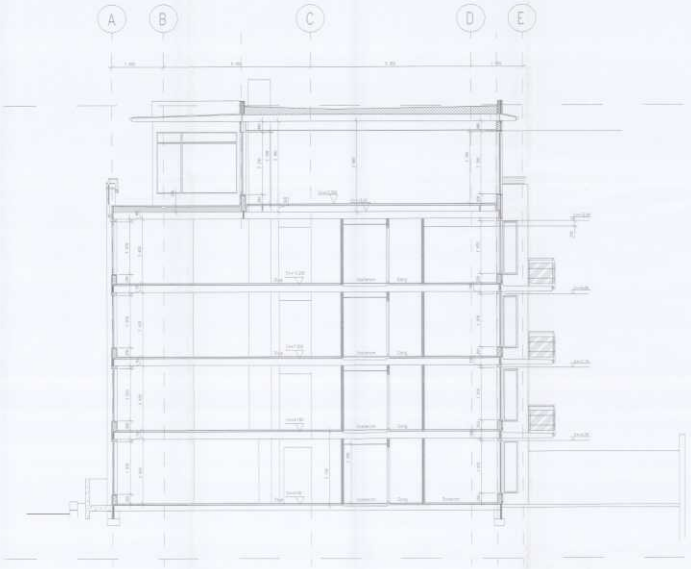
YTTERVEGGER

INNERVEGGER

Prosjekt: NYGAARD BRYGGE BYGGETRINN 1	Tegning: BLOKK B – PLAN 4 ETG
Byggherre: BACKE PROSJEKT	Tegningsnr: BACKE ØSTFOLD
Arkitekt: SG	Interconsult
Rådgivende ingeniør: KOLBJØRN GRUPTEN	
Rådgivende ingeniør: BORGE RØR AS	
Rådgivende ingeniør: INSTALLATØREN GRESSVIK AS	
Rådgivende ingeniør: GRØTERUD PROSJEKT AS	
Dato: 4C - BUILT	Dato:
Tegningsnr: BLOKK B – PLAN 4 ETG	Tegningsnr: 19-204



SNITT B11



SNITT B12

NYGÅRD BRYGGE
BYGGETRINN II

BAKKE PROSJEKT

BAKKE ØSTFOLD

Interconsult

KOLBERG GRUPPEN

BORGE RØR AS

INSTALLATØREN GRESSVIK AS

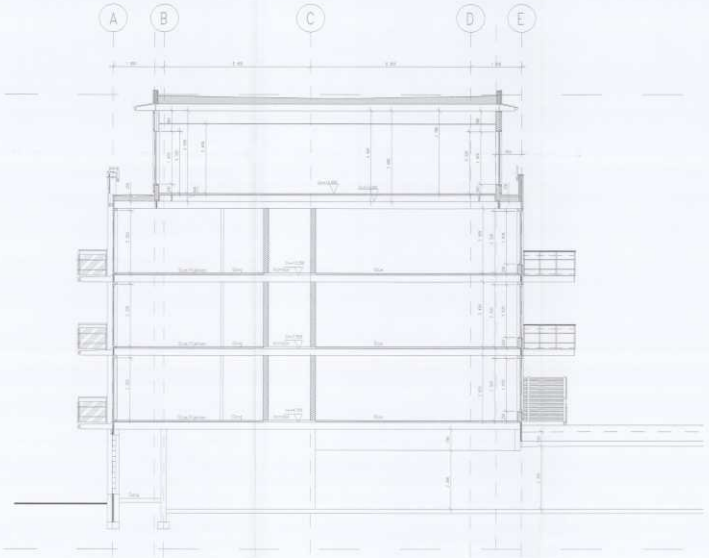
GRØNERUD PROSJEKT AS

A3-BUILT

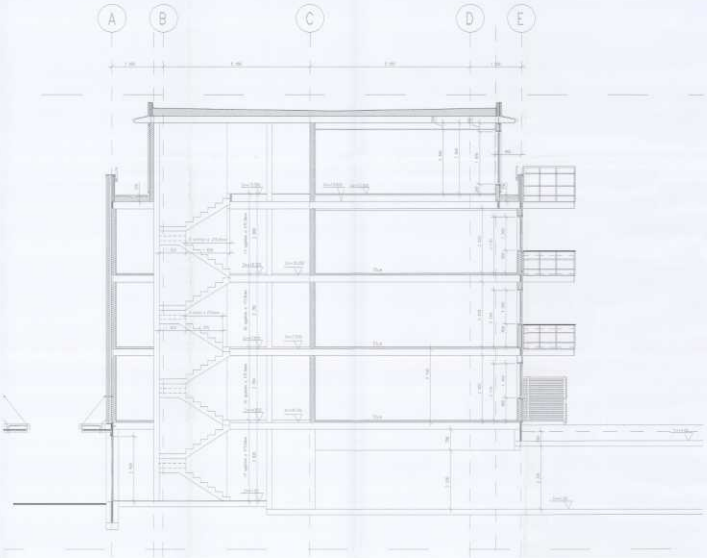
BLOKK B-SNITT B11/B12

01544

B-210



SNITT B13



SNITT B14

NYGAARD BRYGGE
BYGGETRINN 1

BAKKE PROSJEKT

BAKKE BESTOLD

Interconsult

KOLLEKS GRUPPEN

BORGE RBR AS

INSTALLATØREN GALLEHNE AS

GRØTERUD PROSJEKT AS

A3-BLAD

BLOKK B-SNITT B13/B14

B-211



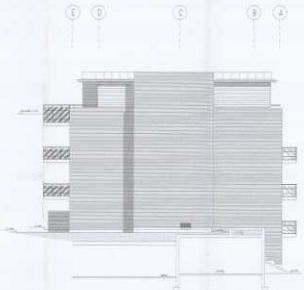
HUS B- FASADE MOT NORD-VEST / TURNGATA



HUS B- FASADE MOT SØR-VEST / BRYGGEPROMENADEN



HUS B- FASADE MOT SØR-ØST / GÅRDSROM



HUS B- FASADE MOT NORD-ØST / GÅRDSROM

14.03.2014

Tegningsnavn: BLOKK B – FASADER	Målestokk: 1:100	Tegningsnr.: B-220	Rev.:

Prosjektnavn: NYGAARD BRYGGE, BYGGETRINN 1

Entreprenør: Backe Østfold

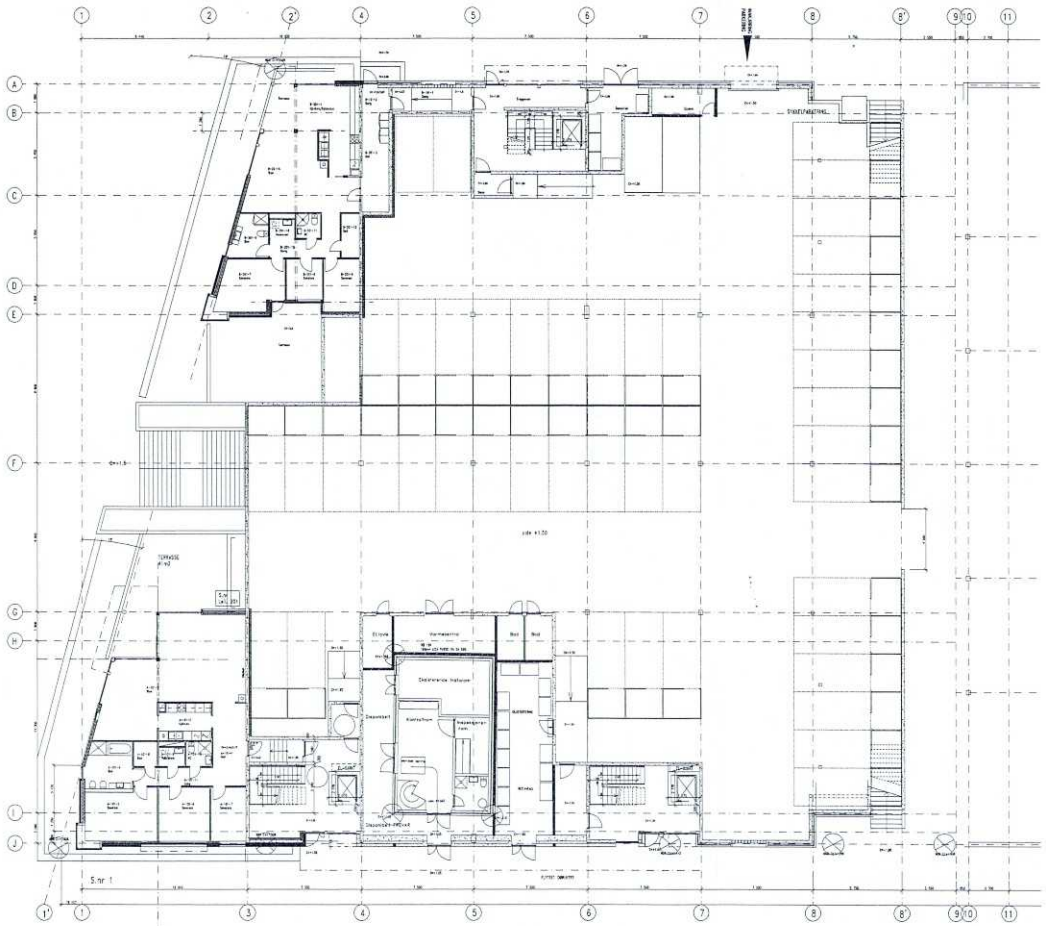
Rådgivende ingeniører:
SGI
Interconsult
KOLBERG GRUPPEN
BORGE SØR AS
INSTALLATØREN GRESSVIK AS
UNDERUD PROJEKT AS

Byggherre: NYE NYGAARD BRYGGE INVEST KS V/ BACKE PROJEKT AS

Linkskart/Oversiktsplan

Fag: AS-BUILT	Tegnet av: ETS	Dato: 1:100	Sign.:
Tegningsnavn: BLOKK B – FASADER	Kontr.: VBH	Tegningsnr.: B-220	Rev.:

E1



NYGAARD BRYGGE AS
KØLAKVARTALET

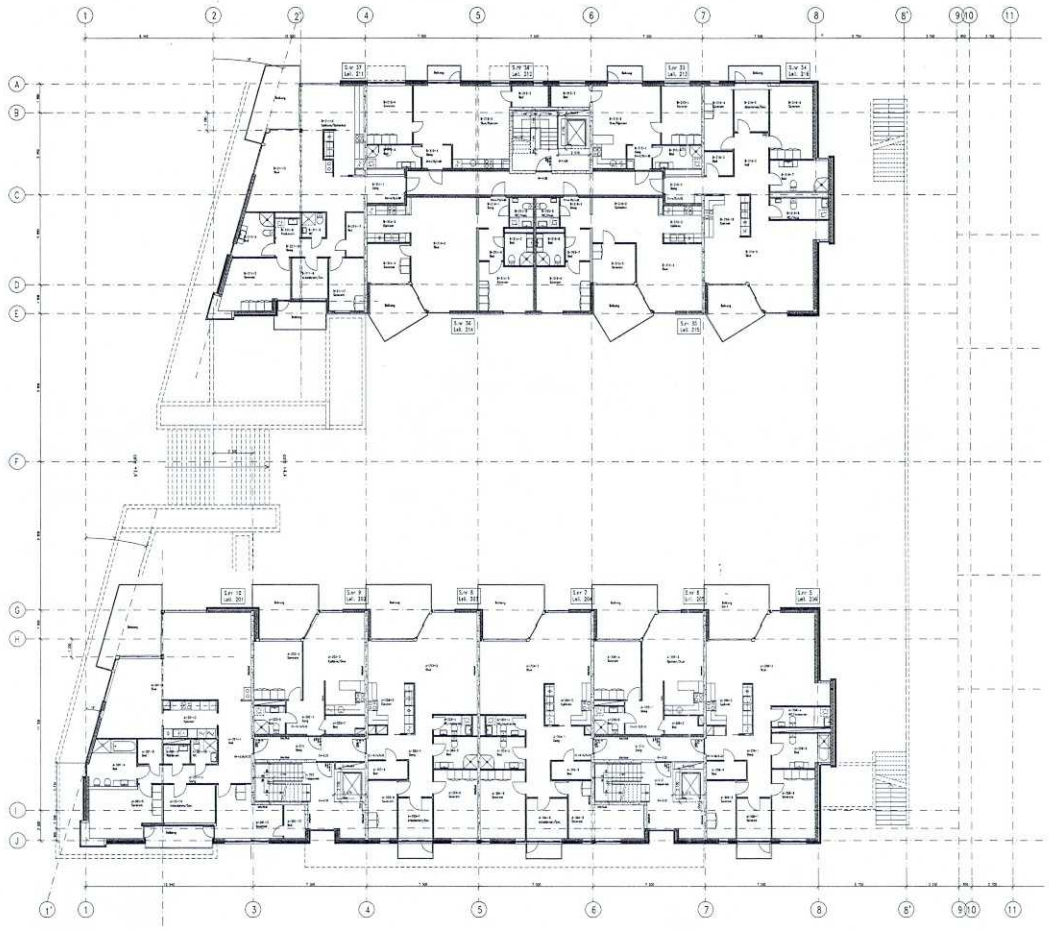
PLAN 1ETG.

MÅL: 1:250
DATO: 15.08.03 PS/RM/BLG

Stoneth Grimerud arkitekter AS
Trosvikstranda 9
1606 Fredrikstad
Telefon 69 31 45 85
Telefax 69 31 82 05

01544-10A

E2



NYGAARD BRYGGE AS
KØLAKVARTALET

PLAN 2ETG.

MÅL: 1:250
DATO: 15.08.03 PS/RM/BLG

SG arkitekter
Stenseth Grimsrud arkitekter AS
Trosvikstranda 8
1608 Fredrikstad
Telefon 69 31 45 65
Telefax 69 31 82 05

01544-11A

E3



NYGAARD BRYGGE AS
KØLAKVARTALET

PLAN 3ETG.

MÅL: 1:250
DATO: 15.08.03 PS/RM/BLG

Stoneth Grimsrud arkitekter AS
Trevarkstranda 9
1606 Fredrikstad
Telefon 69 31 45 65
Telefax 69 31 82 05

01544-12A

E4



NYGAARD BRYGGE AS
KOLAKVARTALET

PLAN 4ETG.

MÅL: 1:250
DATO: 15.08.03 PS/RM/BLG

Stoneth Grimerud arkitekter AS
Trosviksbrenda 9
1606 Fredrikstad
Telefon 69 31 45 85
Telefax 69 31 82 05

01544-13A

E5



NYGAARD BRYGGE AS
KØLAKVARTALET

PLAN 5ETG.

MÅL: 1:250
DATO: 15.08.03 PS/RW/BLG

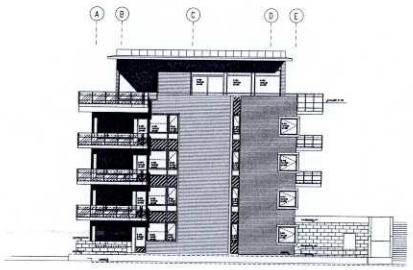
Stenseth Grimsrud arkitekter AS
Tronvikstranda 9
1608 Fredrikstad
Telefon 69 31 45 85
Telefax 69 31 82 05

01544-14A

Mottatt av Plan- og miljøetaten
0 4. NOV. 2004



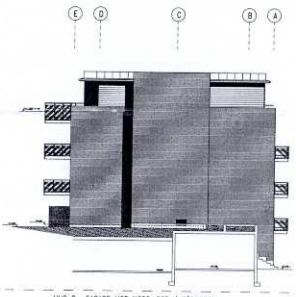
HUS B- FASADE MOT NORD-VEST / TURINGATA



HUS B- FASADE MOT SØR-VEST / BRYGGEPROMENADEN



HUS B- FASADE MOT SØR-ØST / GÅRDSROM



HUS B- FASADE MOT NORD-ØST / GÅRDSROM

TURNGT. 2

Tegningen gjelder: BLOKK B – FASADER	Prosj.nr. 0744	Tegningsnr. B-220	Rev. nr.

Rev. | Dato | Revisjon utført av

Prosjektgruppe:
NYGAARD BRYGGE
BYGGETRINN 1

Entreprenør: Backe Østfold

Arkitekt: SG

RIB: Interconsult

Bygherre:
NYE NYGAARD BRYGGE INVEST KS
V/ BACKE PROSJEKT AS

RIAK: KOLBERG GRUPPEN

Lokalisering/situasjon:

RIBR: BORGE RØR AS

RIE: INSTALLATØRENS GRESSVIK AS

RIV: GARFERID PROSJEKT AS

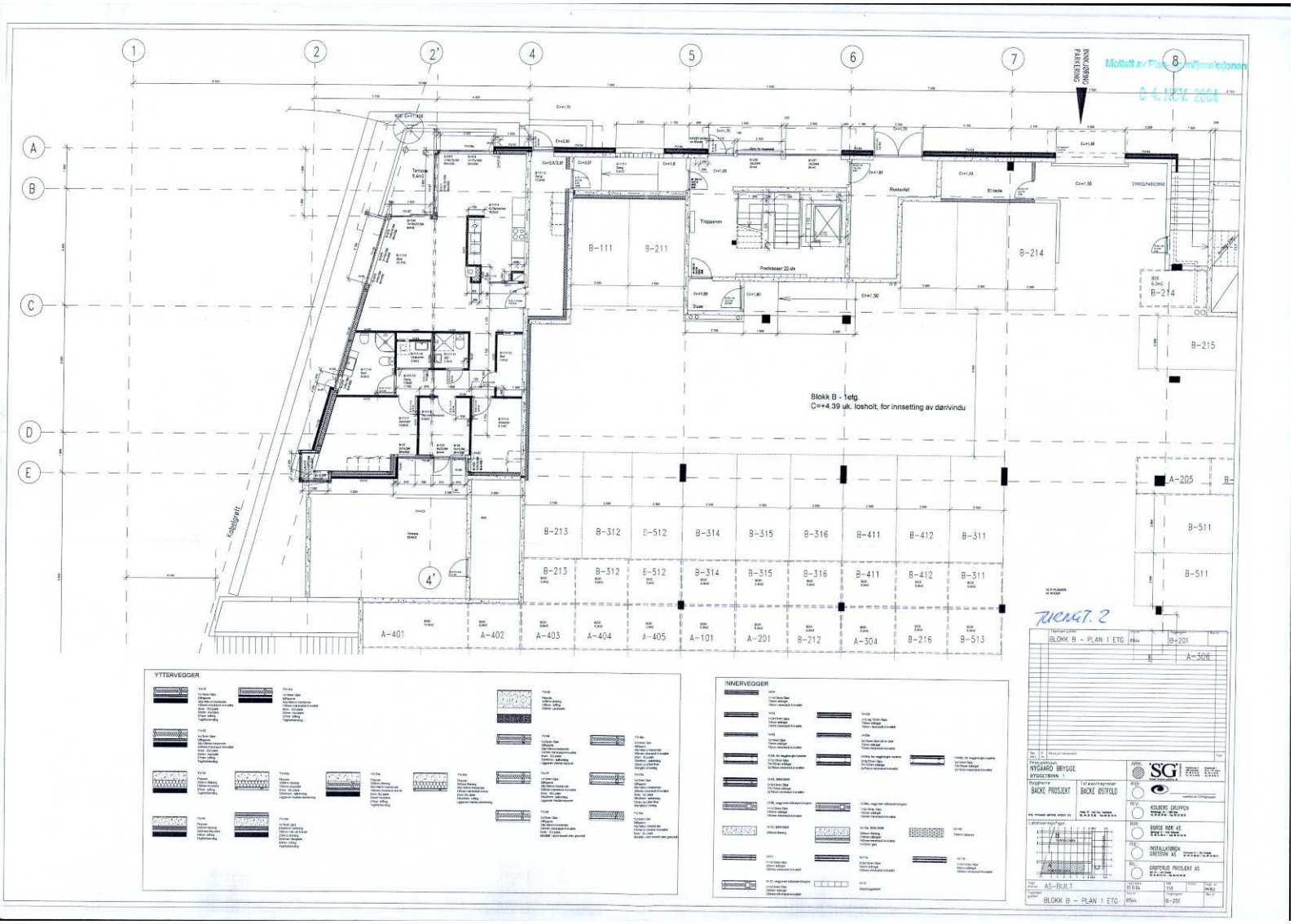
Fase: AS-BUILT

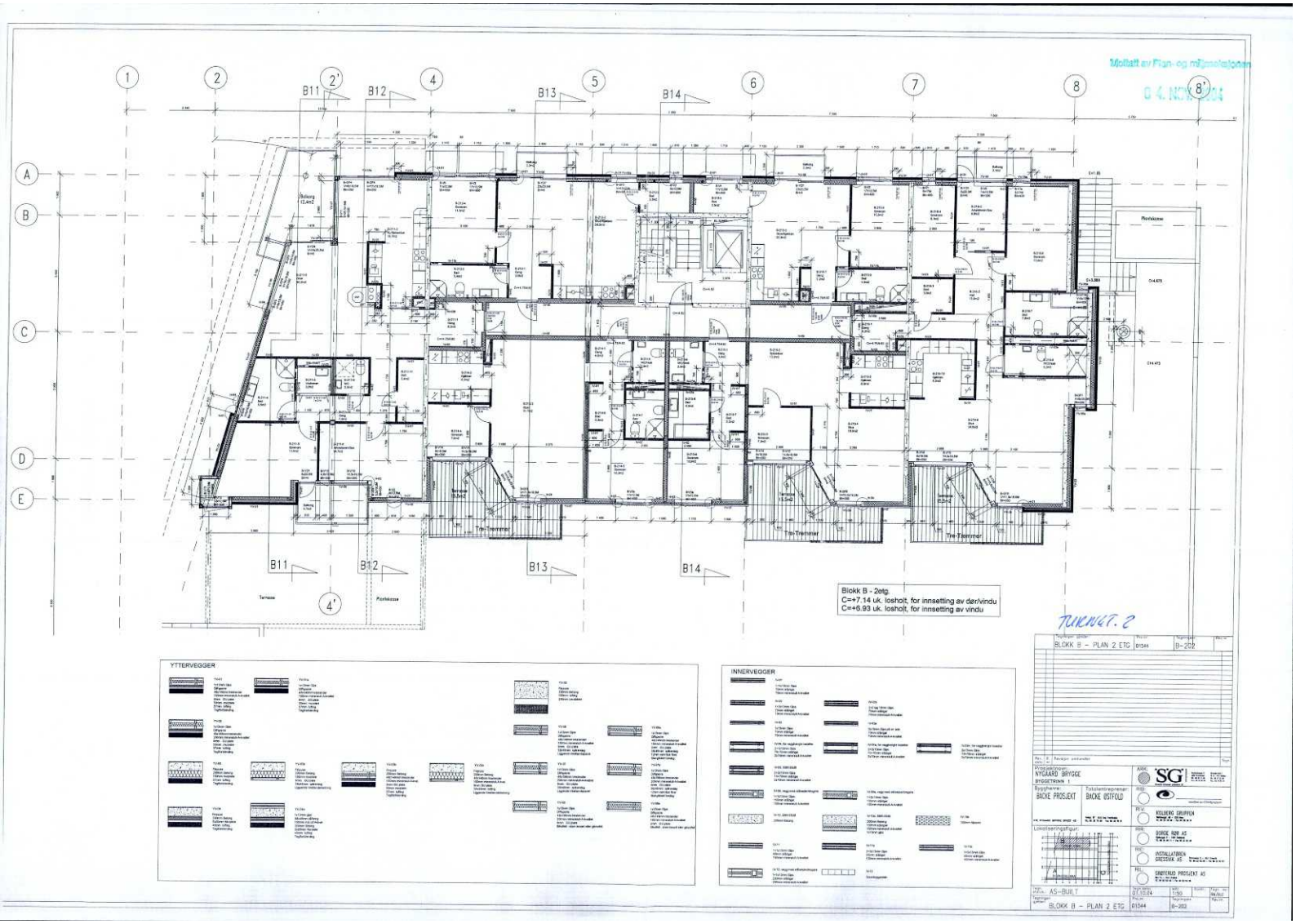
Tegningsdato	Kl.	Format	Rapp. nr.
01.09.04	1130		

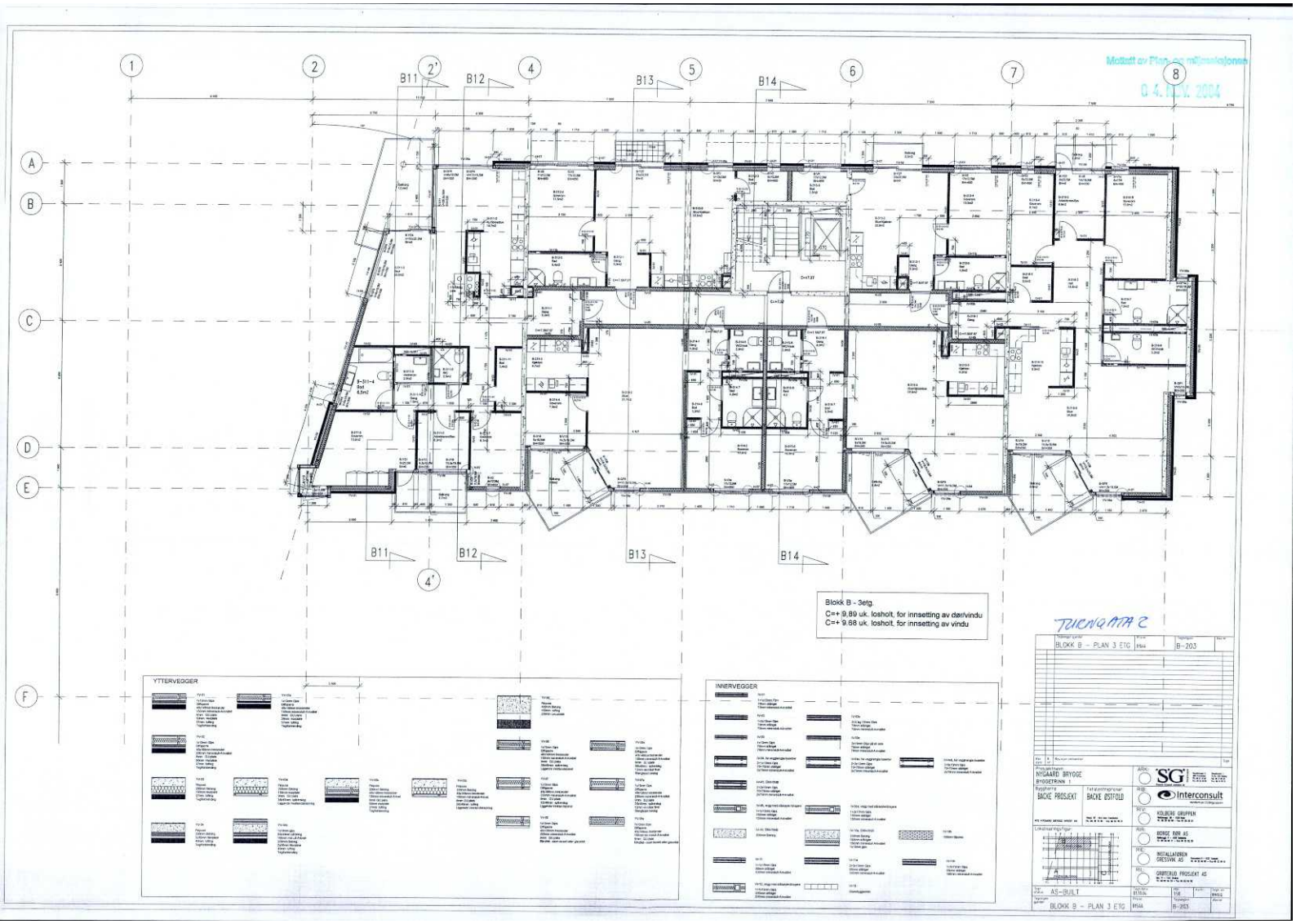
Tegningen godkjent

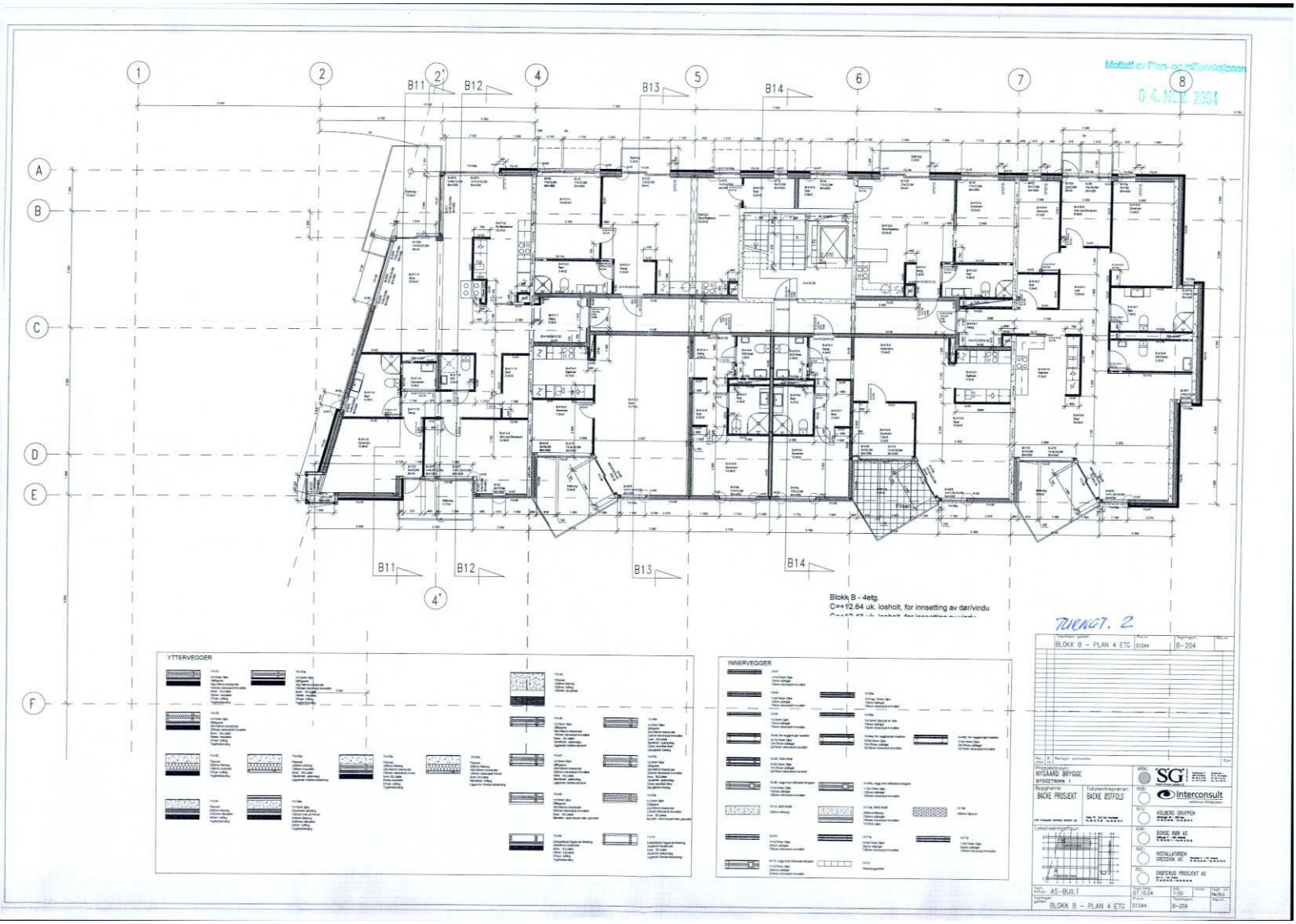
Prosj.nr.	Tegningsnr.	Rev. nr.
0744	B-220	

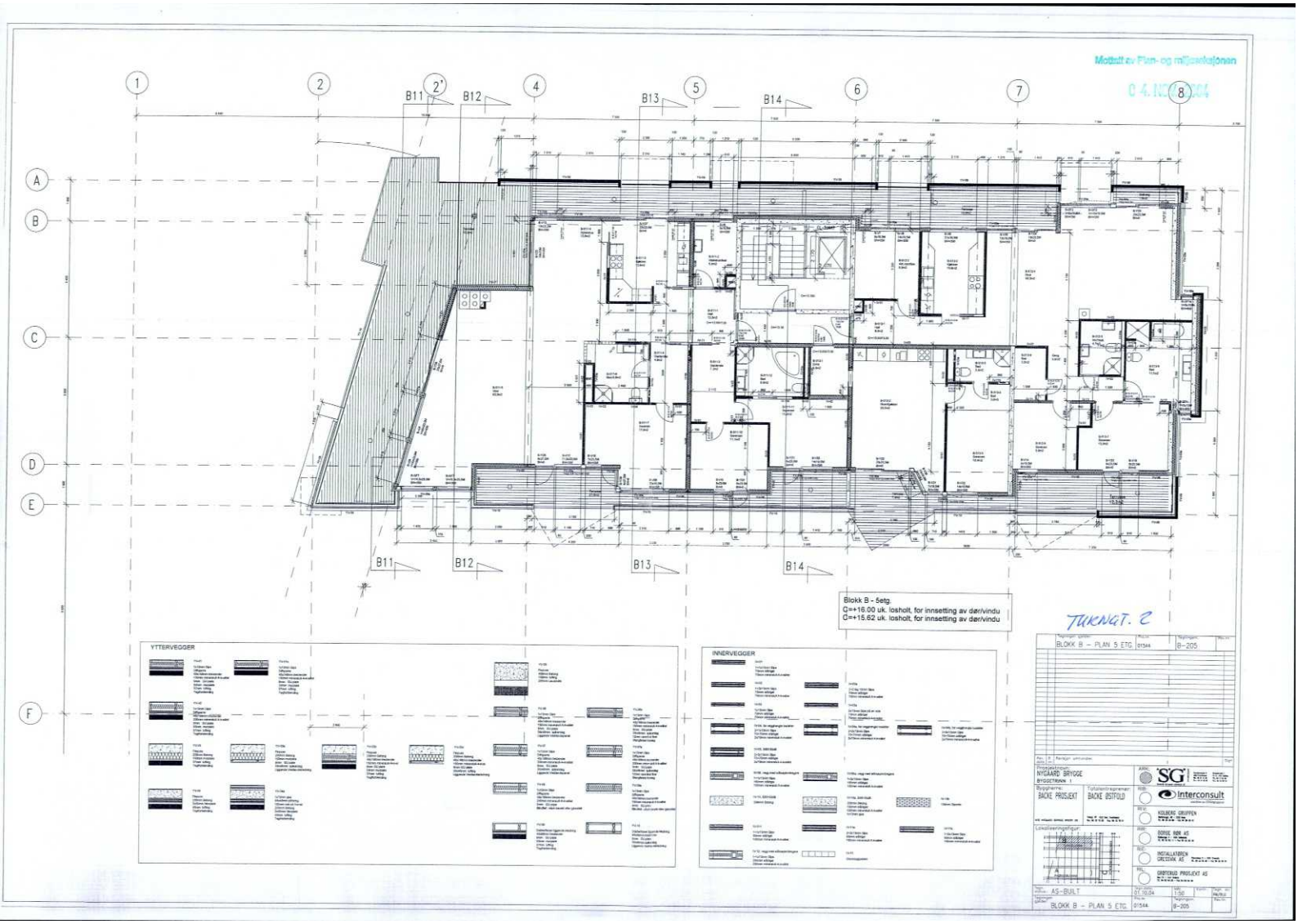
BLOKK B – FASADER


Mottatt av Plan- og miljøavdelingen
4. NOV. 2004
INNKJØRING PARKERING
Blokk B - 1etg.
C=+4.39 uk. losholt, for innsetting av dør/vindu
B-111
B-211
B-214
B-215
B-511
A-205
B-213
B-312
B-512
B-314
B-315
B-316
B-411
B-412
B-311
A-401
A-402
A-403
A-404
A-405
A-101
A-201
B-212
A-304
B-216
B-513
A-306
Kobbegata
YTTERVEGGER
INNERVEGGER
RIVEGT. 2
BLOKK B - PLAN 1 ETG
NYGÅRD BRYGGE
BACKE PROSJEKT
BACKE ØSTFOLD
SG
KOLBERG GRUPPEN
BORGE ROR AS
INSTALLATØREN ORSTEIN AS
GRØTERUD PROSJEKT AS
AS-BUILT
B-201


Mottatt av Plan- og miljøseksjonen
0 4. NOV. 2004
1
2
2'
4
5
6
7
8
8'
A
B
C
D
E
B11
B12
B13
B14
4'
Terrasse
Parkbasse
Tre-Trammer
Blokk B - 2etg.
C=+7.14 uk. losholt, for innsetting av dør/vindu
C=+6.93 uk. losholt, for innsetting av vindu
TEKNISK 2
YTTERVEGGER
INNERVEGGER
BLOKK B – PLAN 2 ETG
B-202
NYGAARD BRYGGE
BYGGETRINN 1
BACKE PROSJEKT
BACKE ØSTFOLD
SG
KOLLBERG GRUPPEN
BORGE ASK AS
INSTALLATØREN GRESSVIK AS
GRØTERUD PROSJEKT AS
AS-BUILT
07.10.04
1:50
BLOKK B – PLAN 2 ETG
01544
B-202

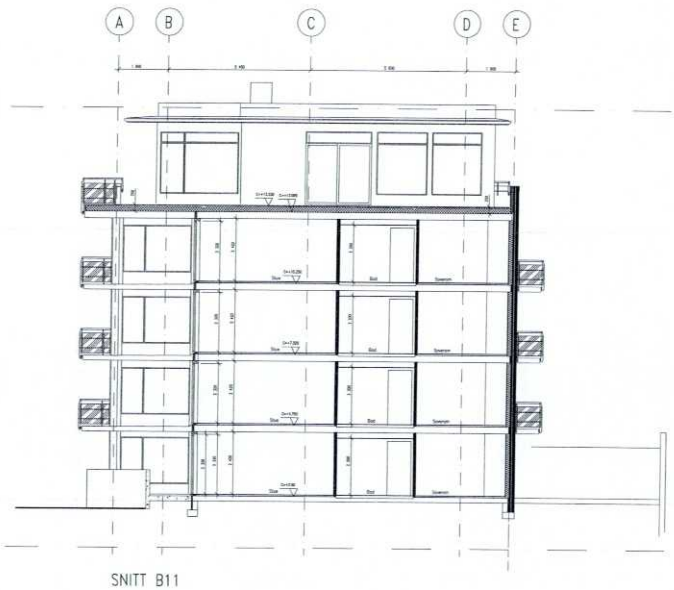

Mottatt av Plan- og miljøavdelingen
0 4. NOV. 2004
1
2
2'
4
5
6
7
8
A
B
C
D
E
F
B11
B12
B13
B14
4'
Blokk B - 3etg.
C=+ 9,89 uk. losholt, for innsetting av dørvindu
C=+ 9,68 uk. losholt, for innsetting av vindu
TURNGATA 2
YTTERVEGGER
INNERVEGGER
BLOKK B - PLAN 3 ETG
B-203
AS-BUILT
BLOKK B - PLAN 3 ETG
B-203


Mottatt av Plan- og miljøseksjonen
0 4. NOV. 2004
1
2
2'
4
5
6
7
8
A
B
C
D
E
F
B11
B12
B13
B14
4'
Blokk B - 4etg
C=+12.64 uk. isoholt, for innsetting av dør/vindu
YTTERVEGGER
INNERVEGGER
TEGNT. 2
BLOKK B - PLAN 4 ETG
B-204
NYGAARD BRYGGE
BYGGETRINN 1
BACKE PROSJEKT
BACKE ØSTFOLD
SG
Interconsult
KOLBERG GRUPPEN
BORGE RØR AS
INSTALLATØREN GRESSVIK AS
GARTERUD PROSJEKT AS
AS-BUILT
07.10.04
1:50
BLOKK B - PLAN 4 ETG
B-204

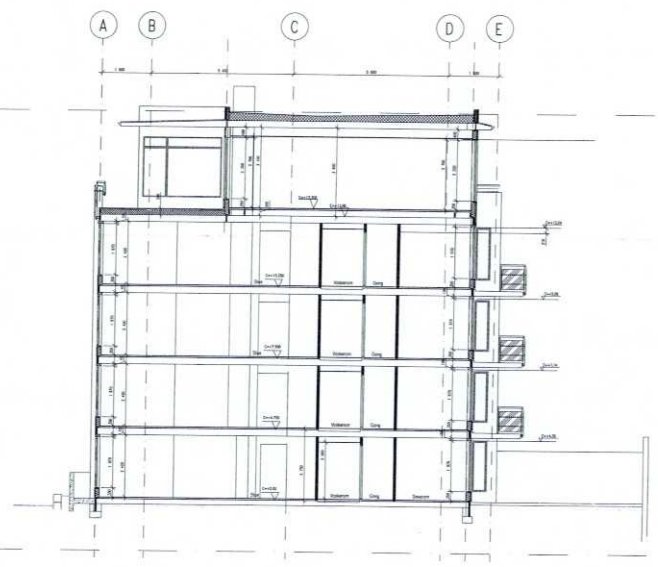

Mottatt av Plan- og miljøetaten
1
2
2'
4
5
6
7
8
A
B
C
D
E
F
B11
B12
B13
B14
Blokk B - 5etg.
C=+16.00 uk. losholt, for innsetting av dør/vindu
C=+15.62 uk. losholt, for innsetting av dør/vindu
TUNGT. 2
YTTERVEGGER
INNERVEGGER
BLOKK B – PLAN 5 ETG.
B-205
NYGAARD BRYGGE
BYGGETRINN 1
BACKE PROSJEKT
BACKE BYGG AS
Interconsult
KOLBERG GRUPPEN
BORGE RØR AS
INSTALLATØREN GRESVIK AS
GRØTEBUD PROSJEKT AS
AS-BUILT
01.10.04
1:50
BLOKK B – PLAN 5 ETG.
01544
B-205

Mottatt av Plan- og miljøseksjonen

0 4. NOV. 2004



SNITT B11



SNITT B12

TRENGT. 2

Tegningen gjelder: BLOKK B-SNITT B11/B12	Arkiv nr. 01544	Tegningsnr. B-210	Revisjon

Prosjektadresse: NYGAARD BRYGGE BYGGETRINN 1

Byggherre: BACKE PROSJEKT

Totalentreprenør: BACKE ØSTFOLD

ARK: SG

RIB: Interconsult

RIV: KULBERG GRUPPEN

RIE: BORGE ARK AS

RIBR: INSTALLATØREN GRESSVIK AS

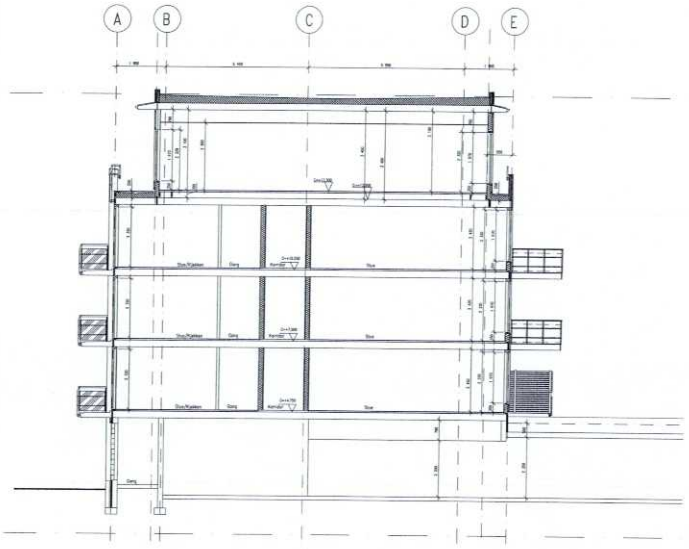
RIBY: GRØTERUD PROSJEKT AS

Lokaliseringsfigur

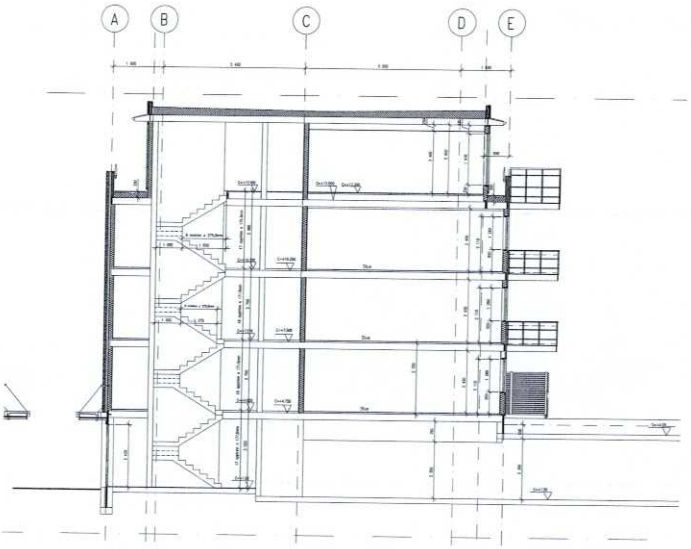
Fase: AS-BUILT	Dato: 07.10.04	Målestokk: 1:50	Format: A1	Rev. nr.: SLUTT
Tegningen gjelder: BLOKK B-SNITT B11/B12	Arkiv nr. 01544	Tegningsnr. B-210		Rev. dato:

Mottatt av Plan- og miljøetaten

04. NOV. 2004



SNITT B13



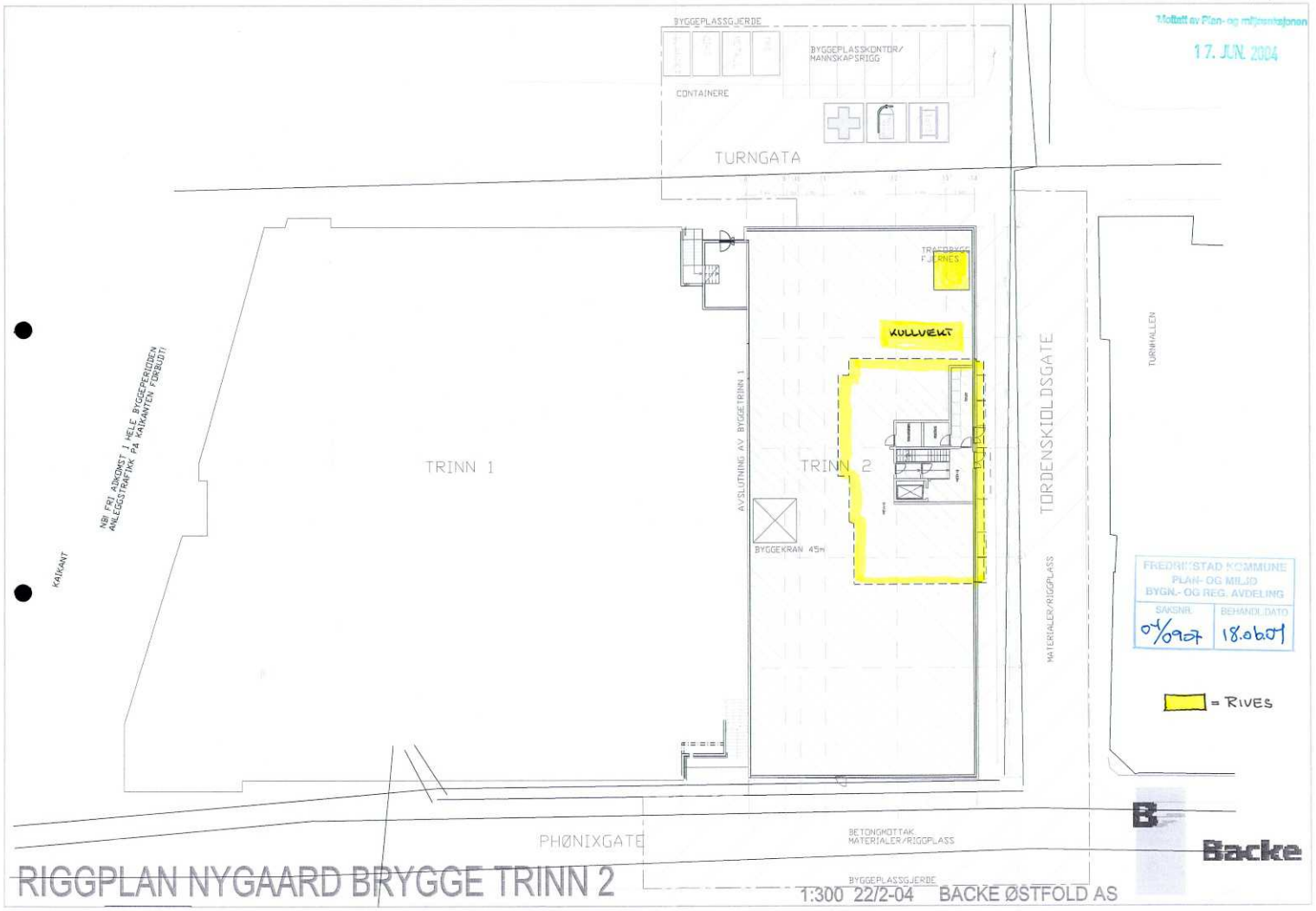
SNITT B14

HØRNGT. 2

Tegningen gjelder: BLOKK B–SNITT B13/B14	Prj.nr: 01544
	Tegningsnr: B–211
Prosjektnavn: NYGÅRD BRYGGE BYGGETRINN 1	ARK: SG Arkitektene
Byggherre: BACKE PROSJEKT	Tekstinkspanam: BACKE BOSTROLD
	RIB: Interconsult
	RIV: KOLBERG GRUPPEN
Lokaliseringsfigur:	RIE: BORGE NØR AS
	RIE: INSTALLATØREN GRESSVIK AS
	RIL: GRØTERUD PROSJEKT AS
Målestokk: A3–SKALT	DY 10.04 / 1:50
Tegningen gjelder: BLOKK B–SNITT B13/B14	Prj.nr: 01544 / Tegningsnr: B–211

E 2

J 1



Mottatt av Plan- og miljøenheten
17. JUN. 2004

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

SAKSNR.	BEHANDLDATO
04/927	18.06.04

= RIVES

RIGGPLAN NYGAARD BRYGGE TRINN 2

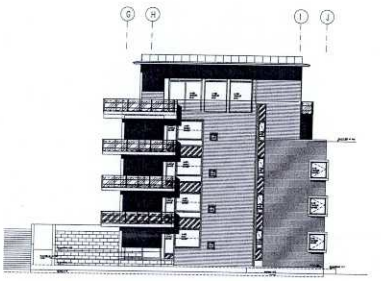
1:300 22/2-04 BACKE ØSTFOLD AS

Backe

Mottatt av Plan- og miljøavdelingen
18. OKT. 2004



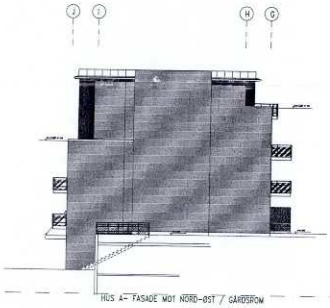
HUS A- FASADE MOT NORD-VEST / GÅRDSROM



HUS A- FASADE MOT SØR-VEST / BRYGGEPROMENADE



HUS A- FASADE MOT SØR-ØST / PHØNIXGATA



HUS A- FASADE MOT NORD-ØST / GÅRDSROM

Tegningstittel: BLOKK A – FASADER	Rev.: 0144	Tegningsnr.: A-120	Rev.:

Prosjektnavn: NYGAARD BRYGGE BYGGETRINN 7

Eiendomsnavn: Backe Østfold

Arkitekt: SG

Rådgivere: Interconsult

Byggherre: NYE NYGAARD BRYGGE INVEST KS V/ BACKE PROSJEKT AS

Leilighetsoversiktsfigur

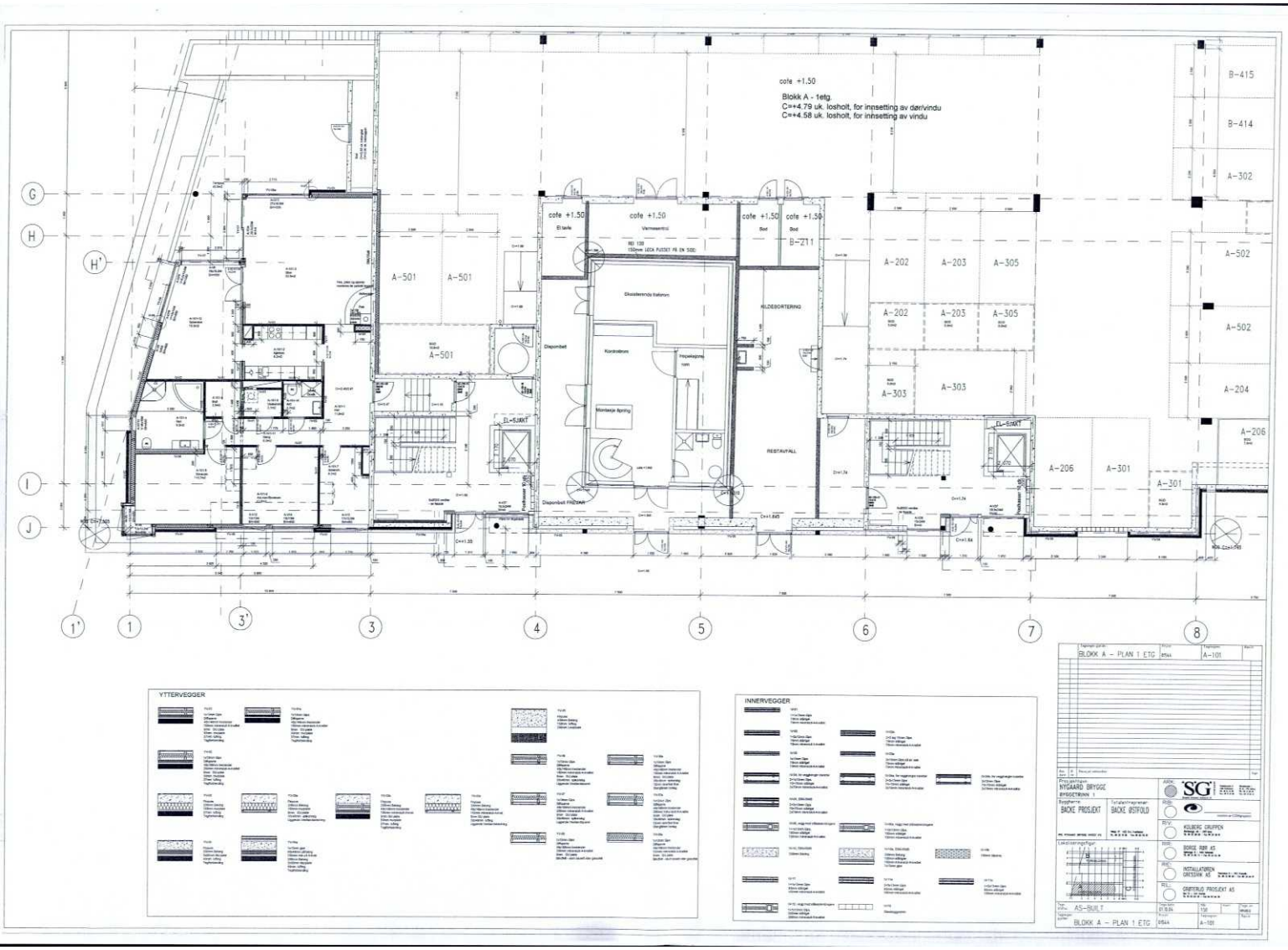
RIV: KULBORG GRUPPEN

RIBR: BORGE RØR AS

RIEL: INSTALLATØREN GRESSVIK AS

RIG: GRØTERUD PROSJEKT AS

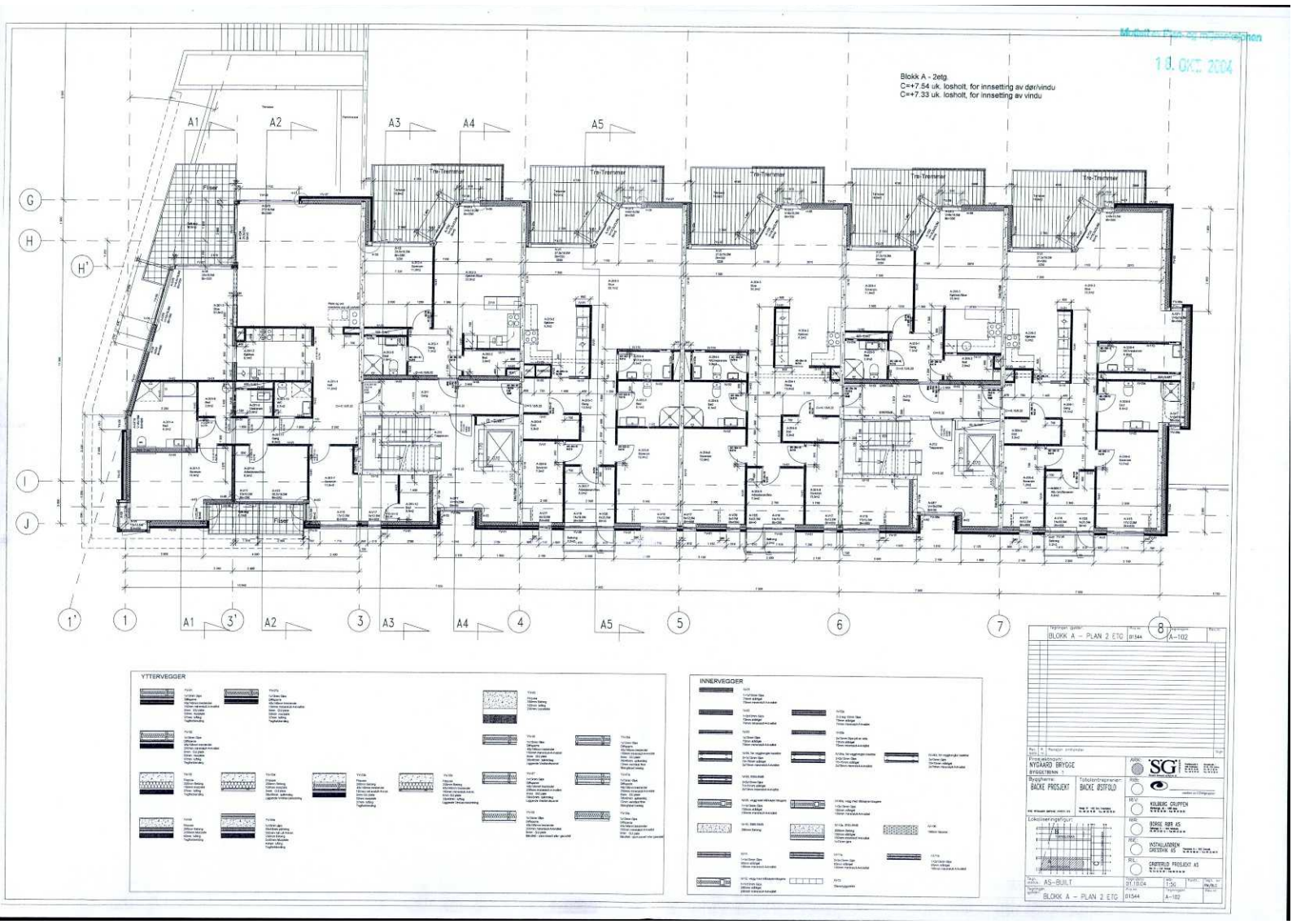
Status: AS-BUILT	Dato: 07.10.04	Skala: 1:100	Format: A1
Tegningstittel: BLOKK A – FASADER	Rev.: 0144	Tegningsnr.: A-120	Rev.:



YTTERVEGGER

INNERVEGGER

Tegningen gjelder:	BLOKK A – PLAN 1 ETG
Prosj.nr:	8544
Tegningsnr:	A-101
Prosjektnavn:	NYGAARD BRYGGE BYGGETRINN 1
Byggherre:	BAOKE PROSJEKT
Totalentreprenør:	BAOKE ØSTFOLD
Arkitekt:	SG
RIB:	
RIV:	KOLBERG GRUPPEN
RIE:	BORGE RØR AS
RIC:	INSTALLATØREN GRESSVIK AS
RIL:	GRØTERUD PROSJEKT AS
Type:	AS-BUILT
Dato:	01.06.04
Tegningsnr:	A-101



Mottatt av Plan- og miljøavdelingen
13. OKT. 2004

YTTERVEGGER

INNERVEGGER

Tegningen gjelder: BLOKK A – PLAN 2 ETG 01544 — Tegningsnr. A-102

Prosjektnavn: NYGÅRD BRYGGE
BYGGETRINN 1

Byggherre: BACKE PROSJEKT

Totalentreprenør: BACKE ØSTFOLD

ARK: SG Arkitektkontor AS

RIB:

RIV: KOLBERG OELPITCH

RIBR: BORGE RØR AS

RIE: INSTALLATØREN GRESSVIK AS

RIL: GRØTERUD PROSJEKT AS

Fase: AS-BUILT — Dato: 07.10.04 — Målestokk: 1:50 — Tegningsnr.: A-102 — Rev.nr.:

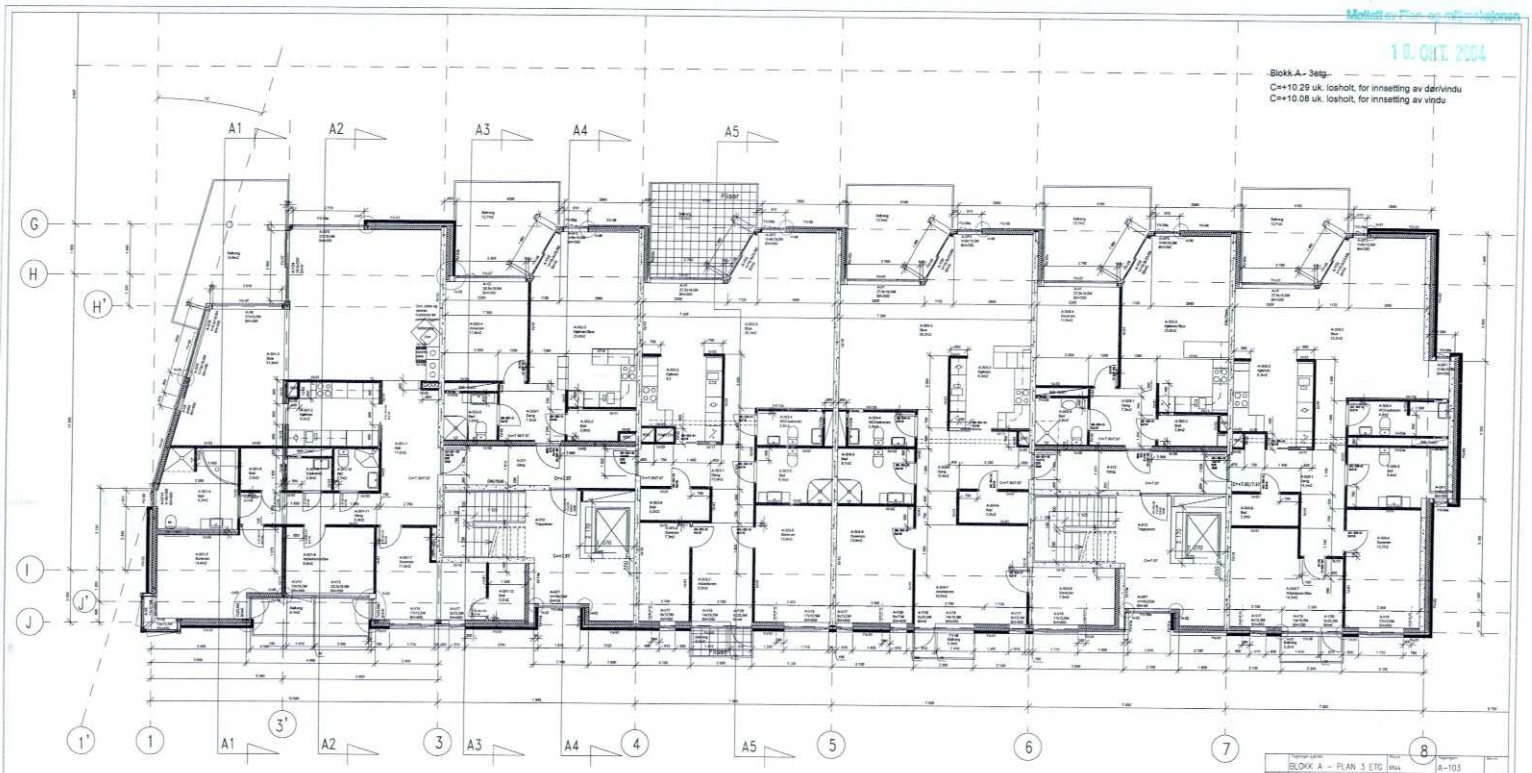
Mottatt av Fire- og miljøtjenesten

18. OKT. 2004

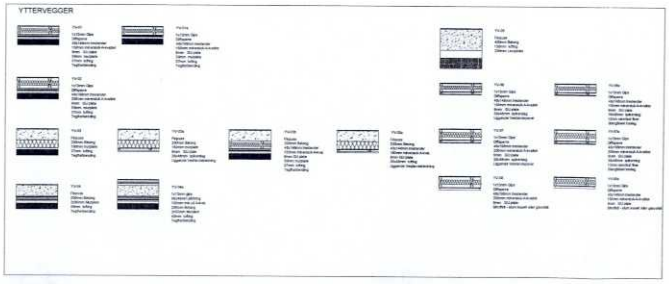
Blokk A - 3etg.

C=+10.29 uk. losholt, for innsetting av dør/vindu

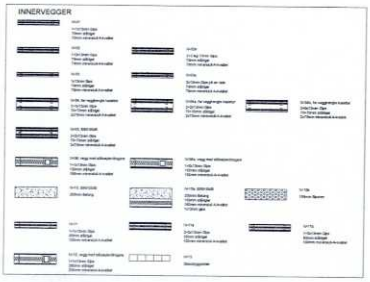
C=+10.08 uk. losholt, for innsetting av vindu



YTTERVEGGER



INNERVEGGER



Tegningsnr. BLOKK A - PLAN 3 ETG Rev. A-103

Prosjektnavn: BYGAARD BRYGGE BRYGGETRINN 1

Byggherre: BACKE PROSJEKT

Tyfaldsinnkjøper: BACKE ØSTFOLD

Leilighetsinndeling

AS-BUILT

Tegningsnr. BLOKK A - PLAN 3 ETG Rev. A-103

ARK: SG

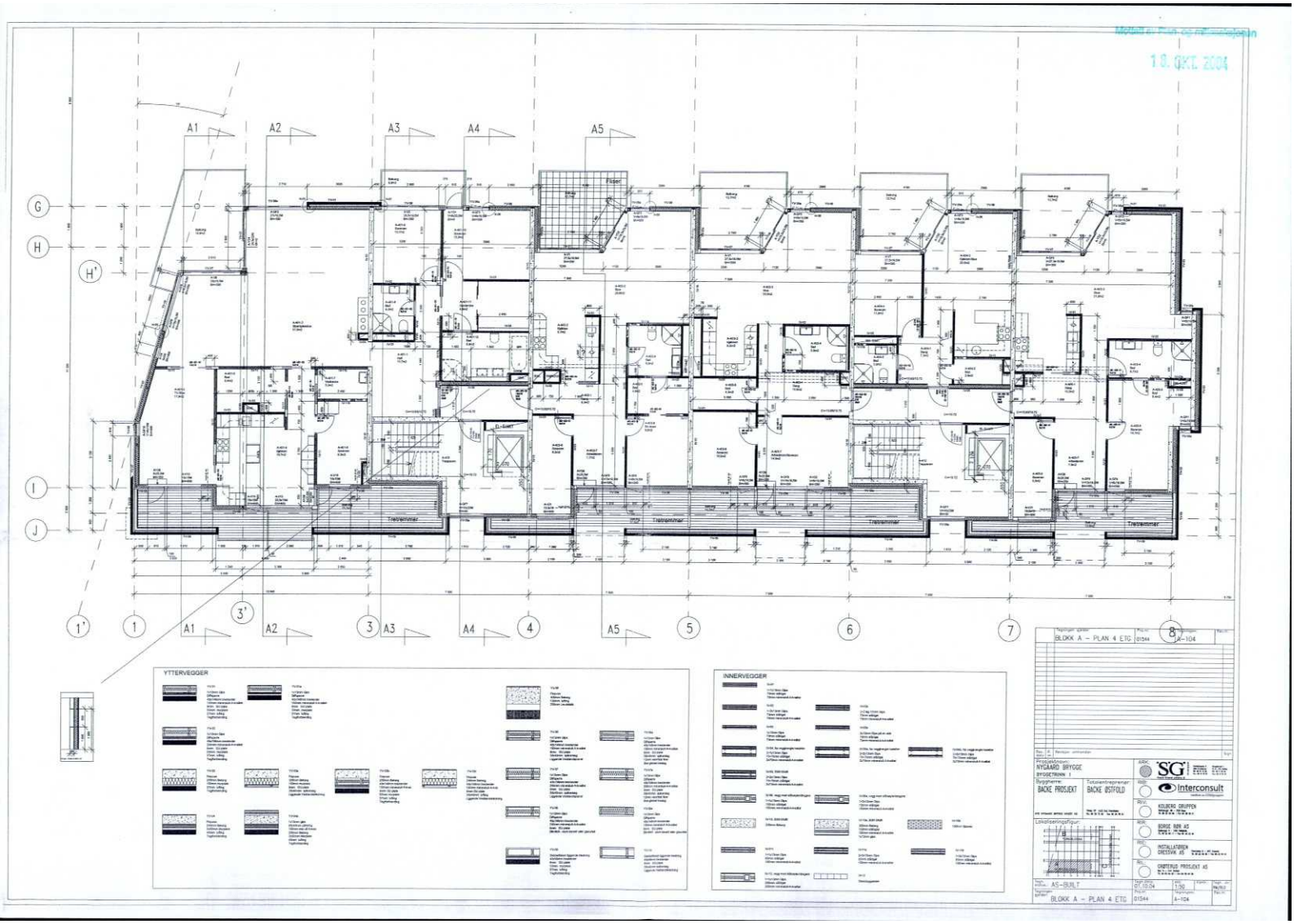
RIB: Interconsult

RIB: KOLBERG GRUPPEN

RIB: BORGE BAR AS

RIB: INSTALLATØREN GRETVIK AS

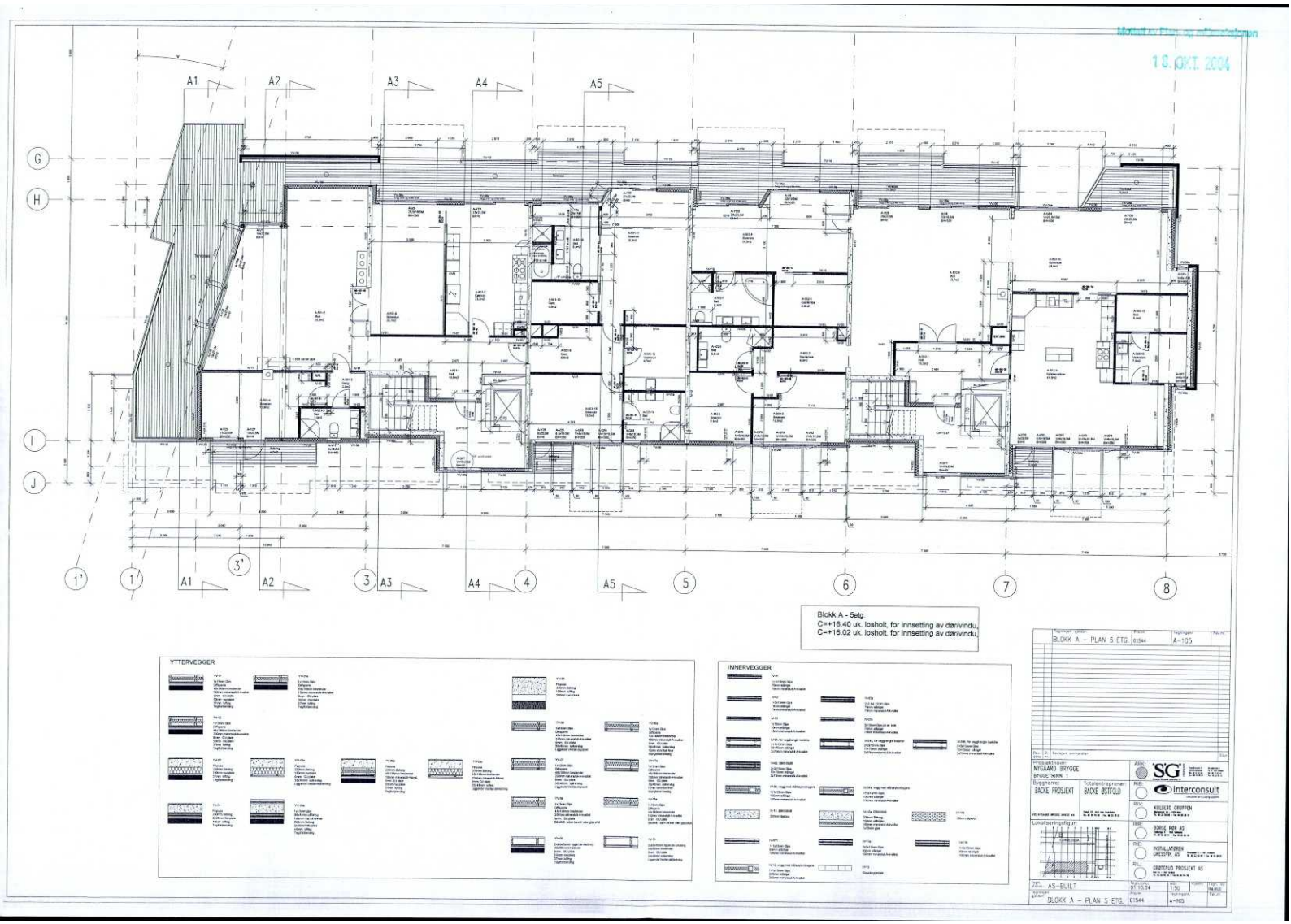
RIB: GRØTERUD PROSJEKT AS


A1
A2
A3
A4
A5
G
H
H'
I
J
1'
1
3'
3
4
5
6
7
8
Trebjelker
Trebjelker
Trebjelker
Trebjelker
Trappe
Heis
El-Sjakt

YTTERVEGGER

INNERVEGGER

Hjemmel: tjeldet
BLOKK A – PLAN 4 ETG
01544
A-104
Rev. Endringer: Initialer: Dato: Sign:
Prosjektnavn:
NYGÅRD BRYGGE
BYGGETRINN 1
Byggherre:
BACKE PROSJEKT
Totalentreprenør:
BACKE ØSTFOLD
SG
Interconsult
KOLBERG GRUPPEN
BORGE RØR AS
INSTALLATØREN OMSVIK AS
CHRISTEUS PROSJEKT AS
Status:
AS-BUILT
Dato:
07.10.04
Målestokk:
1:50
Tegningsnr.:
A-104
Rev.nr.:
Tegningsnavn:
BLOKK A – PLAN 4 ETG
01544



Blokk A - 5etg.
C=+16.40 uk. losholt, for innsetting av dør/vindu.
C=+16.02 uk. losholt, for innsetting av dør/vindu.

YTTERVEGGER

INNERVEGGER

BLOKK A – PLAN 5 ETG. 01544 A-105

NYGAARD BRYGGE
BYGGETRINN 1

Byggherre: BACKE PROSJEKT

Totalentreprenør: BACKE ØSTFOLD

Interconsult

KOLBJØRN GRUPPEN

BORGE RØR AS

INSTALLATØREN GRESVIK AS

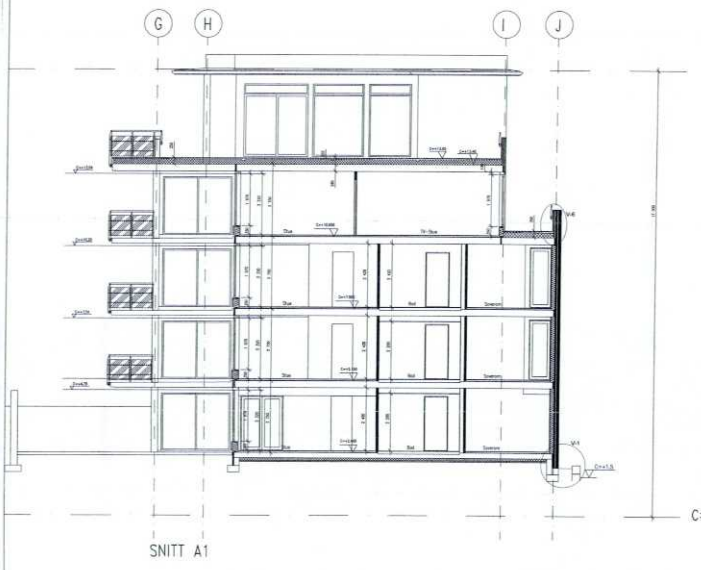
GRØTEVUD PROSJEKT AS

AS-BUILT

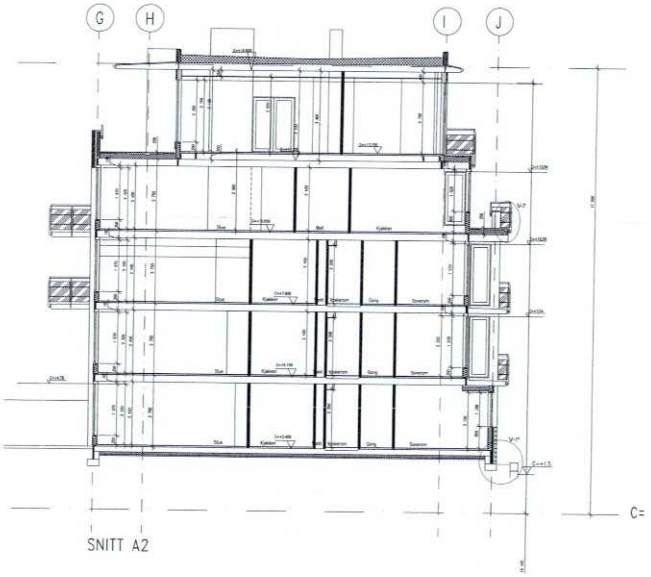
BLOKK A – PLAN 5 ETG. 01544 A-105

Mottatt av Plan- og miljøavdelingen

19. OKT. 2004



SNITT A1



SNITT A2

BLOKK A-SNITT A1/A2 | 01544 | A-110

NYGAARD BRYGGE

BACKE PROSJEKT

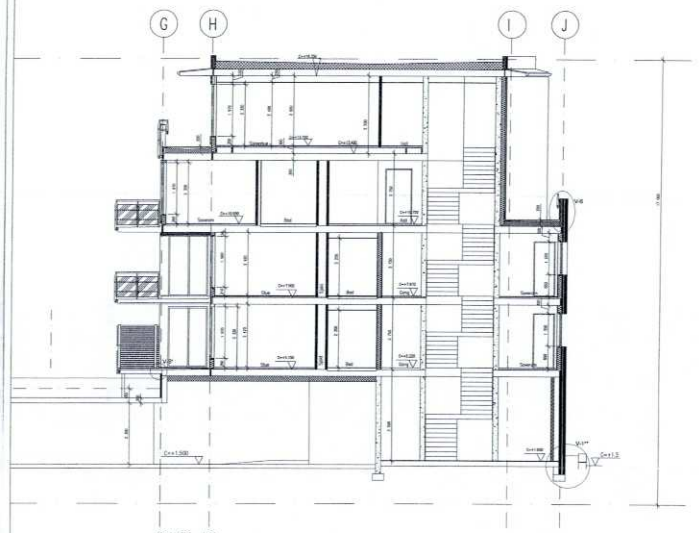
BACKE ØSTFOLD

Interconsult

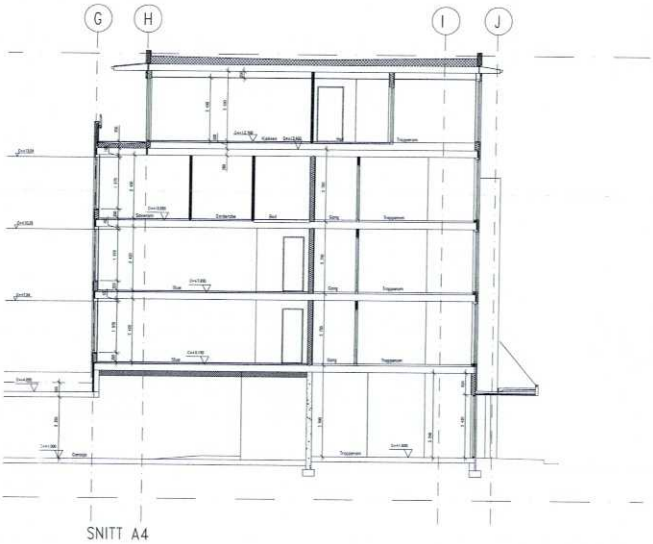
AS-BUILT

BLOKK A-SNITT A1/A2 | 01544 | A-110

Mottatt av Plan og miljøavdelingen
19. OKT. 2004

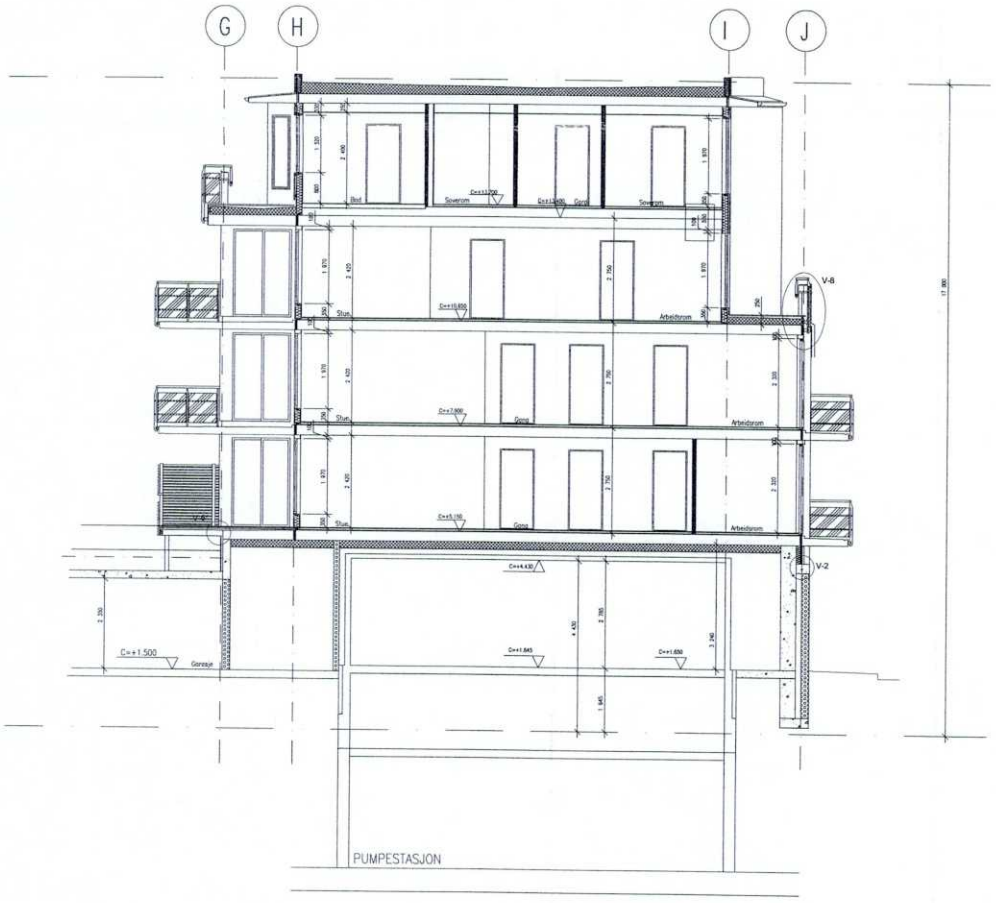


SNITT A3



SNITT A4

Tegningsnr. gatenr.	BLOKK A-SNITT A3/A4
Prosjektnr.	01544
Tegningsnr.	A-111
Rev.	A Revisjon sammendrag
Dato	
Prosjektnavn:	NYGAARD BRYGGE
Byggetrinn:	1
Byggherre:	BACKE PROSJEKT
Totalentreprenør:	BACKE ØSTFOLD
ARK:	SG
RIB:	Interconsult
RIV:	KOLBERG GRUPPEN
RIB:	BORGE RØR AS
RIE:	INSTALLATØREN GRETSVIK AS
RIL:	GRØTERUD PROSJEKT AS
Lokalisering/Figur	
Rev.	A AS-BUILT
Dato	01.10.04
Målestokk	1:50
Kontr.	
Tegningsnr. gatenr.	BLOKK A-SNITT A3/A4
Prosjektnr.	01544
Tegningsnr.	A-111
Rev. nr.	



SNITT A5

Tegningen gjelder: BLOKK A – SNITT A5	Prosj.nr.: 01544	Tegningsnr.: A-112	Rev.nr.:

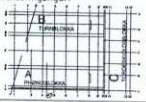
Rev. nr. | Revisjon omhandler | Sign. | dato

Prosjektnavn: NYGAARD BRYGGE BYGGETRINN 1

Byggherre: BACKE PROSJEKT

Totalentreprenør: BACKE ØSTFOLD

Lokaliseringsfigur:



ARK: SG

RIB: Interconsult

RIV: KOLBERG GRUPPEN

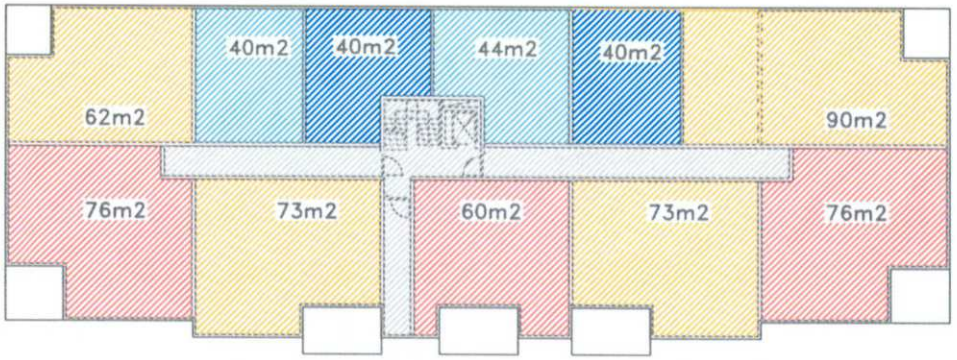
RIR: BORGE RØR AS

RIE: INSTALLATØREN GRESSVIK AS

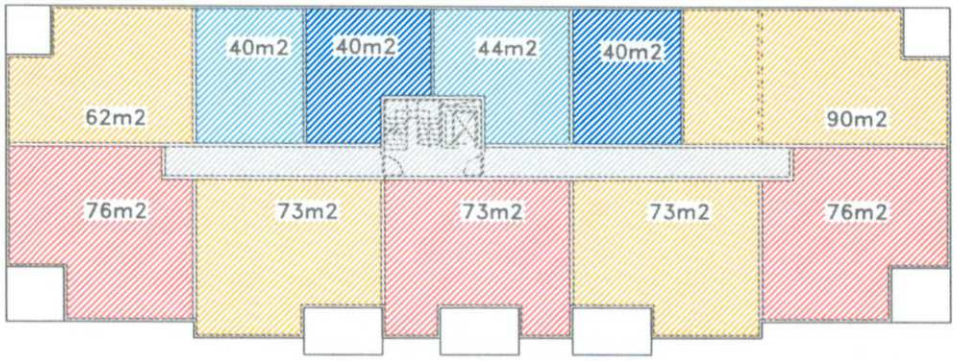
RIL: GRØTERUD PROSJEKT AS

Tegn. status.: AS-BUILT	Tegn.dato: 01.10.04	MÅL: 1:50	Kontr.:	Tegn. av: BLC/RM
Tegningen gjelder: BLOKK A – SNITT A5	Prosj.nr.: 01544	Tegningsnr.: A-112		Rev.nr.:

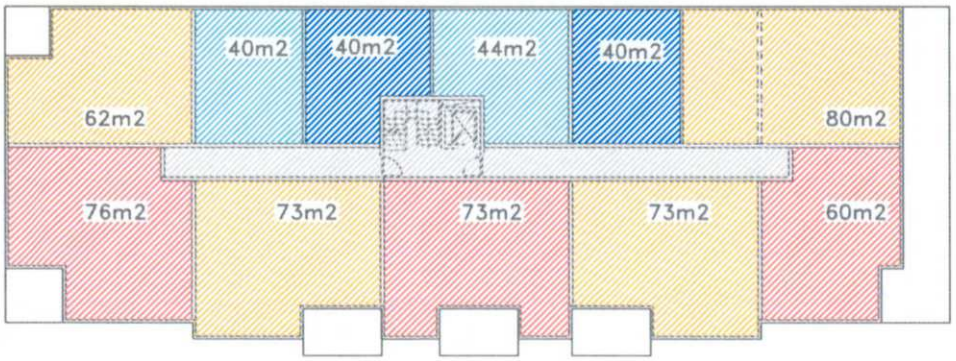
www.nygaardbrygge.no



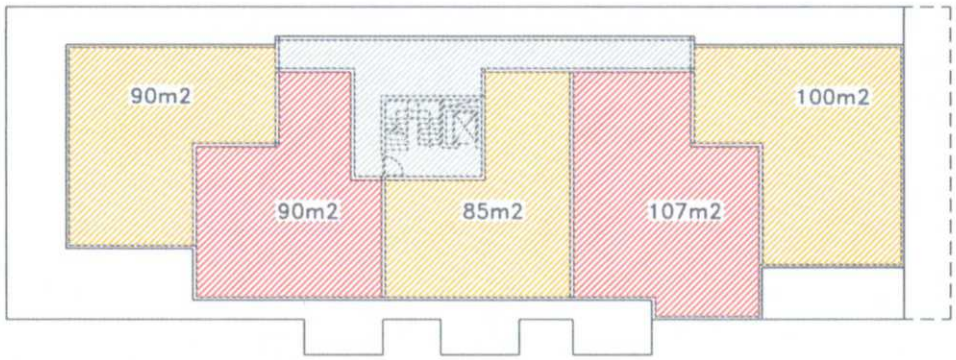
PLAN 2ETG.



PLAN 3ETG.



PLAN 4ETG.



PLAN 5ETG.

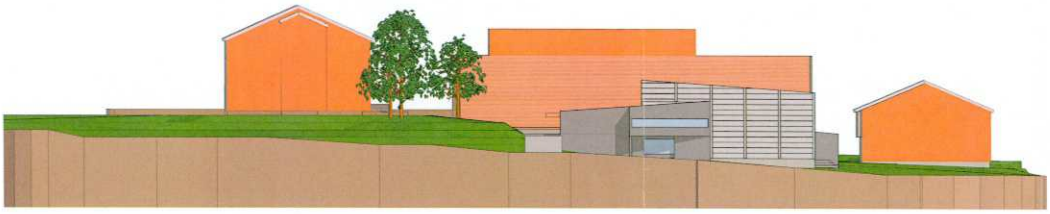
Nygaard Brygge
Byggetrinn 2

Leilighetsfordeling
Alt. 3
Dato 12.11.03

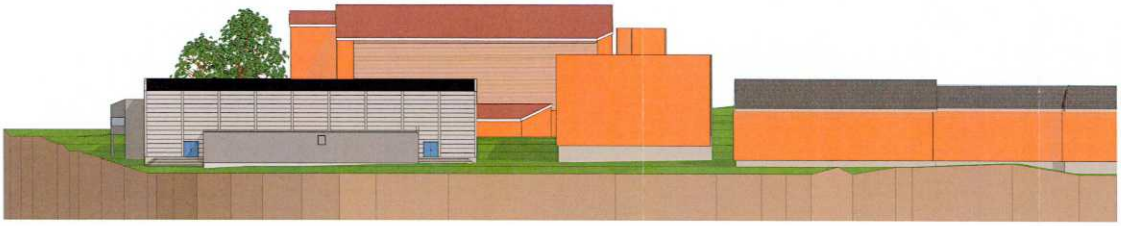
SG arkitekter
Stenseth Grimsrud arkitekter AS
Trosvikstrands 8
1900 Fredrikstad
Telefon 69 31 45 85
Telefax 69 31 80 05

MOTTATT
01. SEP. 2008
Plan- og miljøseksjonen

FORLØPIG 26.08.08



SYD VEST 2 A 1:500



SYD ØST 2 A 1:500

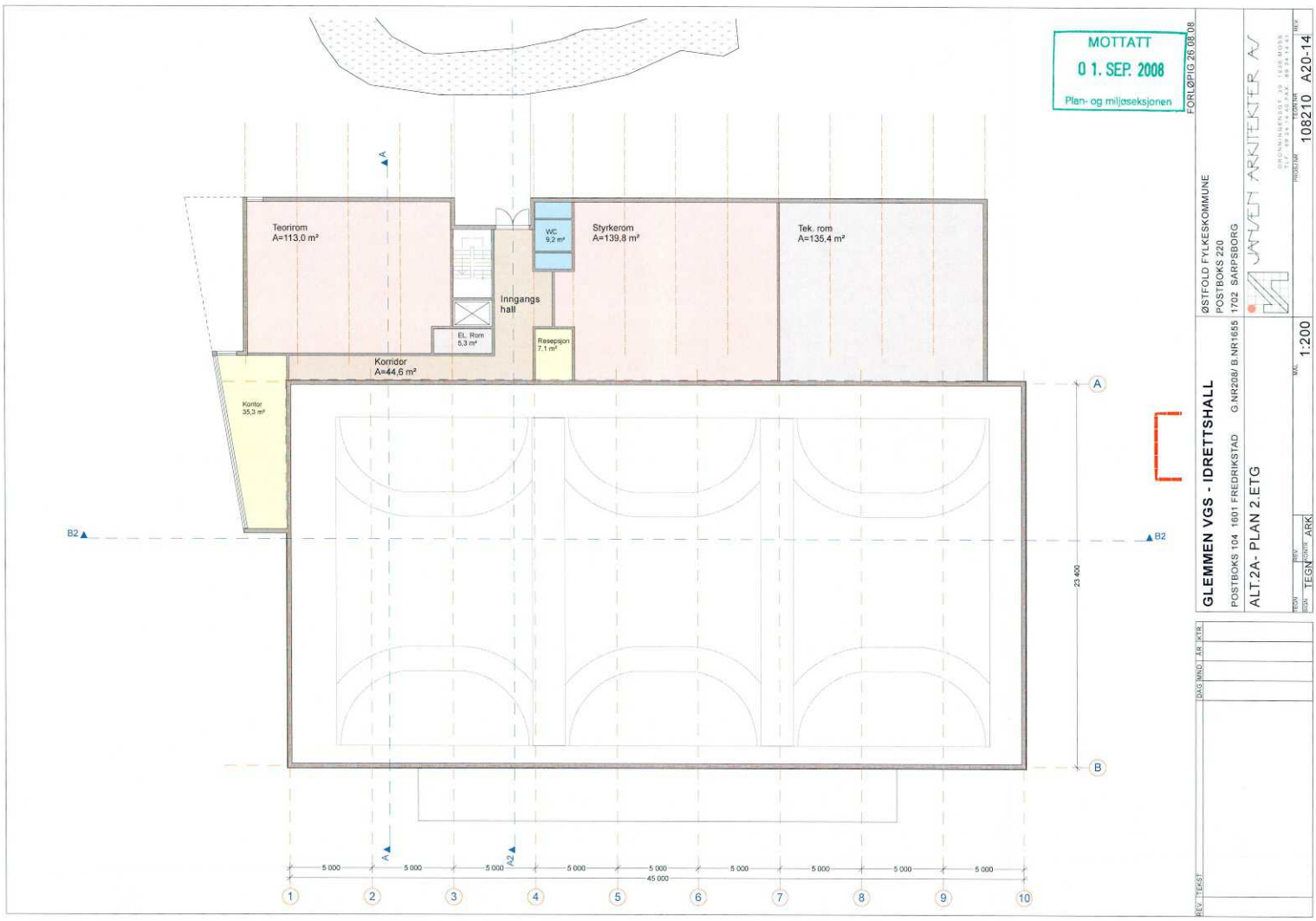
ØSTFOLD FYLKESKOMMUNE
POSTBOKS 220
1702 SARPSBORG

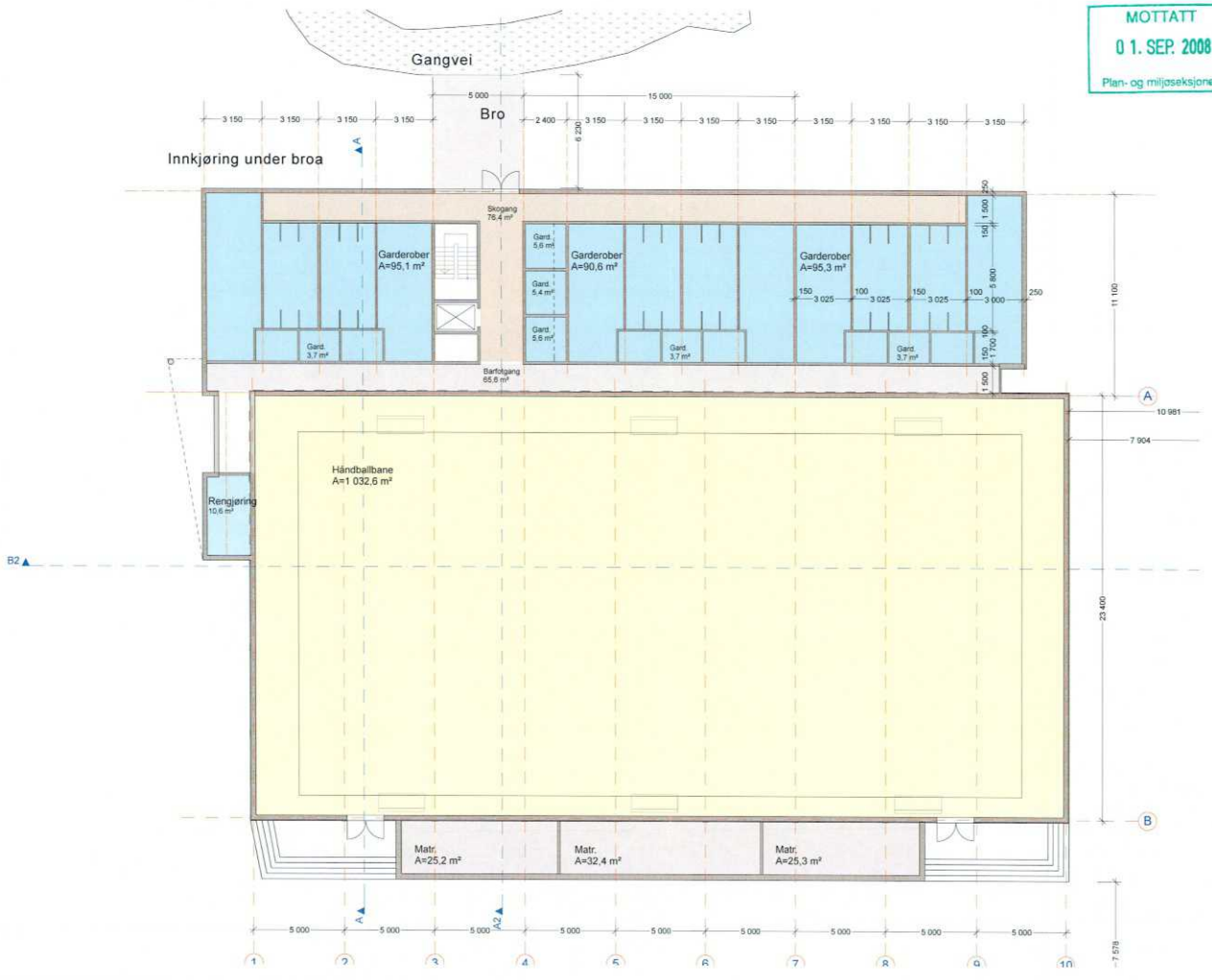
GLEMMEN VGS - IDRETTSHALL
POSTBOKS 104 1601 FREDRIKSTAD G.NR208/ B.NR1655

FASADER ALT.2

JANUAR ARKITEKTER AS
DRONNINGENSGT. 20 1338 SANDVIKA
TLF.: 67 54 14 40 FAX.: 67 54 14 41

PROSJ.NR 108210
TEGN.NR A40-2
REV.
MÅL 1:500
TEGN
KONTR. ARK.
DATO SIGN. AK. KTR.
REV. TEKST


MOTTATT
01. SEP. 2008
Plan- og miljøseksjonen
FORLØPIG 26.08.08
Teorirom
A=113.0 m²
WC
9.2 m²
Styrkerom
A=139,8 m²
Tek. rom
A=135.4 m²
Inngangs
hall
EL. Rom
5,3 m²
Resepsjon
7.1 m²
Korridor
A=44.6 m²
Kontor
35,3 m²
A
B2
B
23 400
5 000
45 000
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
ØSTFOLD FYLKESKOMMUNE
POSTBOKS 220
1702 SARPSBORG
GLEMMEN VGS - IDRETTSHALL
POSTBOKS 104 1601 FREDRIKSTAD
G.NR208/ B.NR1655
ALT.2A- PLAN 2.ETG
JANTZEN ARKITEKTER A/S
1:200
108210 A20-14
TEGN
ARK



MOTTATT
0 1. SEP. 2008
Plan- og miljøseksjonen

FORLØPIG 26.08.08

ØSTFOLD FYLKESKOMMUNE
POSTBOKS 220
1702 SARPSBORG

JANUEN ARKITEKTER AS
ØKONOMINIVEIEN 37 1630 MOSS
TLF 69 24 14 00 FAX 69 24 14 01

PROSJEKTNR 108210 A20-13

GLEMMEN VGS - IDRETTSHALL

POSTBOKS 104 1601 FREDRIKSTAD G.NR208/ B.NR1655

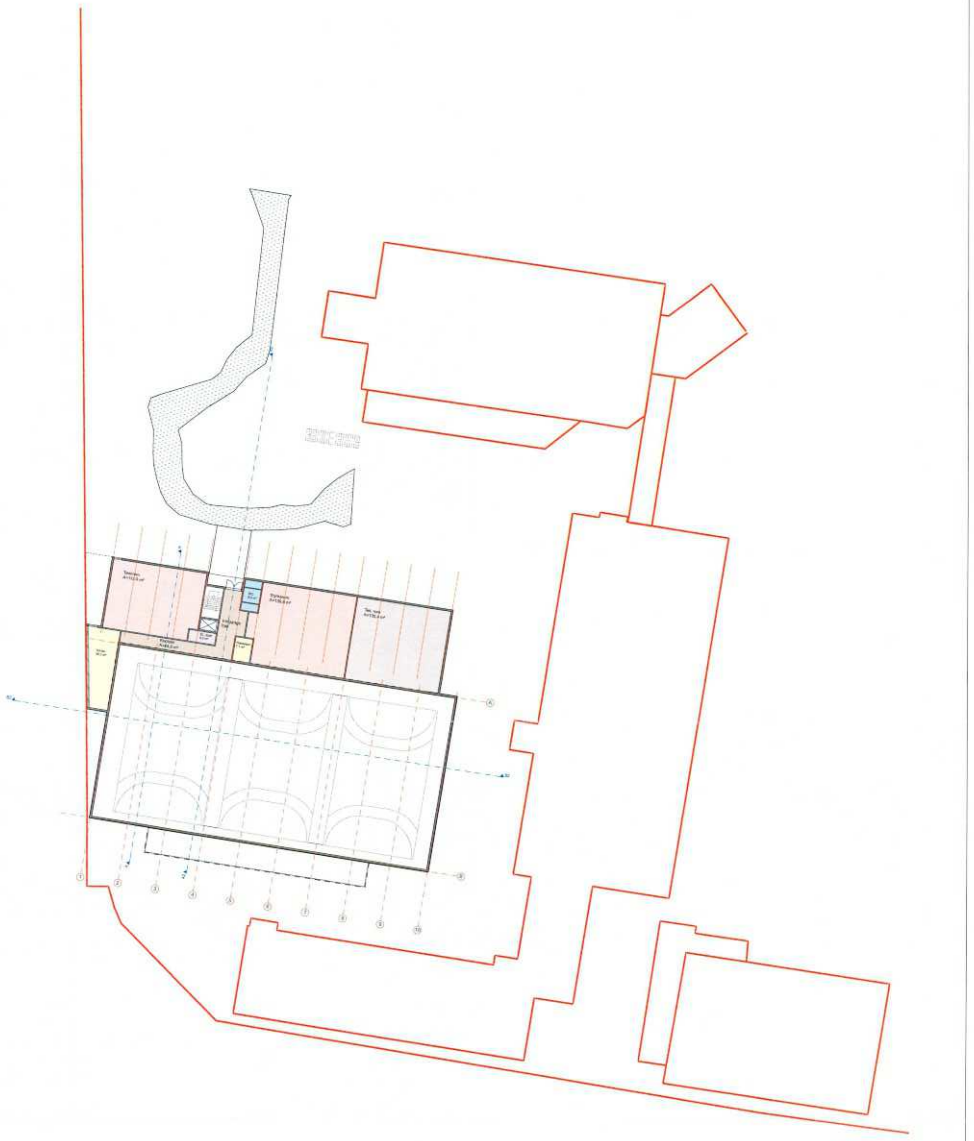
ALT.2A- PLAN 1.ETG

MÅL 1:200

TEGN TEGN ARK

DAG/MND/ÅR IKKE

REV TEGST



MOTTATT
01. SEP. 2008
Plan- og miljøseksjonen

FORLØPIG 26.08.08

REV.	TEKST	DAG	MND.	ÅR	KTR.

GLEMMEN VGS - IDRETTSHALL

POSTBOKS 104 1601 FREDRIKSTAD G.NR208/ B.NR1655

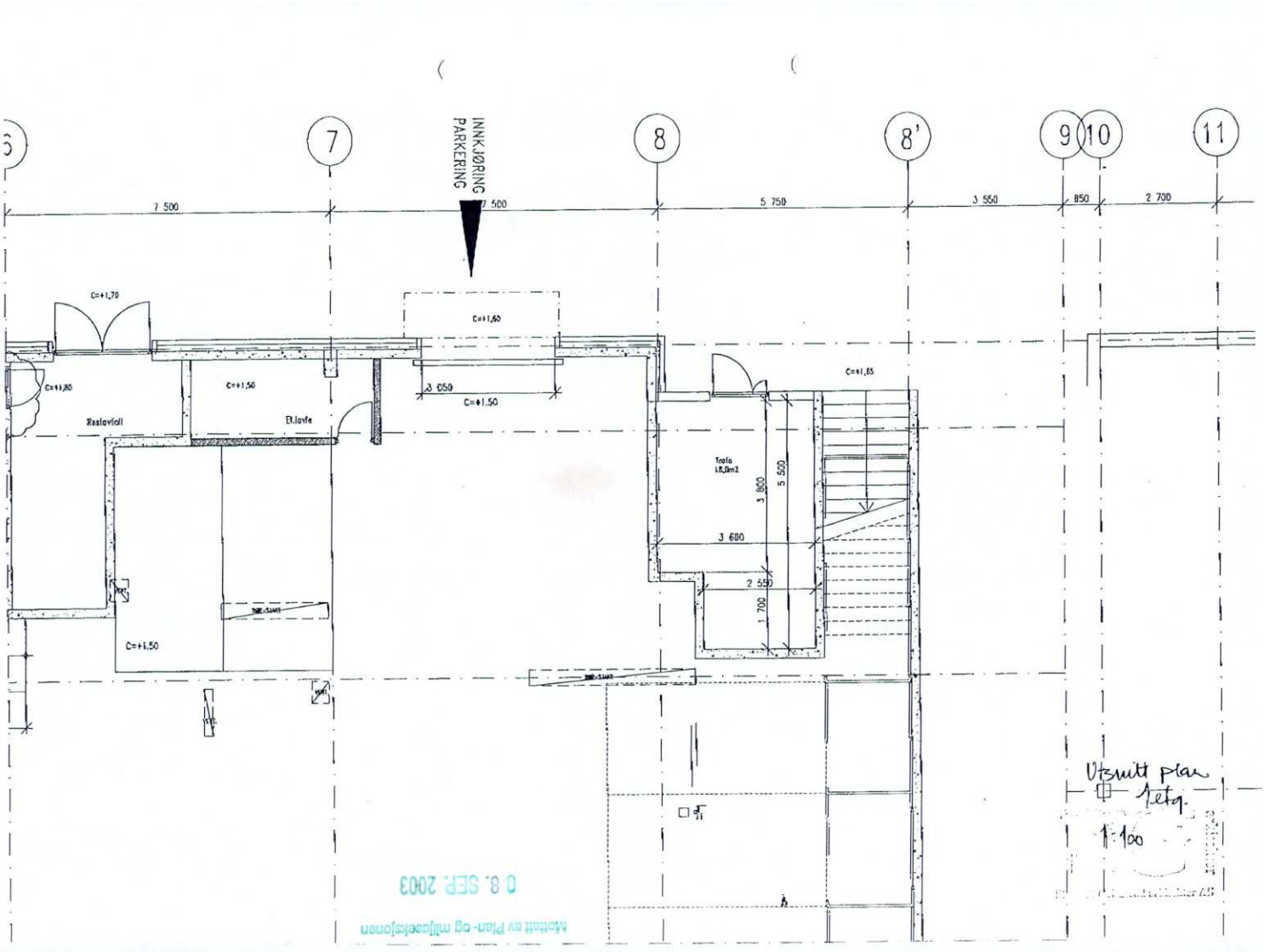
ALT.2A- PLAN 2.ETG

TEGN. TEGN PROSJ.NR. ARK MÅL 1:500

ØSTFOLD FYLKESKOMMUNE
POSTBOKS 220
1702 SARPSBORG

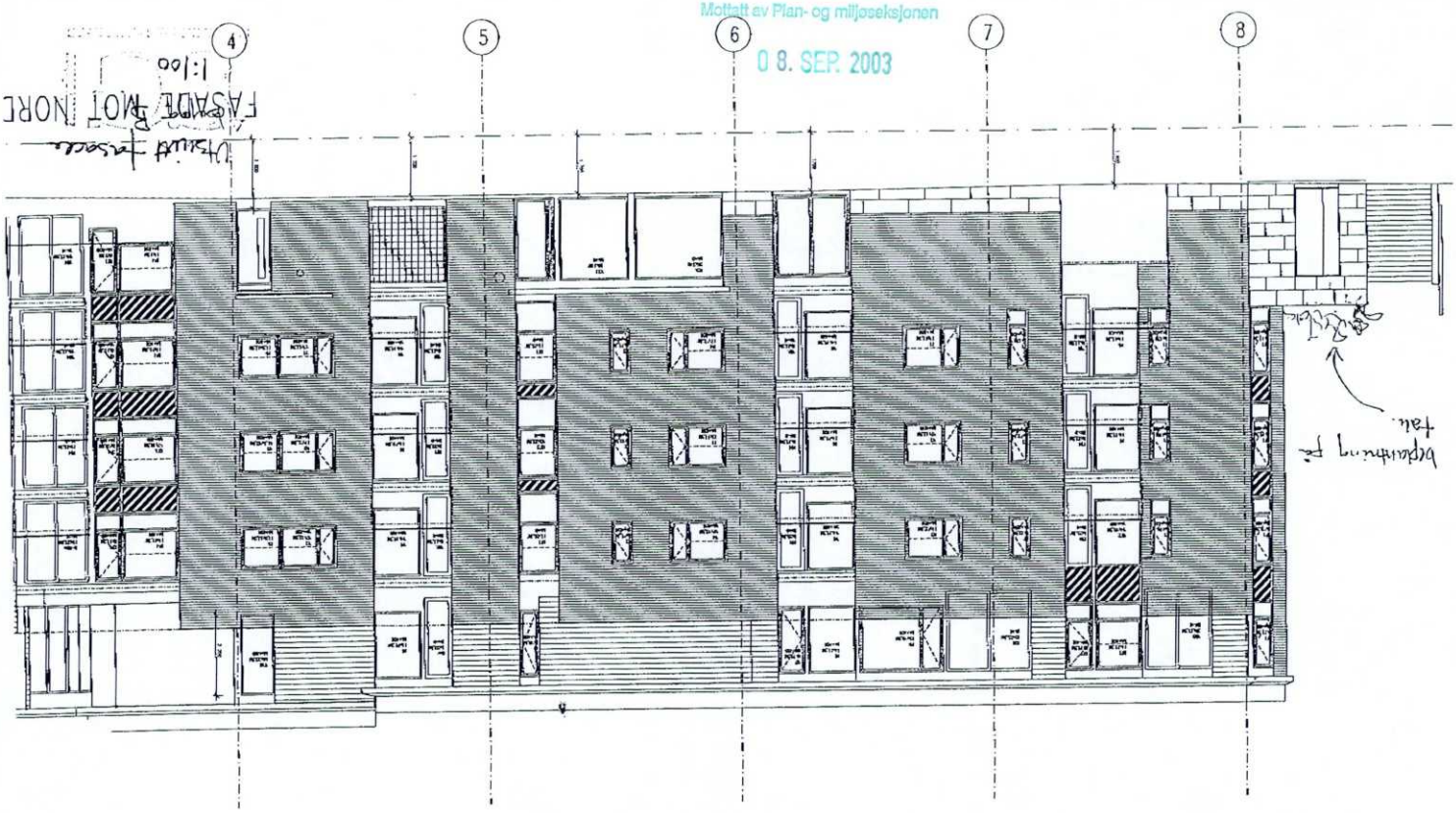
JANVEN ARKITEKTER A/S
DRONNINGENSGT. 30 1530 MOSS
TLF. 69 24 14 40 FAX. 69 24 14 41

PROSJ.NR 108210 TEGN.NR A20-2 REV.



07/09/2003 21:56 69318205
SIDE 02
0 8. SEP. 2003
Mottatt av Plan- og miljøetaten

Mottatt av Plan- og miljøseksjonen
0 8. SEP. 2003



FASADE MOT NORD
1:100

SIDE 03
07/09/2003 21:56 59318205

Mottatt av PlanOg miljøseksjonen
08. SEP. 2003

NETTSTASJON KOLBOTNMYRA

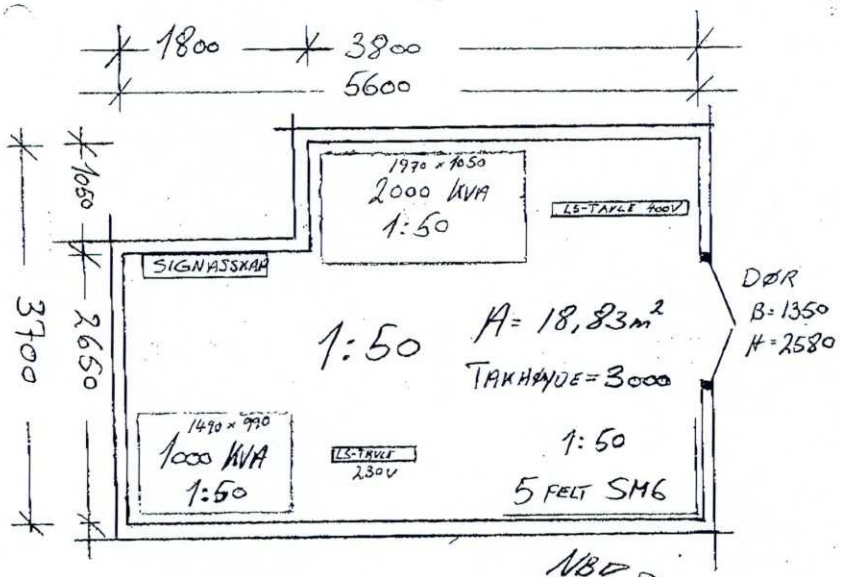
ROM I BYGG.

UTKAST NR. 2. 4/9-03

MED FORBEHOLD OM GODKJENNING FRA FENS ENTREPRENØR.

ALLE MÅL ER MINIMUMSMÅL.

:AVIK UT OVER DETTE ER UAKSEPTABELT!



FAX

TIL: SG ARKITEKTER

V/PER STENSETH FAX 69188315/69318205

FRA: FENAS

PER KINDERS OPSAHL

4/9-03

4.Sep. 2003 11:55 FredrikstadEnergiNett AS Nr.6998 S. 1/1
07/09/2003 21:56 69318205

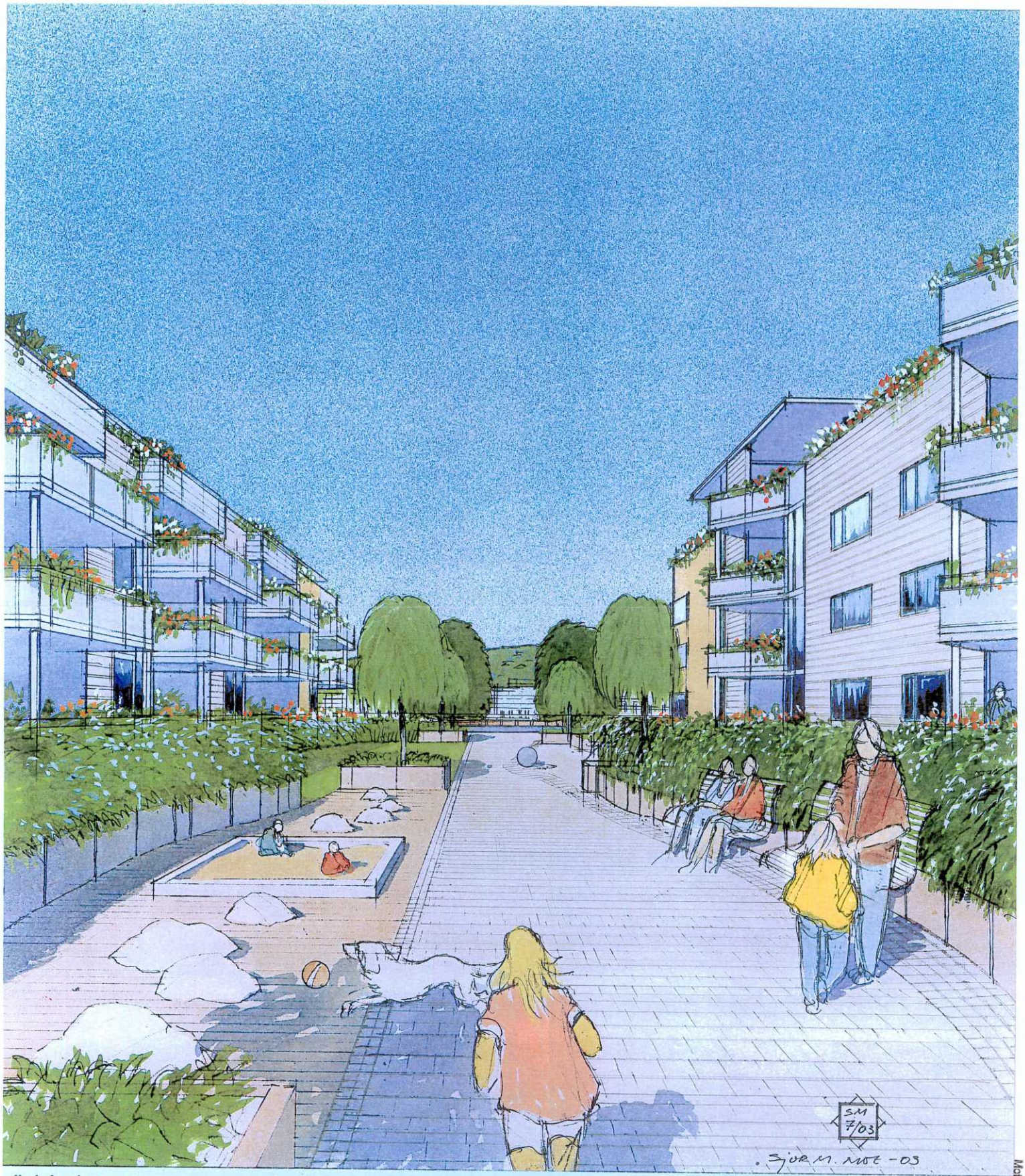
Mottatt av Plan- og miljøseksjonen
2 0. AUG. 2003

VEDLEGG E9



Ved bruk i avis og brosjyre skal forfatterens navn oppgis: Sjur M. Moe for Stenseth Grimsrud Arkitekter A/S

VEDLEGG E10



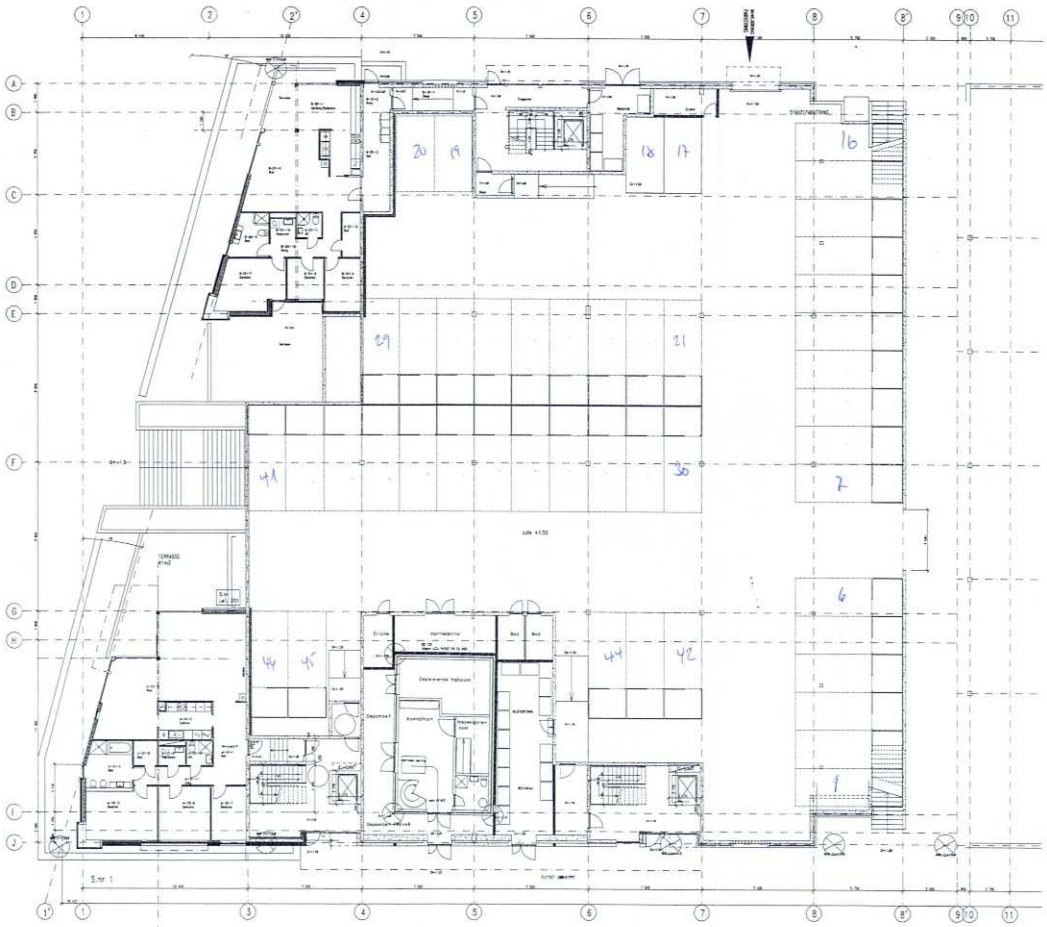
Ved bruk i avis og brosjyre skal forfatterens navn oppgis: Sjur M. Moe for Stenseth Grimsrud Arkitekter A/S

Mottatt av Plan- og miljøseksjonen
20. AUG. 2003

Mottatt av Plan- og miljøseksjonen

20. AUG. 2003

E1



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

SAKSNR.	BEHANDL.DATO
03/1350	0309.03

NYGAARD BRYGGE AS
KOLAKVARTALET

PLAN 1ETG.

MÅL: 1:250
DATO: 15.08.03 PS/RM/BLG

SG arkitekter

Stenseth Grimsrud arkitekter AS
Tvereksterasse 0
1608 Fredrikstad
Telefon 69 31 45 85
Telefax 69 31 82 05

01544-10A

Mottatt av Plan- og miljøseksjonen
20. AUG. 2003
E5



FREDRIKSTAD KOMMUNE
PLAN- OG MILJØ
BYGN.- OG REG. AVDELING
SAKSNR. 03/1350
BEHANDLDATO 03.09.03

NYGAARD BRYGGE AS
KØLAKVARTALET

PLAN 5ETG.

MÅL: 1:250
DATO: 15.08.03 PS/RM/BLG

SG arkitekter
Steneth Grimsrud arkitekter AS
Tronviksbrenda 9
1606 Fredrikstad
Telefon 69 31 45 85
Telefax 69 31 82 05

01544-14A

E2



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

SAKSNR	BEHANDLINGSDATO
03/1350	03.09.03

NYGAARD BRYGGE AS
KØLAKVARTALET

PLAN 2ETG.

MÅL: 1:250
DATO: 15.08.03 PS/RW/BLG

SG arkitekter
Steneth Grimsrud arkitekter AS
Tronsletstranda 9
1606 Fredrikstad
Telefon 69 31 45 85
Telefax 69 31 82 05

01544-11A

Mottatt av Plan- og miljøseksjonen E3

20. AUG. 2003



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

SAKSNR.	BEHANDLDATO
03/1350	03.09.03

NYGAARD BRYGGE AS
KØLAKVARTALET

PLAN 3ETG.

MÅL: 1:250
DATO: 15.08.03 PS/RM/BLG

SG arkitekter
Stoneth Grimerud arkitekter AS
Tvereksterasda 9
1606 Fredrikstad
Telefon 69 31 45 85
Telefax 69 31 82 05

01544-12A

Mottatt av Plan- og miljøseksjonen

2 0. AUG. 2003

E4



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

SAKSNR.	BEHANDLDATO
03/1350	03.09.03

NYGAARD BRYGGE AS
KØLAKVARTALET

PLAN 4ETG.

MÅL: 1:250
DATO: 15.08.03 PS/RM/BLG

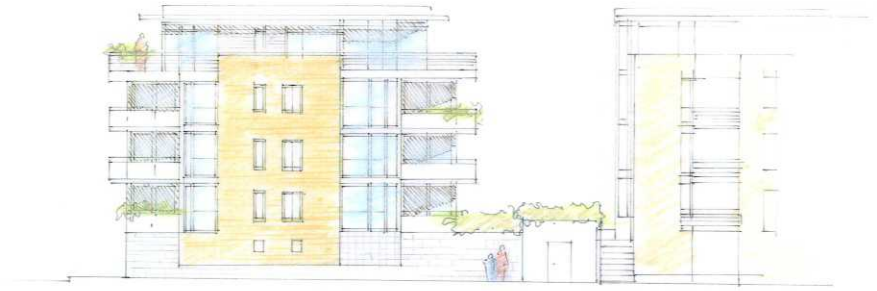
SG arkitekter
Stoseth Grimsrud arkitekter AS
Tronviksbrannla 9
1606 Fredrikstad
Telefon 69 31 45 85
Telefax 69 31 82 05

01544-13A

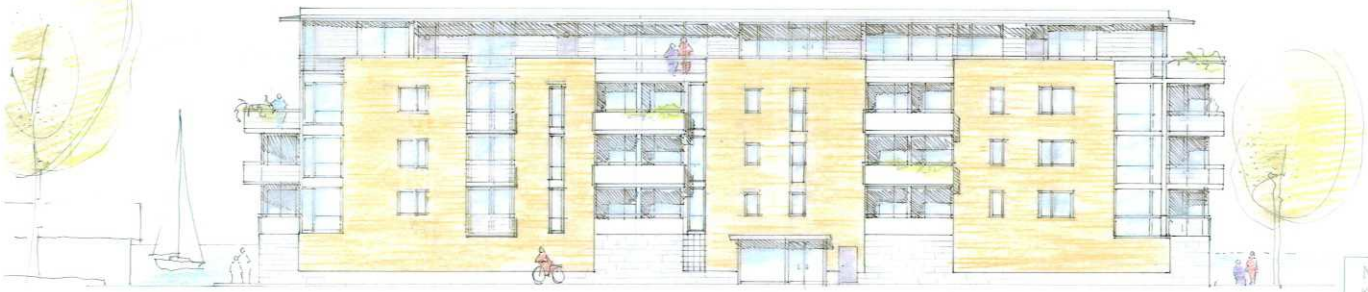
Mottatt av Plan- og miljøavdelingen

22 JAN. 2004

F2 (5)



HUS C FASADE MOT TURNGATA



HUS C FASADE MOT TORDENSKIOLDSGATE

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

SAKSNR	MOTTATT DATO
04/0221	19.02.04

NYGAARD BRYGGE AS
KØLAKVARTALET

RAMMESØKNAD
HUS C
FASADER

MÅL: 1:200
DATO: 20.01.04 PS/RM/BLG

SG ARKITEKTER

Strømsø Grimsrud arkitekter AS
Tronviksstranda 9
1608 Fredrikstad
Telefon 69 31 45 80
Telefax 69 31 80 85

01544

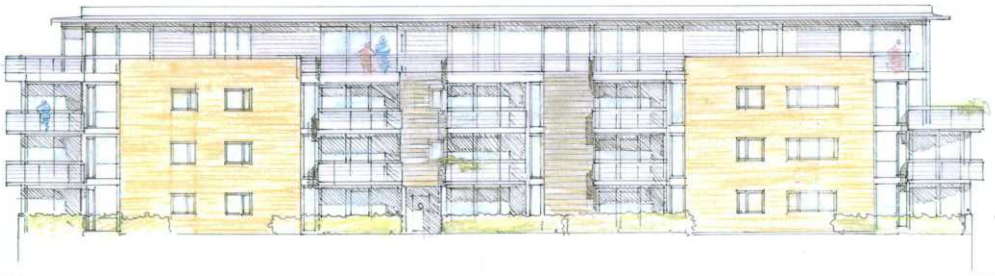
Mottatt av Plan- og bygningsetaten

22 JAN. 2004

E 3 (S)



HUS C FASADE MOT PHØNIXGATA



HUS C FASADE MOT GÅRDSROM

FREDRIKSTAD KOMMUNE
PLAN- OG MILJØ
BYGN.- OG REG. AVDELINGEN
SAKSNR. DATO
04/6221 19.02.04

NYGAARD BRYGGE AS
KØLAKVARTALET

RAMMESØKNAD
HUS C
FASADER

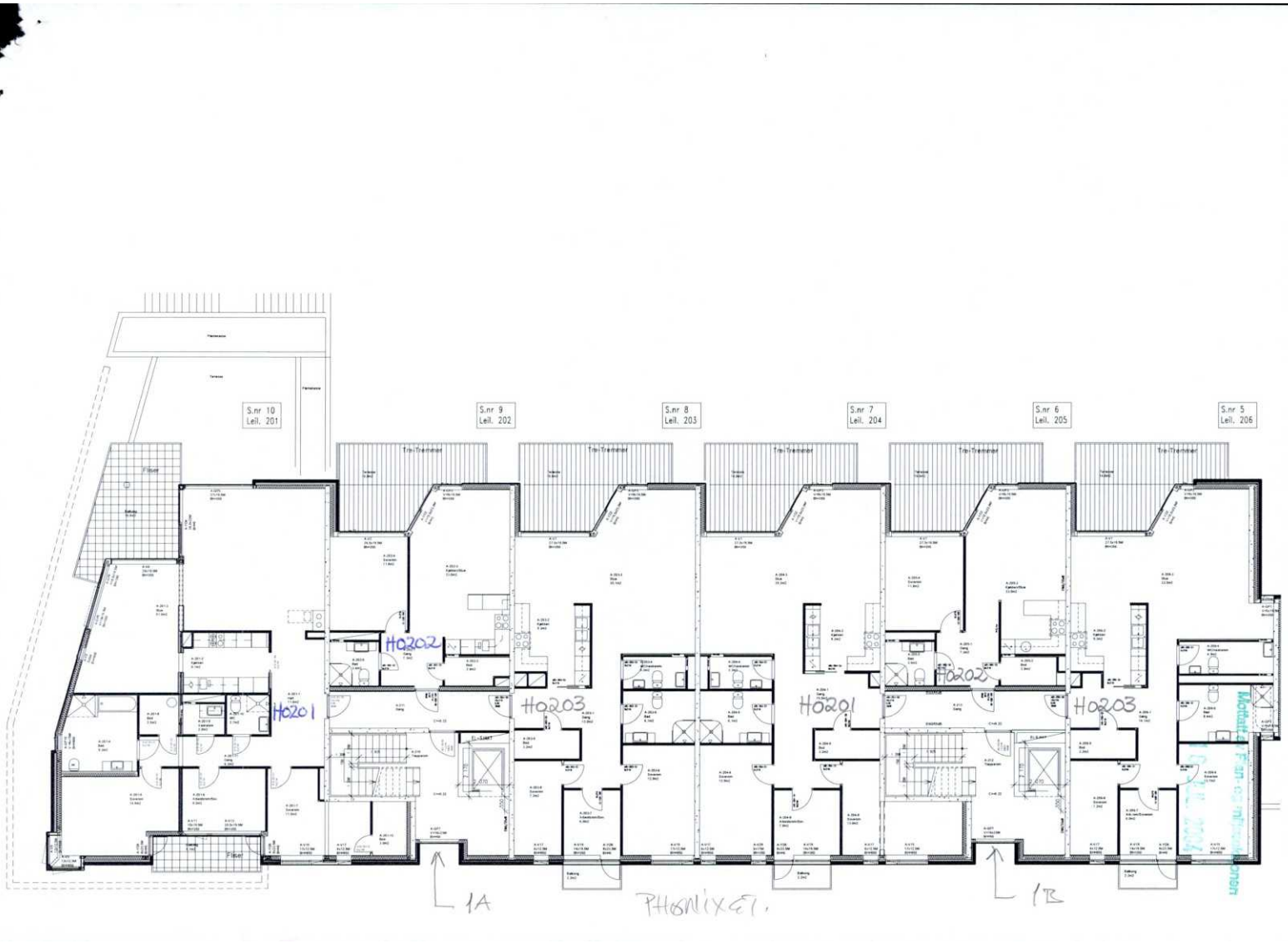
M/L: 1:200
DATO: 20.01.04 PS/RM/SLG

SG arkitekter

Strømsø Grimsrud arkitekter AS
Tromsøstredet 8
1608 Fredrikstad
Telefon 69 31 45 85
Telefax 69 31 82 85

01544


Mottatt av Plan- og bygningsetaten
15. JUL. 2024
H0101
H0101
Torvalmenningen
Areal
1A
1B
Phønix gt.
300/1303


S.nr 10
Lell. 201
S.nr 9
Lell. 202
S.nr 8
Lell. 203
S.nr 7
Lell. 204
S.nr 6
Lell. 205
S.nr 5
Lell. 206
Trin Trennmet
H0201
H0202
H0203
H0201
H0202
H0203
1A
PHOENIXGEL
1B


S.nr 11
Leil. 301
S.nr 12
Leil. 302
S.nr 13
Leil. 303
S.nr 14
Leil. 304
S.nr 15
Leil. 305
S.nr 16
Leil. 306
H0301
H0302
H0303
H0301
H0302
H0303

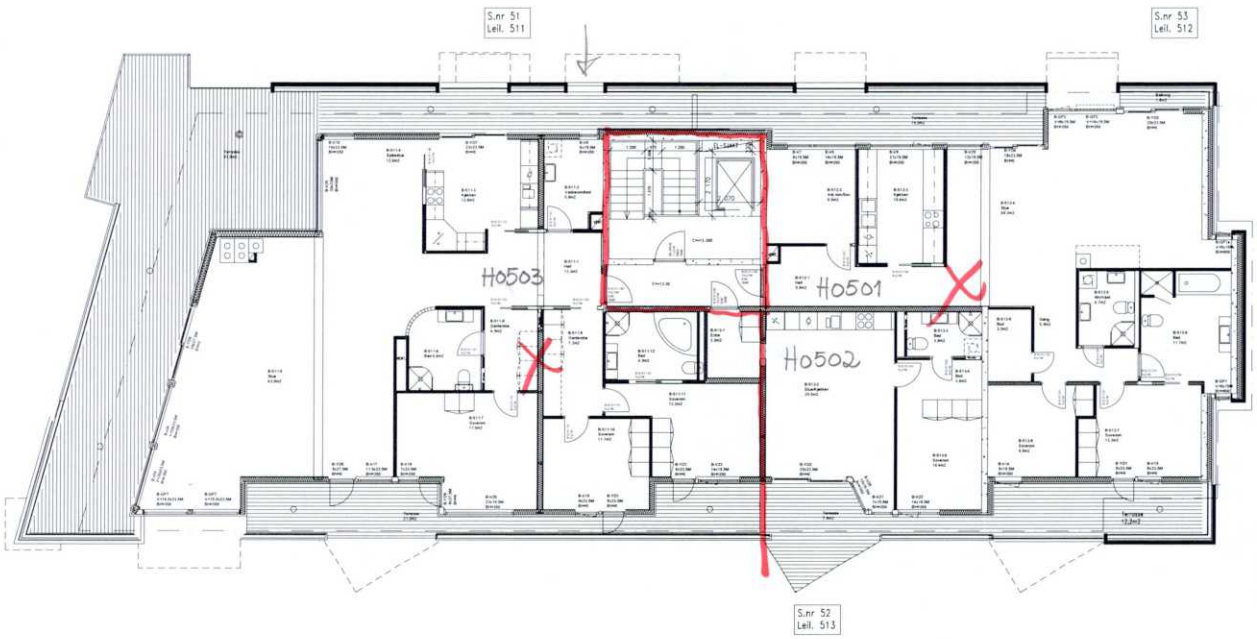

S.nr 21/22
Leil. 401
S.nr 20
Leil. 402
S.nr 19
Leil. 403
S.nr 18
Leil. 404
S.nr 17
Leil. 405
H0401
H0402
H0401
H0402
H0403
Trætrammer
Trætrammer
Trætrammer
Trætrammer

S.nr 23/24
Leil. 501

S.nr 25/26
Leil. 502



Mottatt av Plan- og miljøavdelingen



FREDRIKSTAD KOMMUNE
PLAN- OG MILJØSEKSJONEN

SAKSNR 03/13887 DOK 057 LØPENR 06 30574/04

SAKSBEH PEBH

KASS. ÅR

16 JULI 2004

ARKIV

DATOSIGN

ARK.NR/GNR/BR 06 - 300/1303

ARK.NR/GNR/SEK 442

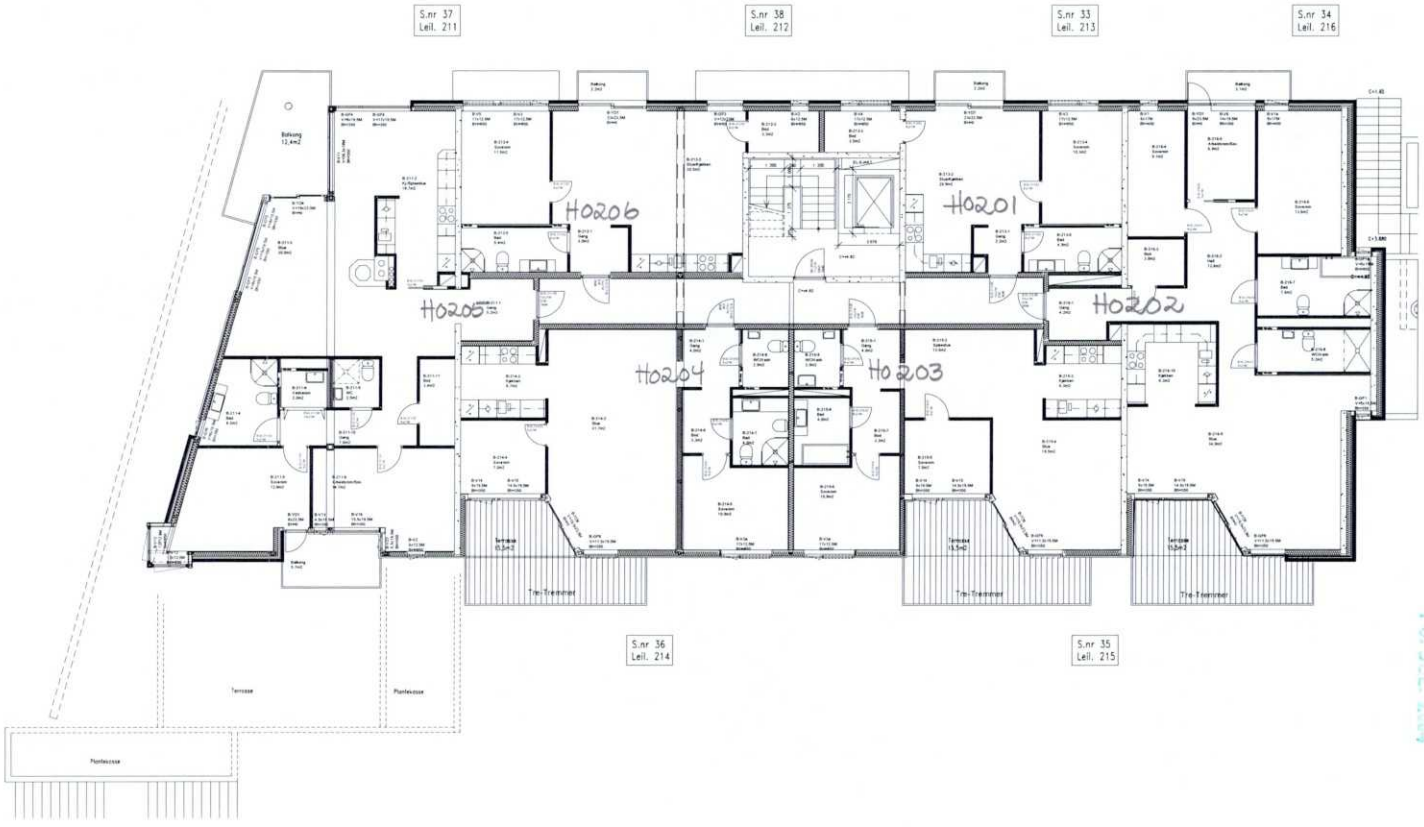
EKSP

DATOSIGN


S.nr 49
Leil. 411
S.nr 50
Leil. 412
S.nr 45
Leil. 413
S.nr 46
Leil. 416
H0406
H0401
H0405
H0402
H0404
H0403
S.nr 48
Leil. 414
S.nr 47
Leil. 415



Mottatt av plan- og miljøavdelingen
16. JUL 2004



Mobilt arbetsplan

16 JUL 2004

GYLDENLØVES BASTION
S.nr.: 62
63m2

NORDRE BJØRN
S.nr.: 63
35m2

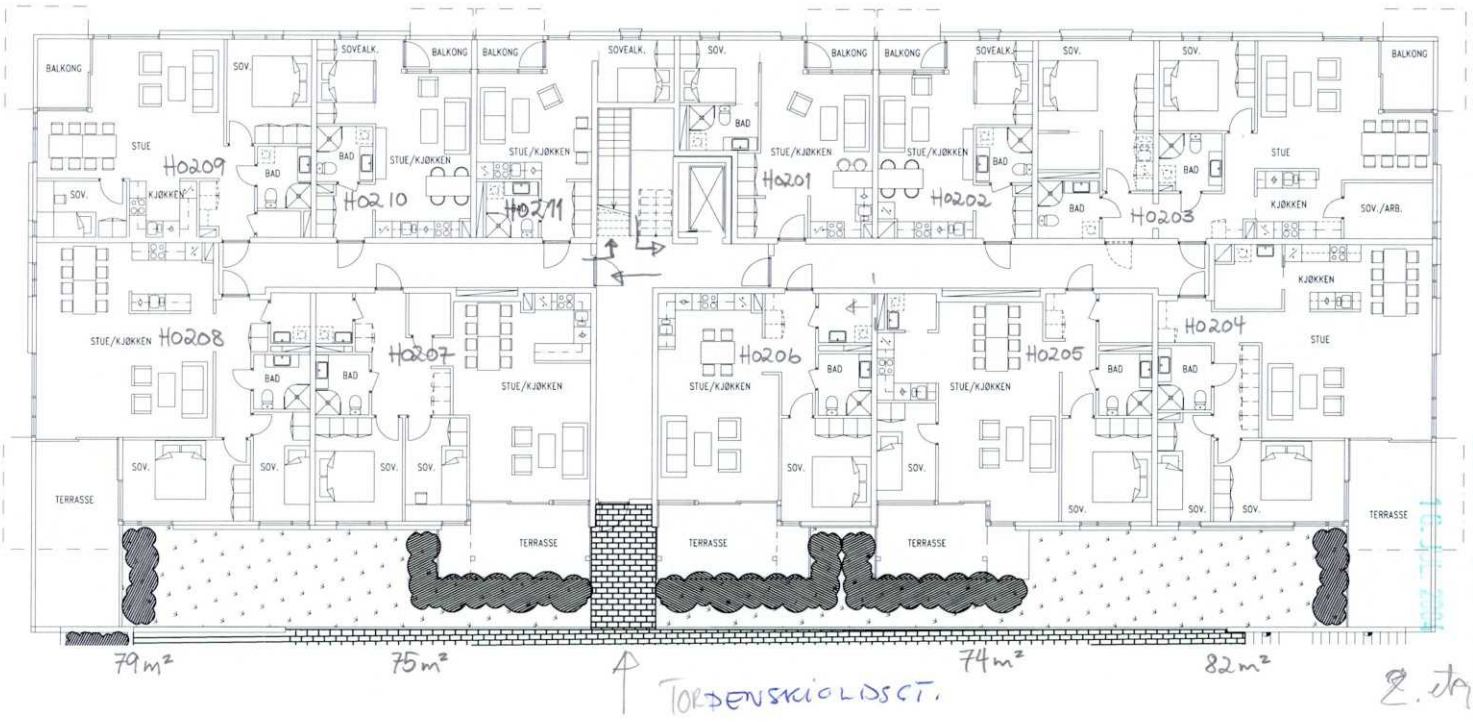
VANNTROA
S.nr.: 64
31m2

ANTONETTES BATTERI
S.nr.: 54
38m2

SØNDRE BJØRN
S.nr.: 55
35m2

GEORGS BASTION
S.nr.: 56
92m2

Tordenskioldsgate



GYLDENLØVES BASTION
S.nr.: 73
63m2

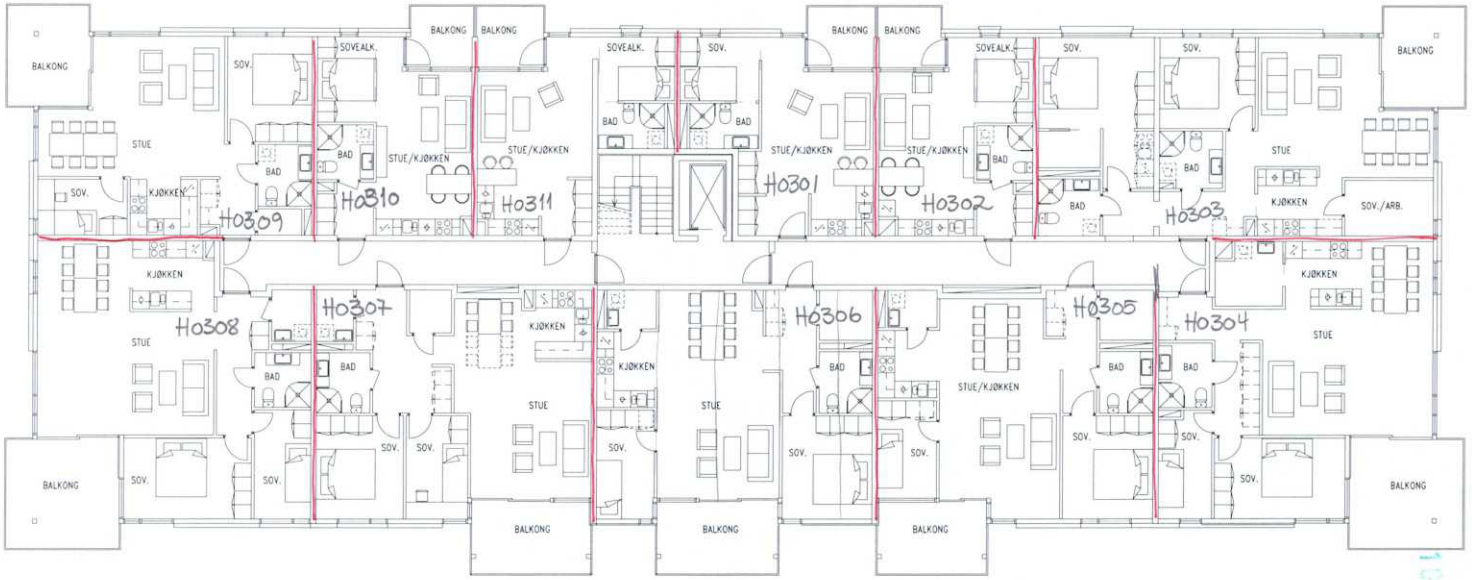
NORDRE BJØRN
S.nR.: 74
35m2

PLATTE BATTERI
S.nR.: 75
36m2

ANTONETTES BASTION
S.nr.: 65
38m2

SØNDRE BJØRN
S.nr.: 66
35m2

GEORGS BASTION
S.nr.: 67
92m2



CHARLOTTES BASTION
S.nR.: 72
79m2

NORDRE KURTINE
S.nr.: 71
75m2

FREDRIKS BASTION
S.nr.: 70
74m2

SØNDRE KURTINE
S.nr.: 69
74m2

CHRISTIANS BASTION
S.nr.: 68
82m2

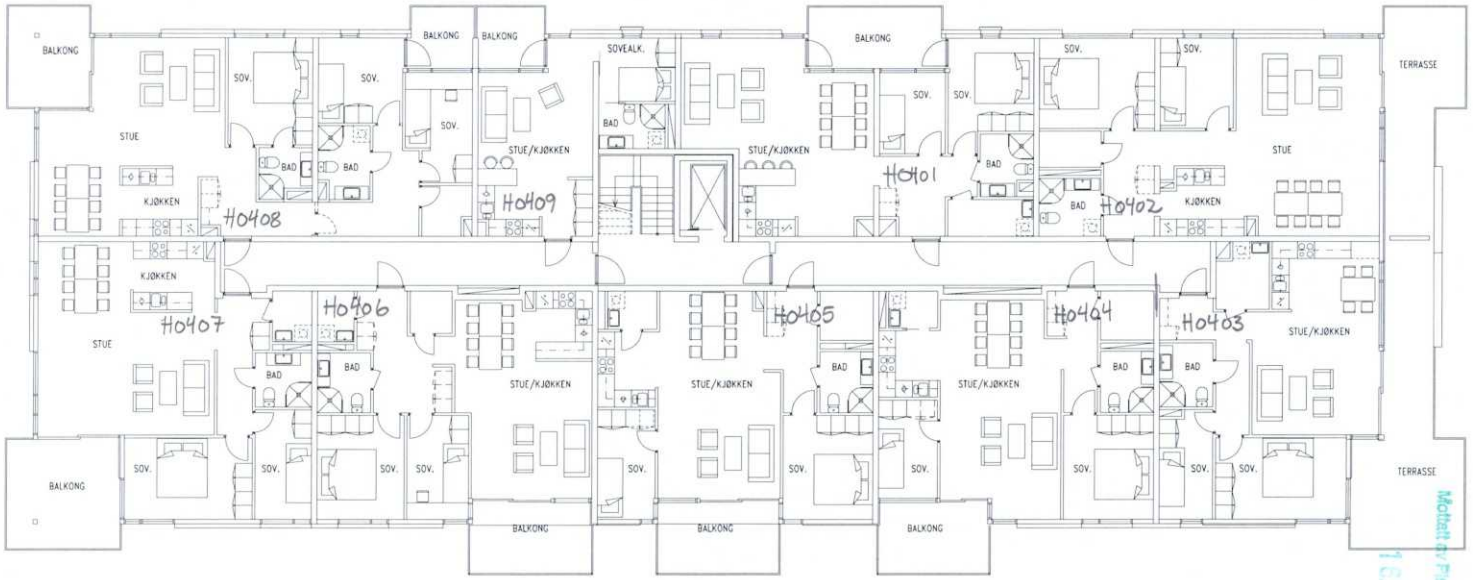
Mottatt av Plan- og miljøavdelingen
10. JUL. 2014

NORDRE RAVELIN
S.nr.: 83
100m2

PLATTE BATTERI
S.nr.: 84
36m2

SØNDRE RAVELIN
S.nr.: 76
74m2

GEORGS KRUTTÅRN
S.nr.. 77
85m2



CHARLOTTES
BASTION
S.nr.: 82
79m2

NORDRE KURTINE
S.nr.: 81
75,0m2

FREDRIKS
BASTION
S.nr.: 80
74m2

SØNDRE KURTINE
S.nr.: 79
74m2

CHRISTIANS
KRUTTÅRN
S.nr.: 78
69m2

Mottatt av Plan- og [illegible]konsulenten
16. JUL 2015

CICIGNON SKANSE
S.nR.: 85
115m2

KONGSTEN FORT
S.nr.: 86
99m2

HUTH FORT
S.nr.: 87
92m2

AKERØY FORT
S.nr.: 88
111m2

ISEGRAN FORT
S.nr.: 89
110m2

TORDENSKIOLDSGT.



Mottatt av Plan- og miljøseksjonen
13. JUL. 2004
5 stk

Kartverket

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00076591	07.10.2025	108250213

Ident
2005/178/86

Om dokumentet
Dokumentet er tilgjengelig og kan lastes ned i tre måneder fra datoen Altinn-meldingen ble mottatt.

Har du mottatt feil dokument?
Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Lurer du på hvorfor opplysninger i dokumentet er blitt sladdet?
Den som mottar et dokument hvor opplysninger er sladdet, kan innen 3 uker be om en nærmere begrunnelse for sladdingen, jf. offentlighetsloven § 31 andre ledd.
Dersom du ønsker å klage på at opplysninger er sladdet, kan dette påklages i henhold til offentlighetsloven § 32 innen 3 uker fra dokumentet er mottatt. Klagen sendes til Kartverket.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?
Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post
post@kartverket.no

Telefon
32 11 80 00

Besøksadresse
Kartverksveien 21,
3511 Hønefoss

Postadresse
Postboks 600 Sentrum,
3507 Hønefoss

Returneres etter tinglysning til
Ing. Bjørn Hals AS
Aspelundveien 2
1624 Gressvik

TINGLYST 1.del av forside
-6 JAN. 2005
FREDRIKSTAD TINGRETT
DAGBOKNR.: 178

Mottatt av Kommunen - 6 DES. 2004

Begjæring[1] om oppdeling i eierseksjoner/~~reseksjonering~~

(stryk det som ikke passer)

Opplysninger i feltene **1-4** registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
0106	Fredrikstad	300	1303		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer)[2]	Navn	Ideell andel[3]
917478120	Østlandskonsult Eiendom AS	

Doknr: 178 Tinglyst: 06.01.2005 Emb. 086
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Begjæring

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

S.-Nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-Areal[6]	S.-Nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til leggs-Areal[6]	S.-Nr	For-Mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-Nr	For-Mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]
1	B	135		13	B	103		25	B	108		37	B	108		49	B	81	
2	B	137		14	B	183		26	B	73		38	B	73		50	B	73	
3	B	50		15	B	87		27	B	73		39	B	73		51	B	56	
4	B	100		16	B	85		28	B	108		40	B	130		52	B	73	
5	B	108		17	B	50		29	B	43		41	B	49		53	B	79	
6	B	50		18	B	92		30	B	55		42	B	180		54	B	91	
7	B	103		19	B	221		31	B	108		43	B	91		55	B	35	
8	B	137		20	B	229		32	B	73		44	B	35		56	B	38	
9	B	50		21	B	125		33	B	73		45	B	37		57	B	37	
10	B	100		22	B	108		34	B	108		46	B	31		58	B	35	
11	B	108		23	B	43		35	B	43		47	B	35		59	B	62	
12	B	50		24	B	55		36	B	55		48	B	62		60	B	81	

Sum tellere: | = nevner:

4. Supplerende tekst[7]

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

Avtale om bruk av areal med Frevar og Fredrikstad Energinett AS. Se vedlegg.

NR 3034 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 12-97

Returneres etter tinglysning til
Ing. Bjørn Hals AS
Aspelunåveien 2
1624 Gressvik

2. del av forside

Begjæring[1] om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering 2

(stryk det som ikke passer)

Opplysninger i feltene **1-4** registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
0106	Fredrikstad	300	1303		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer)[2]	Navn	Ideell andel[3]
917478120	Østlandskonsult Eiendom AS.	

3. Begjæring

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

S.-Nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-Areal[6]	S.-Nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til leggs-Areal[6]	S.-Nr	For-Mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-Nr	For-Mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]
61	B	73		73	B	79		25				37				49			
62	B	73		74	B	109		26				38				50			
63	B	73		75	B	110		27				39				51			
64	B	79		76	B	91		28				40				52			
65	B	82		77	B	99		29				41				53			
66	B	73		78	B	112		30				42				54			
67	B	37		79				31				43				55			
68	B	99		20				32				44				56			
69	B	68		21				33				45				57			
70	B	73		22				34				46				58			
71	B	73		23				35				47				59			
72	B	73		24				36				48				60			

Sum tellere:	6550	= nevner:	6550

4. Supplerende tekst[7]

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

NR 3034 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 12-97

4

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☒ Seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller

☒ Seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er verdig utbygd

b) ☒ Seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) ☒ Inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) ☒ Bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller

☐ Det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan-og bygningsloven

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

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

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

h) ☒ Hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller

☐ Boligseksjonen er en fritidsbolig
eller

☐ Alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ Det er fastsatt vedtekter (§ 28).

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

6. Tegninger

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

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd)

b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§7, annet ledd)

c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)

d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing)

e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§7) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
	Østlandskonsult [illegible] AS	

3

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering [8]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12).
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☐ Befaring er foretatt
☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor
☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering er gitt for:

Gnr	Bnr	Fnr	Snr		
300	1303			Fredrikstad	kommune

Dato	Stempel og underskrift
05.01.05	Asbjørn Bøgh

Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering ogg skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være tinglysingspapirer.

2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.

3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelsbavere

4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.

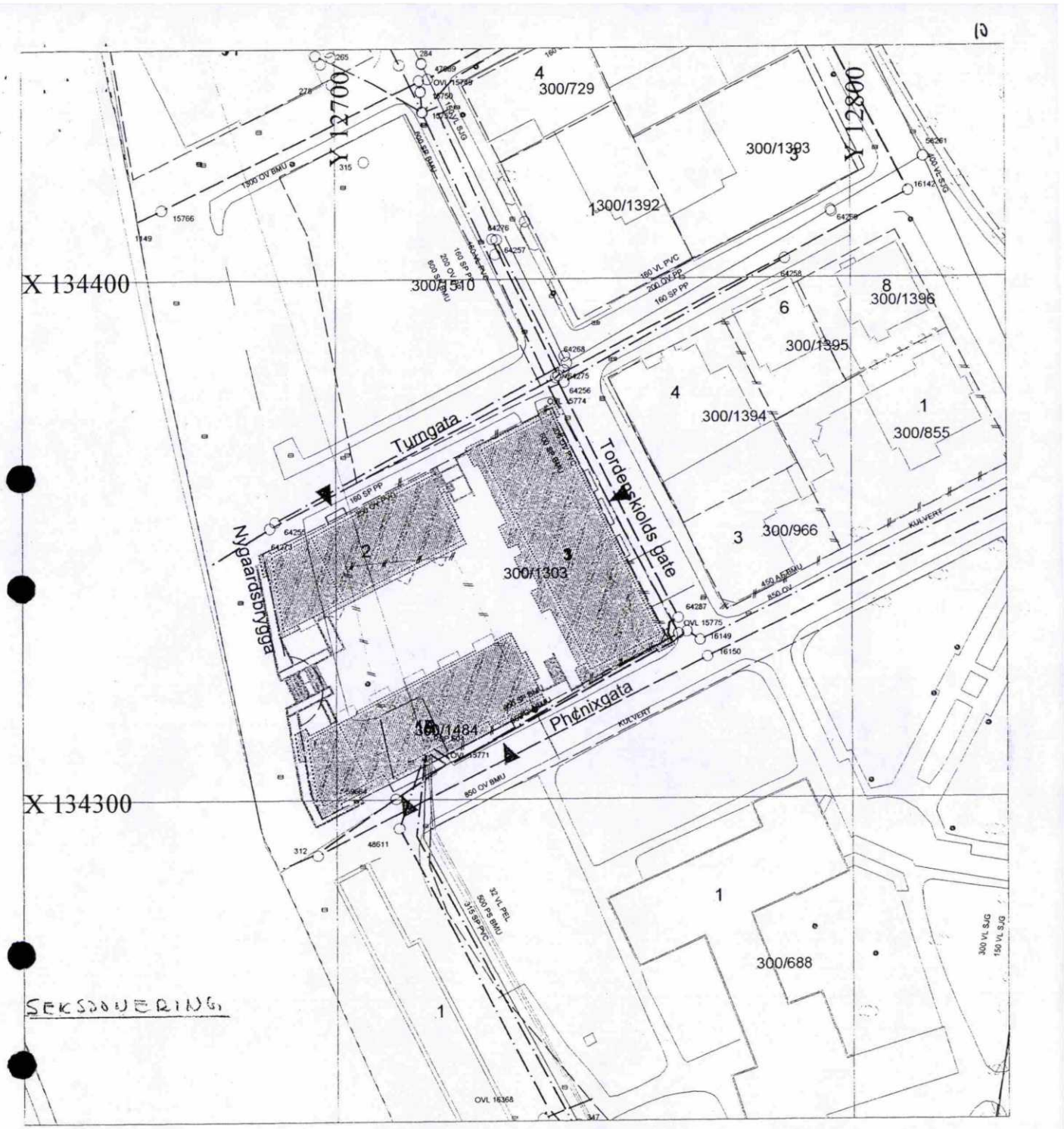
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.

7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyset som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd Kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelings-begjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.

8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, inne står styret for at samtykket er innhentet, jf §30.

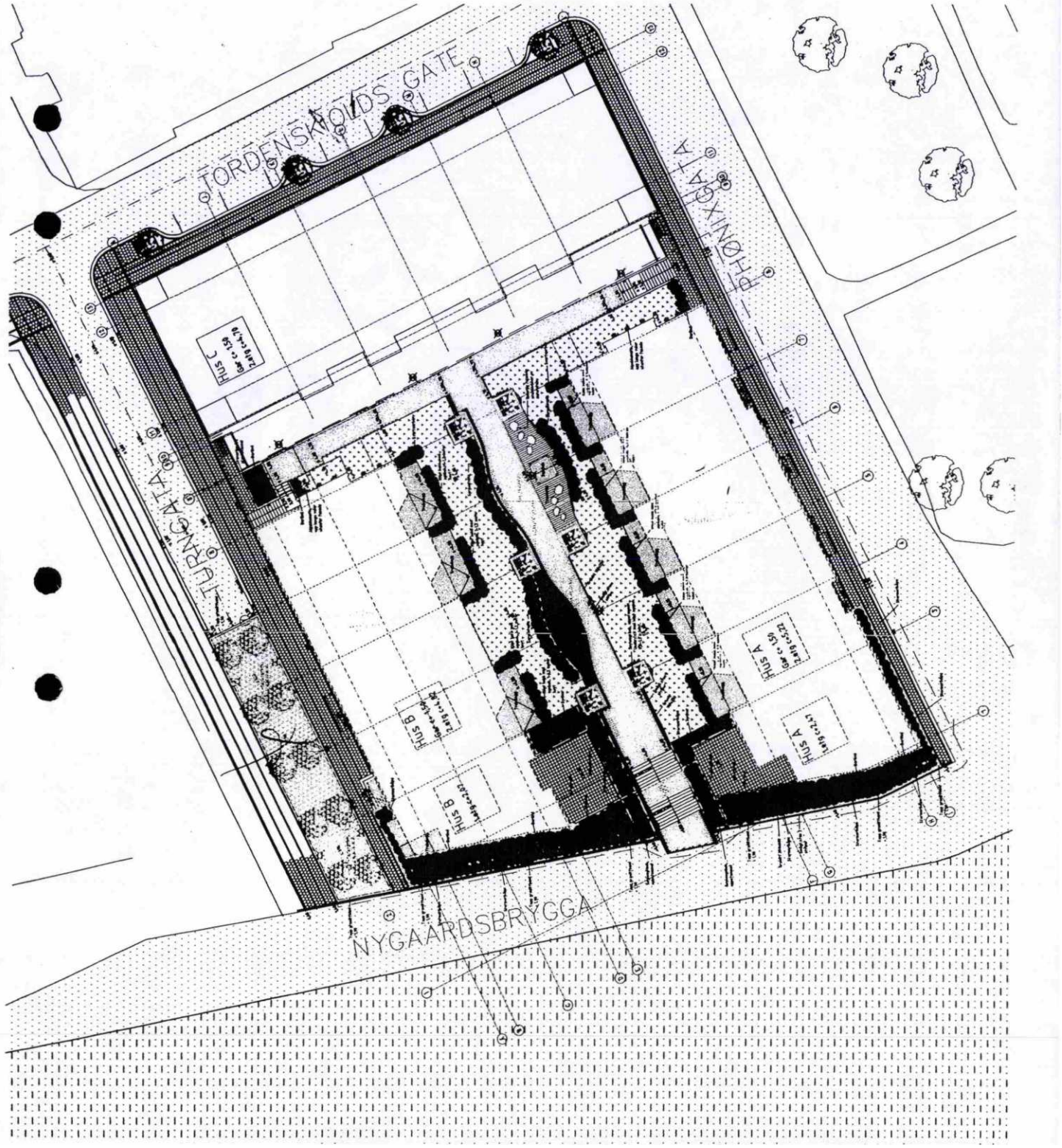
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

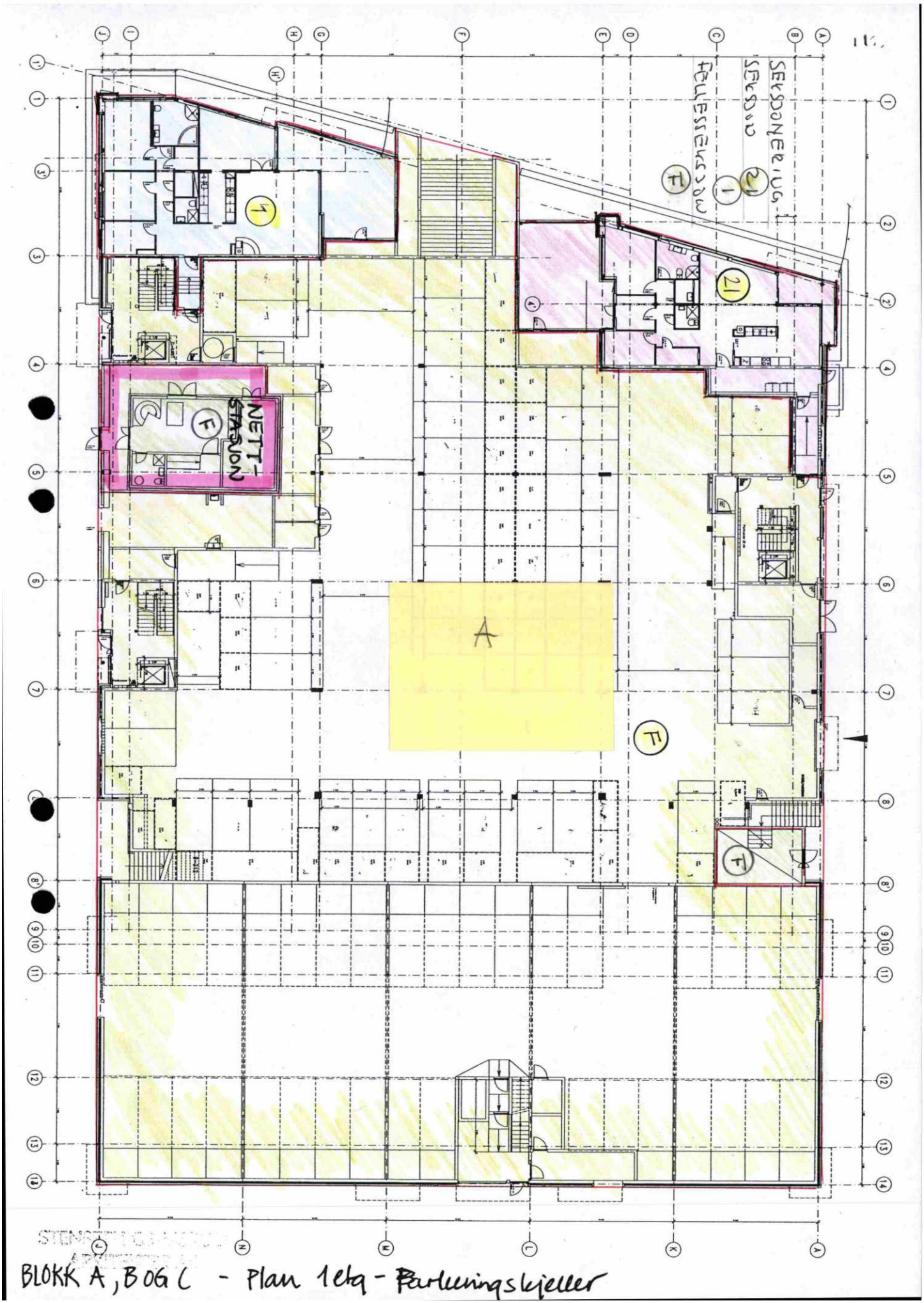


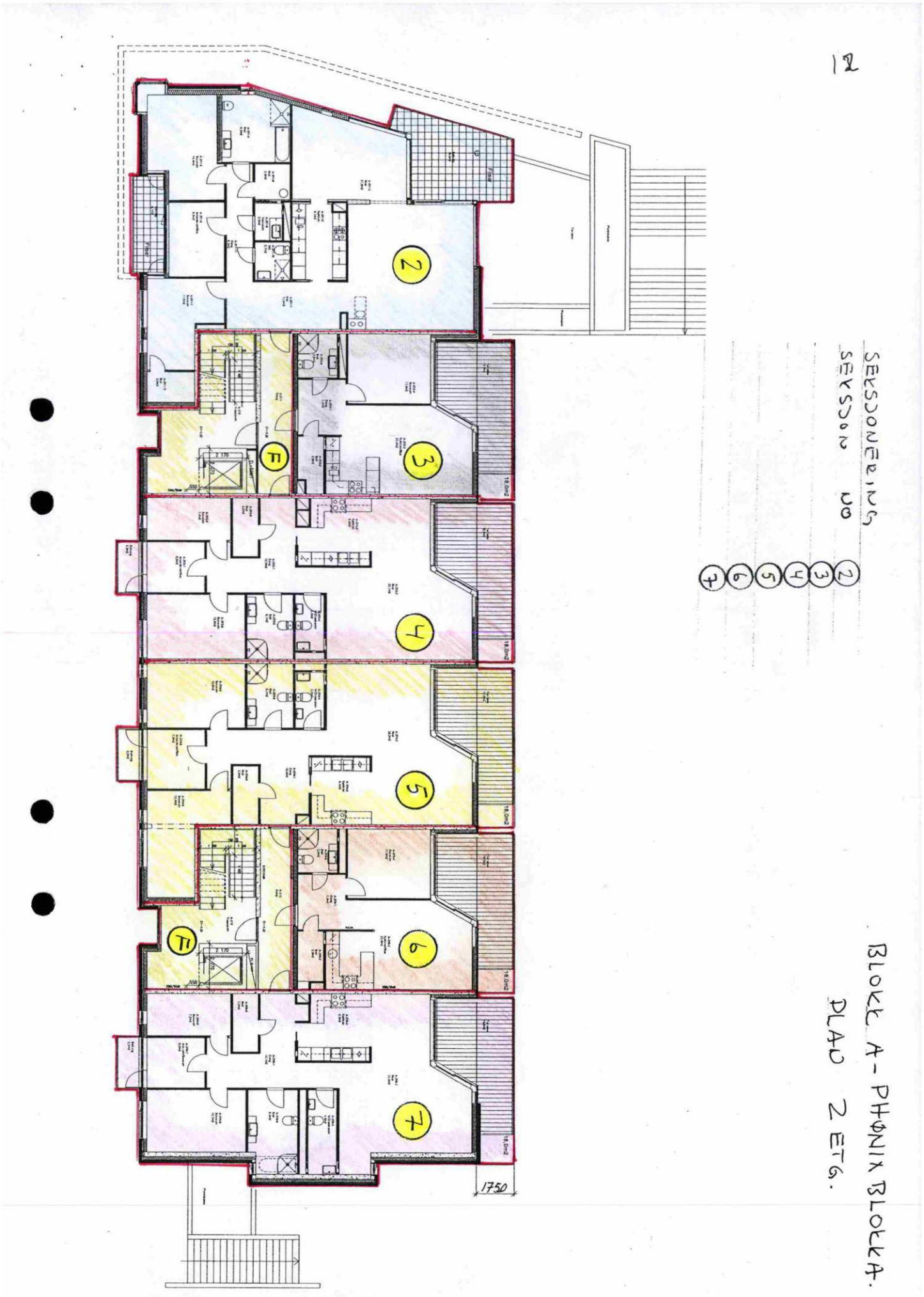
SITUASJONSKART			FREDRIKSTAD KOMMUNE		
Gnr 300	**Bnr** 1303	**Fnr**	**Snr**	**Dato**	**Sign**
Adresse: Tordenskioldsgate 3 og 5			**Tomtegrense** ——	08/10/04	65
Areal: ca. 2526 m2			**Vann m/kum** ——	**Spillvann** —·—	
Målestokk 1:1000	**Kartblad**		**Overvann** ———	**Avløp Felles** —·—	
Reguleringsplan: Nr.444 Nygaard Brygge					
Formål:					
Prosjektert bebyggelse			Beliggenhet på offentlige vann- og avløpsledninger		
Dato:	**Sign:**		må oppfattes som orienterende.		

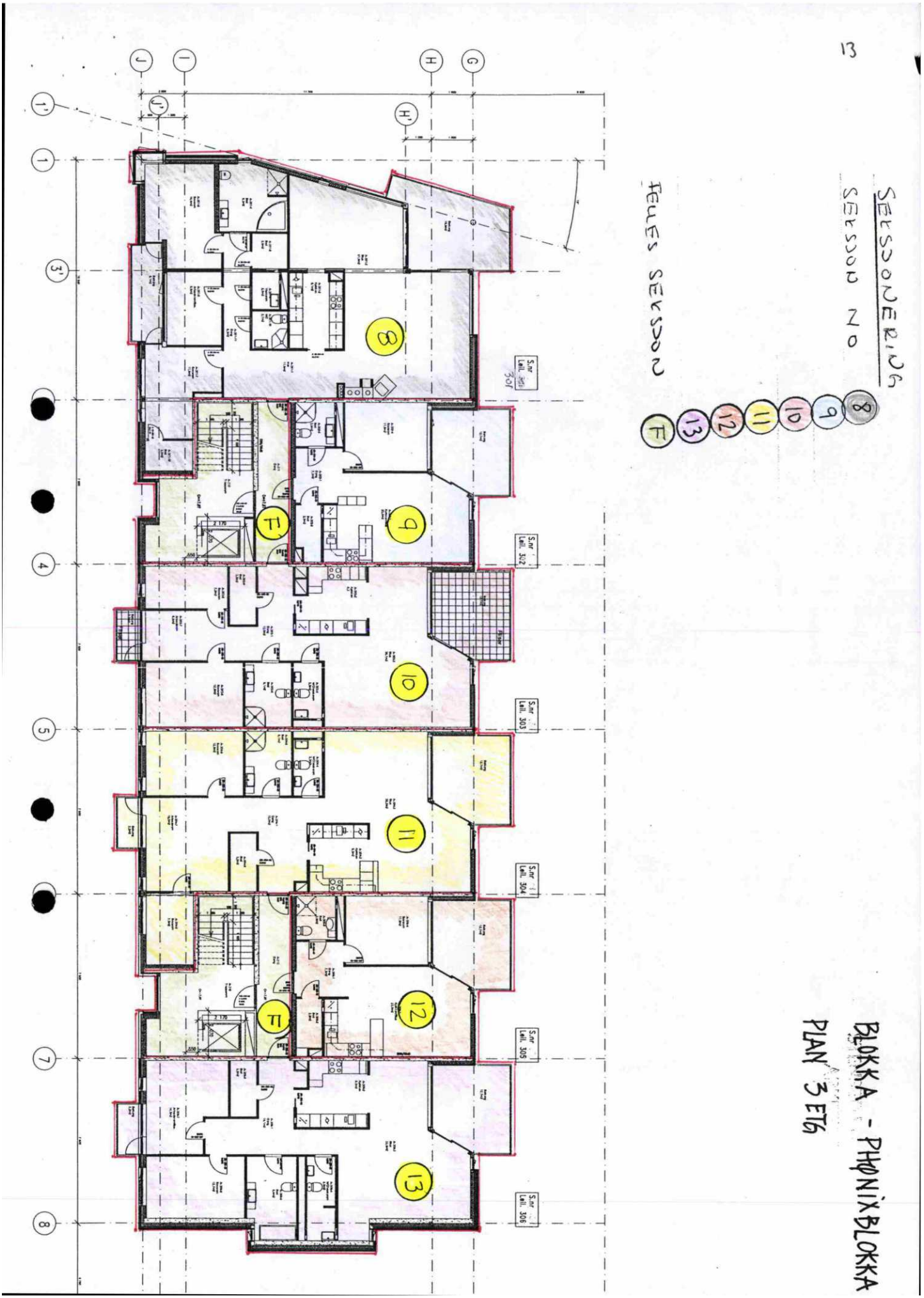
N

16

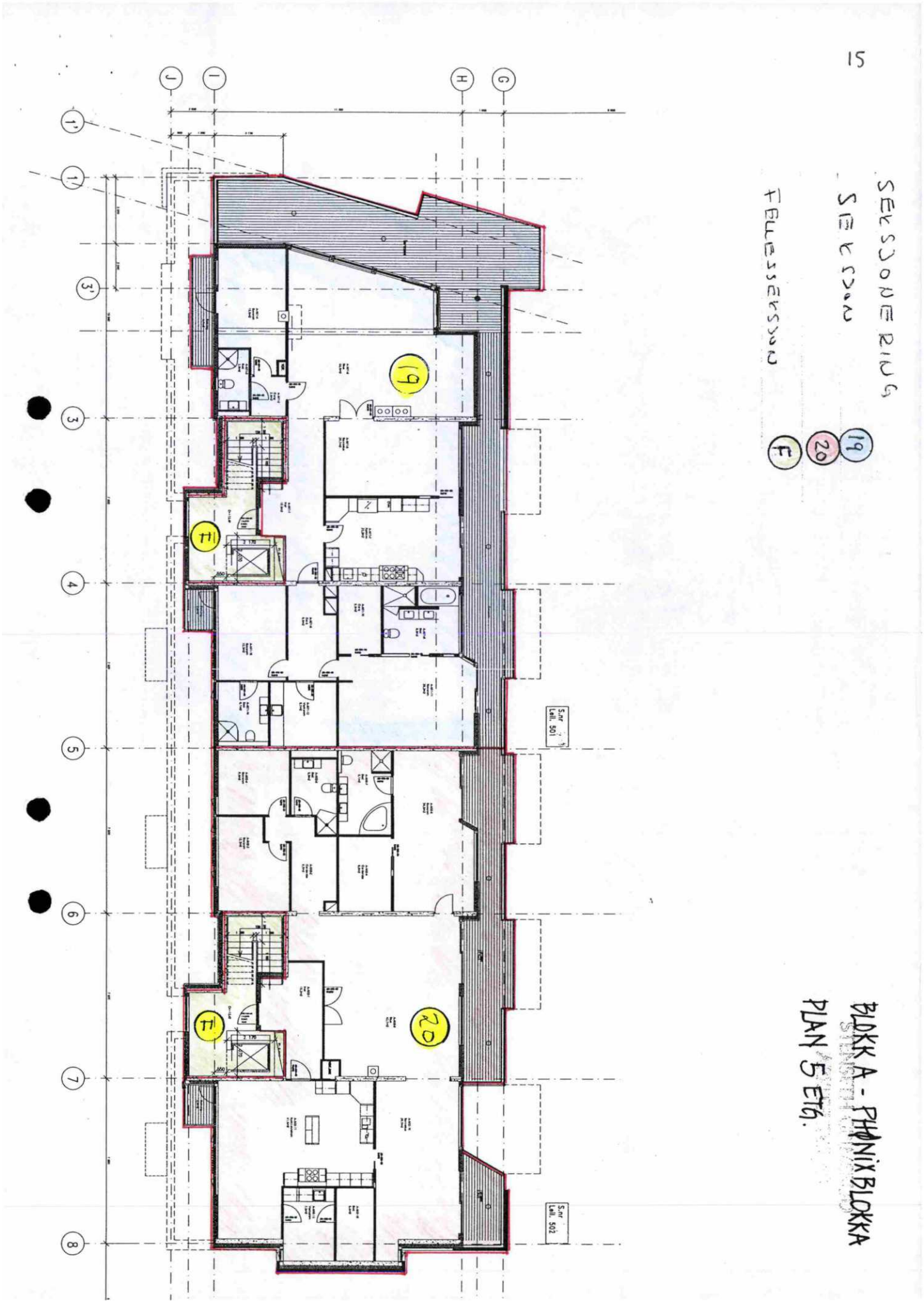

TORDENSKIOLDS GATE
TØNSBERGGATA
HUS C
HUS B
HUS A
NYGAARDSBRYGGA


NETT-
STASJON
A
BLOKK A, B OG C - Plan 1etg - Parkeringskjeller


12
SEKSJONERINGS
SEKSJON NR
2
3
4
5
6
7
BLOKK A - PHØNIX BLOKKA.
PLAN 2 ETG.
1750


13
SEKSJONERING
SEKSJON NO
8
9
10
11
12
13
F
FELLES SEKSJON
BLOKKA - PHØNIXBLOKKA
PLAN 3 ETG


BLOKKA - PHØNIX BLOKKA
PLAN 4 ETG.
SEKSJONERING
SEKSJON NR.
14
15
16
17
18
FELLESSEKSJON
F
S.nr Leil. 401
S.nr Leil. 403
S.nr Leil. 403
S.nr Leil. 404
S.nr Leil. 405

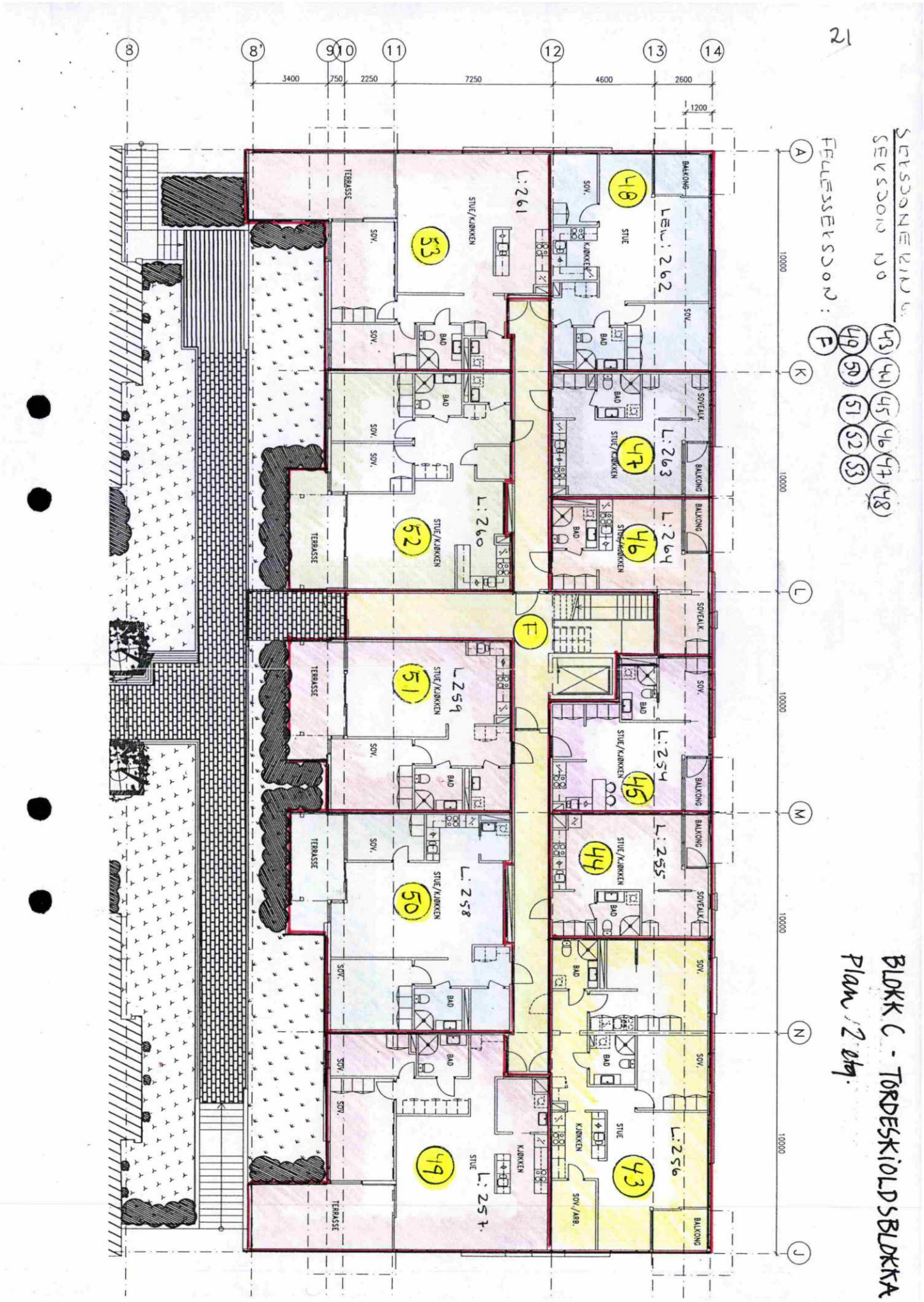

15
SEKSJONERING
SEKSJON 19 20 F
FELLESSEKSJON
BLOKK A - PHØNIX BLOKKA
PLAN 5 ETG.
19
20
TI
TI
J
I
H
G
1'
1
3'
3
4
5
6
7
8

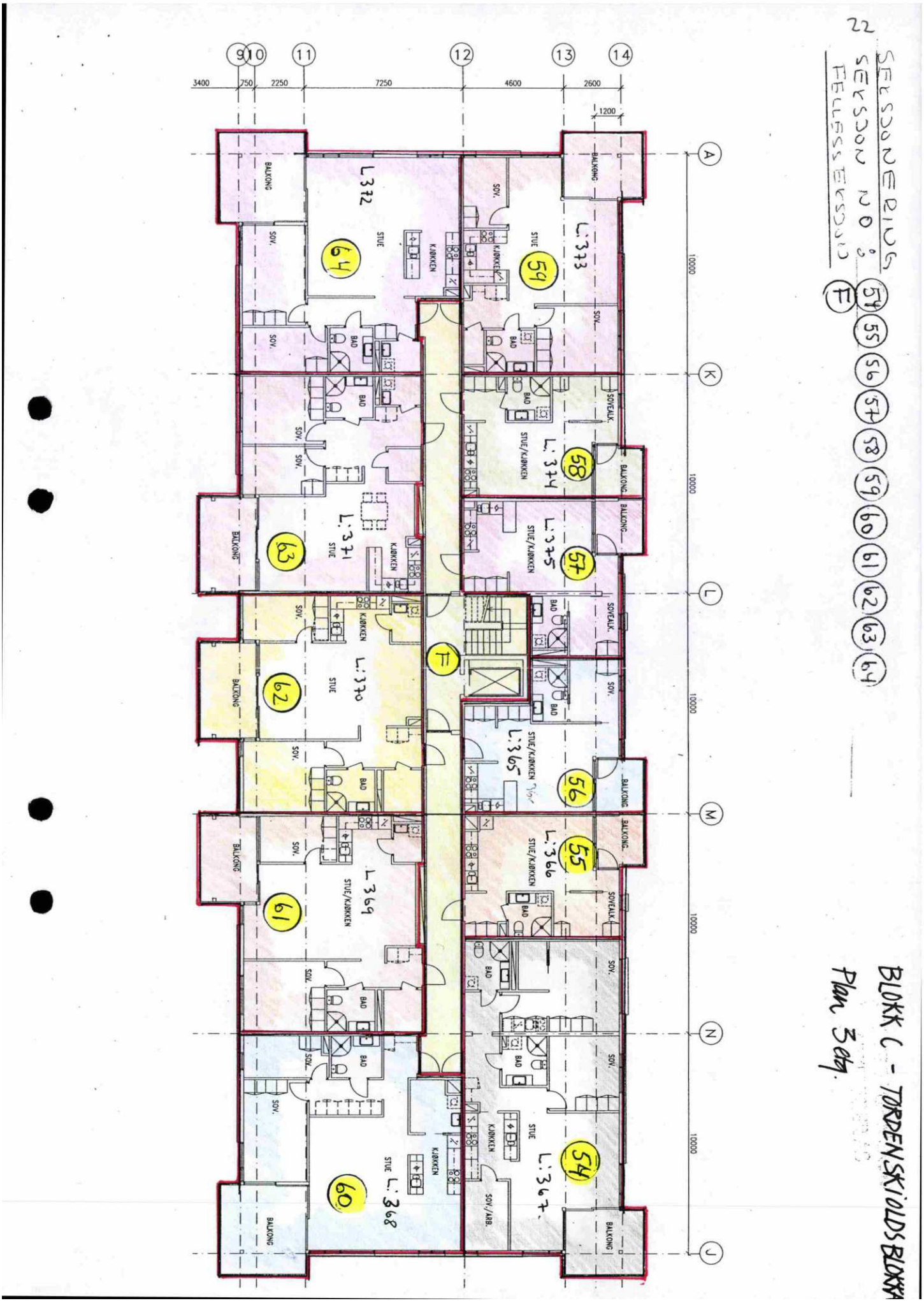

SEKSJONERING
SEKSJON NO
22 23 24 25 26 27 F
FELLESEKSJON
BLOKK B - TÅRNBLOKKA
PLAN 2 ETG
L:211
L:212
L:213
L:214
L:215
L:216
25
24
23
27
26
22
F
1950

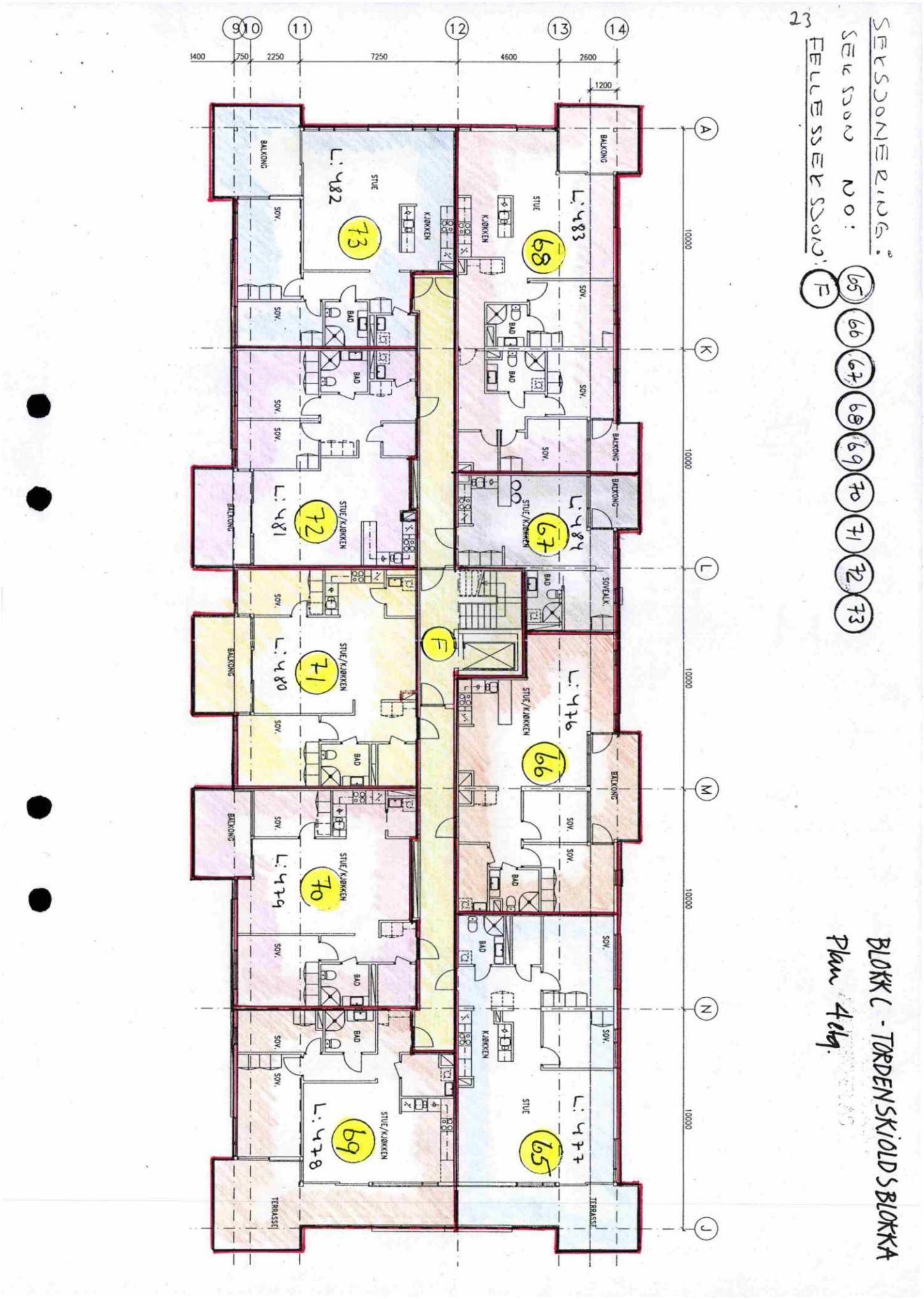

18
SEKSJONERING:
SEKSJON NO:
28
29
30
31
32
33
F
FELLESSEKSJON
BLOKK B - TURNBLOKKA
PLAN 3 ETG.
31
33
30
F
32
29
28
S.nr Leil. 311
S.nr Leil. 312
S.nr Leil. 313
S.nr Leil. 314
S.nr Leil. 315
S.nr Leil. 316


SEKSJONERING.
SEKSJON NO :
34
35
36
37
38
39
F
FELLES SEKSJON
19
BLOKK B - TURNBLOKKA
PLAN 4 ETG.
1
2
2'
4
5
6
7
8
8'
37
39
36
F
38
35
34
S.nr Leil. 411
S.nr Leil. 414
S.nr Leil. 412
S.nr Leil. 413
S.nr Leil. 415
S.nr Leil. 416


SEKSJONERING
SEKSJON NR: 40
41
42
F
FELLES SEKSJON
BLOKK B - TURNBLOKKA
PLAN 5 ETG.
42
41
40
F
S.nr Leil. 511
S.nr Leil. 513
S.nr Leil. 512


21
BLOKK C - TØRDESKIOLDSBLOKKA
Plan 2 etg.
FELLESSEKSJON: F
SEKSJONENE I DENNE BLOKKA: 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53
8 8' 9 10 11 12 13 14
3400 750 2250 7250 4600 2600 1200
A K L M N J
10000
L: 261
L: 262
L: 263
L: 264
L: 260
L: 259
L: 254
L: 255
L: 258
L: 257
L: 256
53 48 47 46 52 51 45 44 50 49 43
STUE/KJØKKEN
STUE
KJØKKEN
SOV.
SOV./ARB.
BAD
SOVEALK.
BALKONG
TERRASSE


SEKSJONERING
SEKSJON NO 2
FELLESSEKSJON
54 55 56 57 58 59 60 61 62 63 64
BLOKK C - TORDENSKIOLDSBLOKK
Plan 3 etg.
9 10 11 12 13 14
3400 750 2250 7250 4600 2600
1200
A K L M N J
10000
L:372
L:373
L:374
L:375
L:371
L:370
L:365
L:366
L:369
L:367
L:368
64 59 58 57 63 62 56 55 61 54 60
F
BALKONG
SOV.
BAD
STUE
KJØKKEN
STUE/KJØKKEN
SOVEALK.
SOV./ARB.


23
SEKSJONERINGS-
SEKSJON NO:
FELLESSEKSJON:
F
65
66
67
68
69
70
71
72
73
BLOKK C - TORDENSKIOLDSBLOKKA
Plan 4.etg.
9
10
11
12
13
14
1400
750
2250
7250
4600
2600
1200
A
K
L
M
N
J
10000
BALKONG
STUE
KJØKKEN
SOV.
BAD
STUE/KJØKKEN
SOVEALK.
TERRASSE
L: 482
L: 483
L: 481
L: 484
L: 480
L: 479
L: 478
L: 477
73
68
72
67
71
66
70
69
65

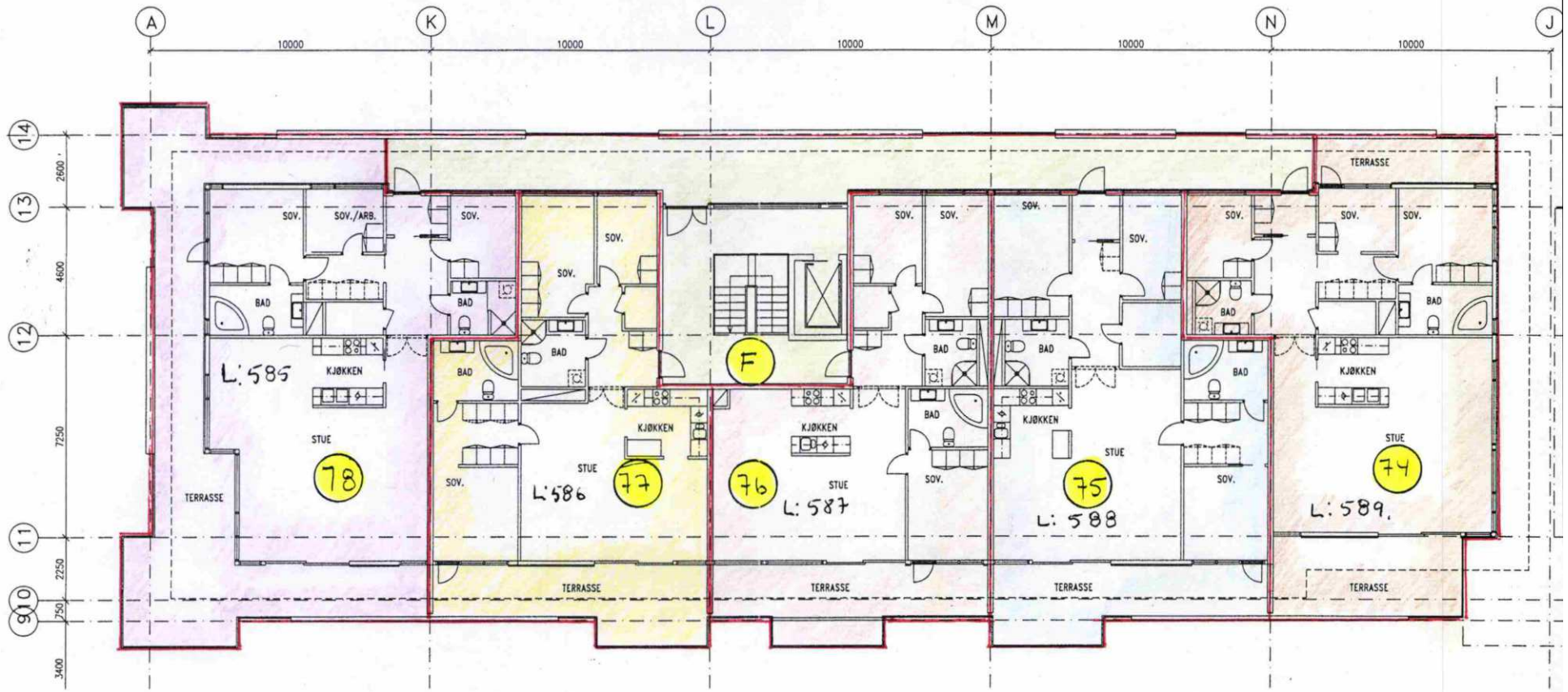
Attestert kopi av dok.nr. 2005/178/86
Attesteringstidspunkt 2025-10-07 14:05

Kartverket

24

SEKSJONERING:
SEKSJON NO: 74 75 76 77 78
FELLESSEKSJON: F

BLOKK C - TORDENSKIOLDSBLOKK
Plan 5 etg.



29

AVTALE

MELLOM

FREVAR KF (heretter kalt Frevar)

og

NYE NYGAARD BRYGGE INVEST KS,
organisasjonsnr. 985 666 644 **(heretter kalt NNB)**

30

Bilag 2
1 Innledning/bakgrunn 3
1.1 3
1.2 3
1.3 3
1.4 3
1.5 3
2 Overdragelse av tomt, gnr 300 bnr 1484 4
3 Rettigheter og plikter i forbindelse med pumpestasjonen 4
4 Tinglysning 4

BILAG

Bilag 1: Kopi av skjøte datert 20.06.1984
Bilag 2: Kopi av avtale av 27.08.2003 mellom Frevar KF og AS Ingeniør Gunnar M. Backe
Bilag 3: Tegning garasjeplan byggetrinn 1 datert 15.06.2004

31

1 INNLEDNING/BAKGRUNN

1.1

Ved avtale/skjøte av 20.06.1984 overdro Østlandskonsult AS eiendommen gnr. 300 bnr. 1484 i Fredrikstad kommune til Fredrikstad og Omegn Avløpslag, nå Frevar. Eiendommen ble skilt ut fra gnr. 300 bnr. 1303. På Frevars tomt har det vært en pumpestasjon.

Bilag 1: Kopi av skjøte datert 20.06.1984

1.2

Senere har gnr. 300 bnr. 1303 blitt overdratt til Østlandskonsult Eiendom AS (org.nr. 917 478 120) som senere har overdratt gnr. 300 bnr. 1303 til NNB.

1.3

NNB har gjennomført utbygging av gnr. 300 bnr. 1303 med byggeprosjektet Nygaard Brygge, byggetrinn 1. I denne forbindelse har det vært avtalt ombygging av pumpestasjonen for tilpasning til byggeprosjektet. I denne forbindelse ble det inngått en særskilt avtale av 27.08.2003 mellom AS Ingeniør Gunnar M. Backe og Frevar.

Bilag 2: Kopi av avtale av 27.08.2003 mellom Frevar KF og AS Ingeniør Gunnar M. Backe

Avtalen ivaretok forhold knyttet til integrering og ombygging av pumpestasjonen i forbindelse med gjennomføring av byggeprosjektet Nygaard Brygge.

Pumpestasjonen er i dag integrert i prosjektet Nygaard Brygge slik vedlagte tegning viser.

Bilag 3: Tegning garasjeplan byggetrinn 1 datert 15.06.2004

Partene har i forbindelse med integreringen søkt å velge de best tilgjengelige tekniske løsninger for å minimere mulig gjensidig sjenanse for henholdsvis Frevar og beboerne og øvrige omgivelser.

1.4

Byggeprosjektet Nygaard Brygge består av selveierleiligheter som i dag er solgt og skal leveres til kjøperne i løpet av høsten 2004.

1.5

For å kunne seksjonere leilighetene i Nygaard Brygge er det nødvendig å sammenføye gnr. 300 bnr. 1484 (i dag tilhørende Frevar) med gnr. 300 bnr. 1303 (i dag tilhørende NNB, men

32

hvor Østlandskonsult Eiendom AS fortsatt har hjemmel idet overskjøting av selveierseksjonen og tomten først vil skje direkte til selveierne og eierseksjonssameiet ved etablering av dette).

2 OVERDRAGELSE AV TOMT, GNR 300 BNR 1484

Frevar overdrar til NNB tomten gnr. 300 bnr. 1484 i Fredrikstad kommune. Av praktiske årsaker vil overskjøting skje til Østlandskonsult Eiendom AS som fortsatt har hjemmel, men ikke eier gnr. 300 bnr. 1303.

NNB/Østlandskonsult Eiendom AS vil sørge for sammenføying av de to eiendommene slik at seksjonering og overføring kan skje i forbindelse med levering og salg av selveierleilighetene.

Overdragelsen av tomten skjer ved at Frevar godtgjøres med NOK 100.000.

Av hensyn til dokumentavgiftsberegningen settes verdien av tomten i skjøtet lik kjøpesummen NOK 100.000.

3 RETTIGHETER OG PLIKTER I FORBINDELSE MED PUMPESTASJONEN

Frevar, eller den som til en hver tid skal ha eie/driftsansvaret for pumpestasjonen, skal ha full eiendomsrett til utstyr og innredning tilknyttet pumpestasjonen.

Likeledes skal Frevar ha evigvarende og vederlagsfri bruksrett til rom hvor pumpestasjonen i dag er plassert i henhold til bilag 3. Denne vederlagsfrie bruksretten bortfaller ikke selv om Frevar skulle velge å flytte pumpestasjonen.

Frevar har rett til uhindret adkomst til rommet som vist på bilag 3.

Frevar har likeledes rett til å opprettholde etablert infrastruktur på tomta, gnr. 300 bnr. 1303, herunder rett til å gjennomføre de utskiftinger og fornyelser drift av pumpestasjonen krever.

Frevar har også bruksrett til ventilasjonskanaler for inntaksluft og avlufting av pumpestasjonen som i dag er integrert i Nygaard Brygge.

Frevar er ansvarlig og dekker selv alle vedlikeholdskostnader tilknyttet pumpestasjonen både hva gjelder egne eide installasjoner og ordinært innvendig vedlikehold i rommet samt ventilasjonskanaler.

Ut over ordinært vedlikehold, slik dette er beskrevet ovenfor, kan ikke Frevar i fremtiden pålegges å bekoste annen oppgradering enn den som måtte følge av lov/forskrift eller offentlige pålegg knyttet til pumpestasjonsanlegget.

4 TINGLYSNING

Denne avtale skal tinglyses på gnr. 300 bnr. 1303. Kostnadene ved tinglysning dekkes av NNB.

33

Fredrikstad, den 1/11 2004

Nye Nygaard Brygge Invest KS

Frevar KF *

FREVAR KF
FREDRIKSTAD VANN-AVLØP- OG
RENOVASJONSFORETAK

* Iht. fullmakt gitt gjennom vedtak i FREVAR sak 40/04.

Nettstasjon i bygg
Nr. **1026F** Adr. **TURNGATA 2**

AVTALE

om rettigheter og plikter ved bygging, drift og vedlikehold av nettstasjon i bygg mellom eier og hjemmelshaver av gnr. 300, bnr. 1303 (grunneieren) i Fredrikstad kommune, kommunedel sentrum
og Fredrikstad EnergiNett AS(everket). Nettstasjonens plassering er vist på vedlagte tegning datert 12.09/03.09 2003 arrangementtegning av 13.10.2003.

Pkt. 1

Grunneieren gir everket:

- stedsevarig rett til rom for bygging av nettstasjon i ovennevnte bygning. Rommet utføres i henhold til everkets krav og i hht vedlagt tegning.
- rett til drift og vedlikehold av nettstasjonen, samt rett til å legge og vedlikeholde kabler ut og inn til nettstasjonen gjennom yttervegg.
- rett til uhindret adkomst til rommet via dør, samt adkomst for kranbil (lastebil m/kran) i forbindelse med nødvendig utskifting av komponenter.
- rett til å forby bygningsmessige endringer som vanskeliggjør fremkomst eller begrenser ventilasjon, samt rett til å utvide ventilasjonsarealet i yttervegg.

Everket kan levere strøm til andre kunder fra nettstasjonen. Everket er ansvarlig for fremtidige innvendige reparasjoner og vedlikehold av rommet for skader påført av everket og for normal slitasje.

Pkt. 2

Grunneieren er etter alminnelige erstatningsregler ansvarlig for skader han påfører kabelanlegget, samt forpliktet til å bære alle kostnader med tetningsarbeider og skader på everkets anlegg og eventuelt rengjøring dersom det oppstår vann/ slam-intregning i nettstasjonen som følge av lekasje gjennom konstruksjonen – vegger, tak og gulv dog ikke gjennom dør.
Everket må kontaktes når arbeid, som kan skade kabelanlegget eller utstyr i nettstasjon, ønskes utført. Kostnader everket har for å bistå grunneier med sikkerhetstiltak bæres av everket. Dersom grunneieren ønsker nettstasjonen flyttet, må han selv bære omkostningene. Faller behovet for nettstasjonen bort, kan eieren vederlagsfritt kreve rommet tilbake i ryddet stand.

Pkt. 3

For klausulering av og inngrep i grunnen, for ulemper og tap av ethvert slag, samt avståelse av rettighet i henhold til denne avtalen betaler everket en engangserstatning på

kr. 88 500,- ÅttiÅttetusenFemhunde kroner

Avtalen sendes til tinglysing umiddelbart etter avtaleinngåelsen.

Beløpet forfaller til betaling 1 -en- uke etter at tinglyst avtale er mottatt fra byretten. Etter forfall beregnes lovens morarente.

Skader og ulemper som everket måtte forårsake under anlegget eller senere og som det ikke er tatt hensyn til i erstatningsbeløpet foran, utbedres uten unødig opphold, eller godtgjøres etter særskilt avtale eller skjønn.

Pkt. 4

Grunneieren samtykker i at denne avtalen kan tinglyses som heftelse på eiendommen, for everkets kostnad. Dersom anleggene blir fjernet fra eiendommen, skal de tinglyste rettigheter slettes av everket.

Denne avtalen er utstedt i 3 -tre- eksemplarer, hvorav hver av partene beholder ett eksemplar, og ett eksemplar sendes til tinglysing.

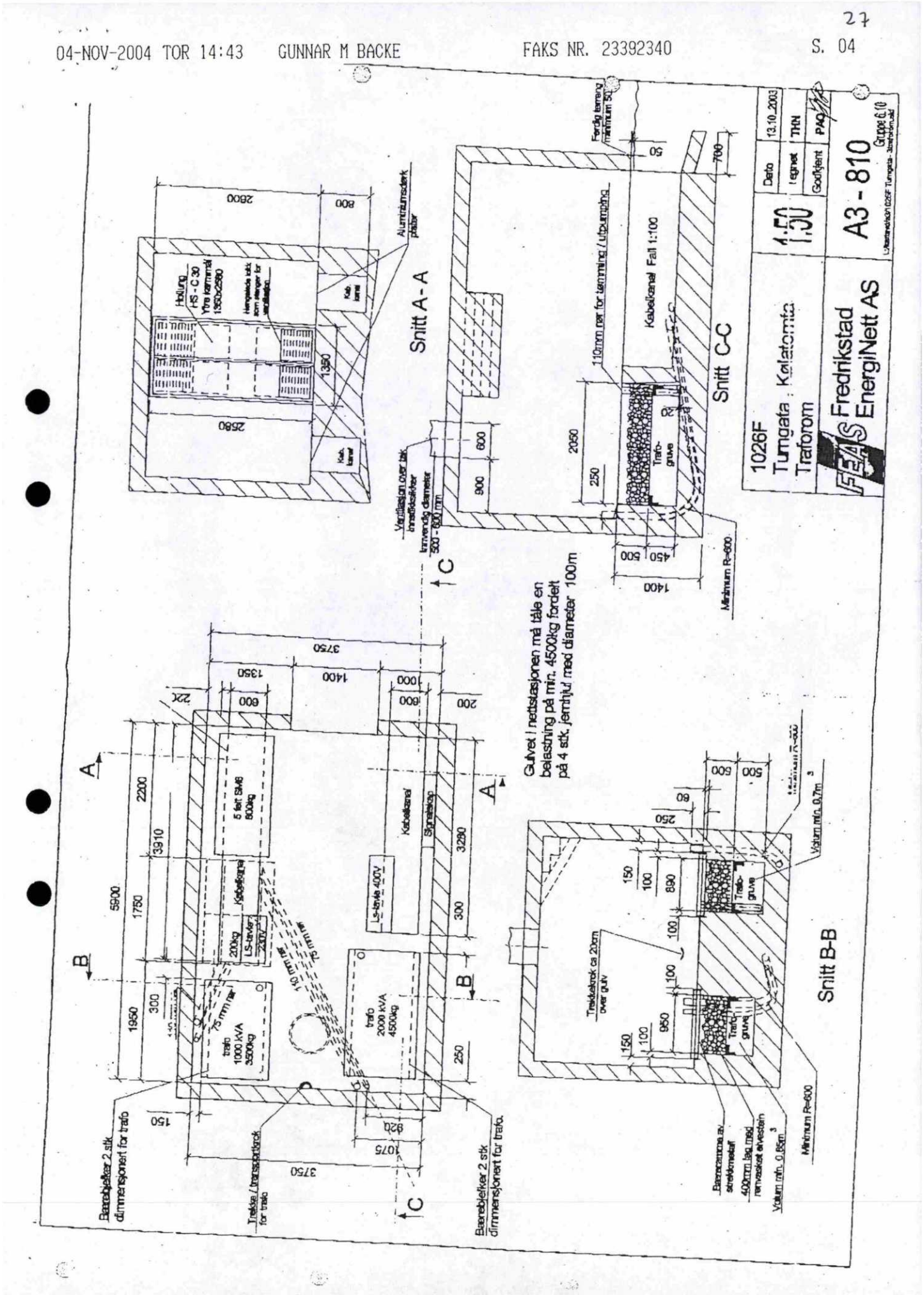
Oslo den 1/12-03

Grunneier
Nye Nygaard Brygge Invest KS

985 666 644
(personnr./foretaksnr.)

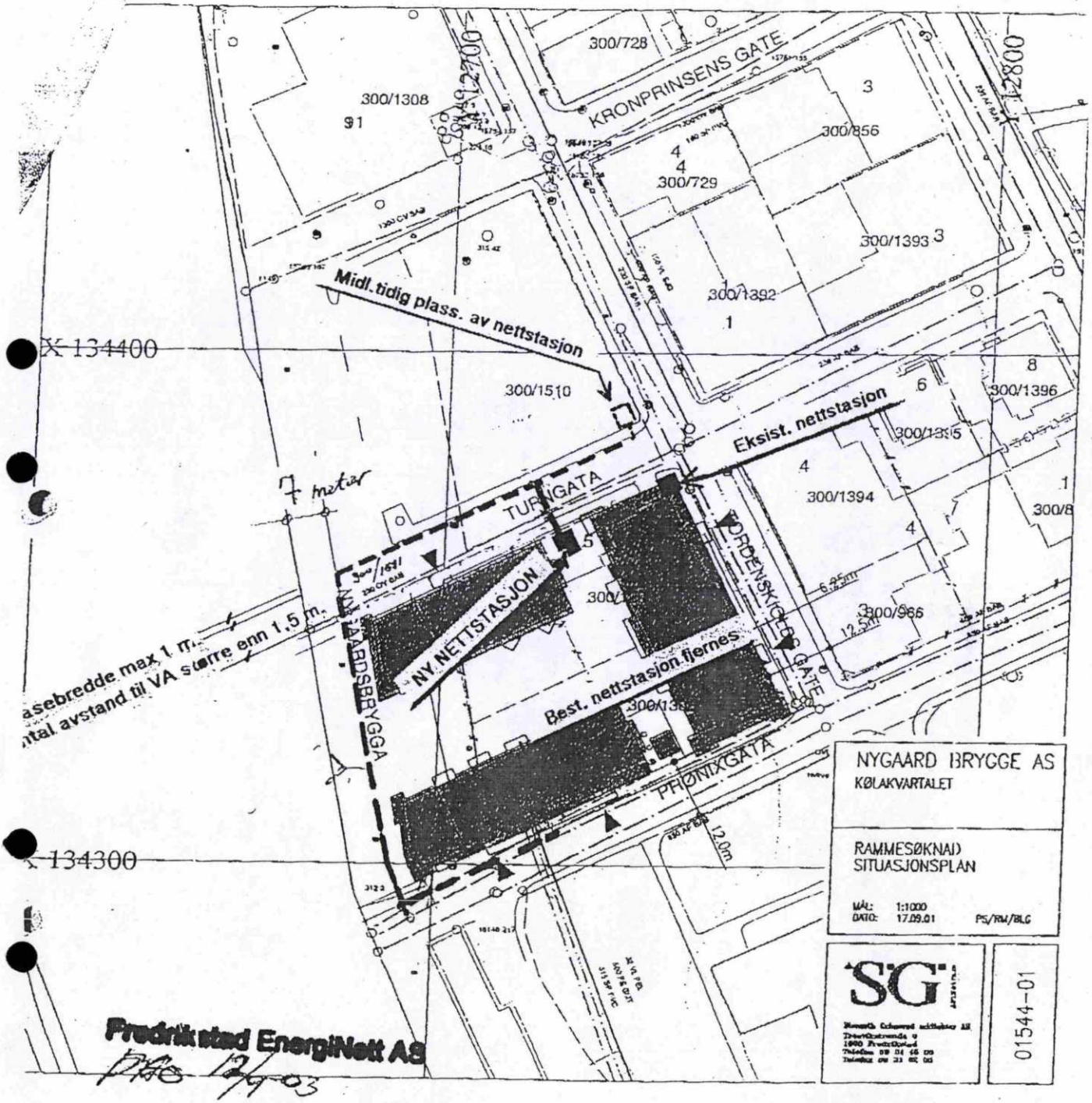
Fr.stad den 23/10/03

FREDRIKSTAD ENERGINETT AS
Terje Gabrielsen
Org.nr. 980 234 088


27
04-NOV-2004 TOR 14:43 GUNNAR M BACKE FAKS NR. 23392340 S. 04
Snitt A-A
Snitt B-B
Snitt C-C
Kabelkanal Fall 1:100
Gulvet i nettstasjonen må tåle en belastning på min. 4500kg fordelt på 4 stk. jernhjul med diameter 100m
Minimum R=600
1026F Tungata : Kalatomta Trafo rom
Fredrikstad EnergiNett AS
A3 - 810
1:50
1:30

21

04-NOV-2004 TOR 14:44 GUNNAR M BACKE FAKS NR. 23392340 S. 05



FULLSTENDIG SITUASJONSKART FREDRIKSTAD KOMMUNE

Gnr 300 Bnr 1303 m.m. Fnr	Snr	Dato	Sign	
Adresse: Tordenskiolds gate 1,3,5	Tomtegrense	03/09/01		N
Areal:	Vann m/kum	Spillvann		
Målestokk 1:1000 Kartblad CP 28-1-08	Overvann	Avløp Felles		
Reguleringsplan: Kommunedelsplan for Sentrum				
Formål:	Kabeltrase			
Prosjektert bebyggelse	Beliggenhet på offentlige vann- og avløpsledninger må oppfattes som orienterende.			
Dato: Sign:				

Returneres etter tinglysning til
Ing. Bjørn Hals AS
Aspelundveien 2
1624 Gressvik

TINGLYST 1.del av forside
-6 JAN. 2005
FREDRIKSTAD TINGRETT
DAGBOKNR.: 178

Mottatt av Kommunen - 6 DES. 2004

Begjæring[1] om oppdeling i eierseksjoner/~~reseksjonering~~

(stryk det som ikke passer)

Opplysninger i feltene **1-4** registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
0106	Fredrikstad	300	1303		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer)[2]	Navn	Ideell andel[3]
917478120	Østlandskonsult Eiendom AS	

Doknr: 178 Tinglyst: 06.01.2005 Emb. 086
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Begjæring

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

S.-Nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-Areal[6]	S.-Nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til leggs-Areal[6]	S.-Nr	For-Mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-Nr	For-Mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]
1	B	135		13	B	103		25	B	108		37	B	108		49	B	81	
2	B	137		14	B	183		26	B	73		38	B	73		50	B	73	
3	B	50		15	B	87		27	B	73		39	B	73		51	B	56	
4	B	100		16	B	85		28	B	108		40	B	130		52	B	73	
5	B	108		17	B	50		29	B	43		41	B	49		53	B	79	
6	B	50		18	B	92		30	B	55		42	B	180		54	B	91	
7	B	103		19	B	221		31	B	108		43	B	91		55	B	35	
8	B	137		20	B	229		32	B	73		44	B	35		56	B	38	
9	B	50		21	B	125		33	B	73		45	B	37		57	B	37	
10	B	100		22	B	108		34	B	108		46	B	31		58	B	35	
11	B	108		23	B	43		35	B	43		47	B	35		59	B	62	
12	B	50		24	B	55		36	B	55		48	B	62		60	B	81	

Sum tellere: | = nevner:

4. Supplerende tekst[7]

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

Avtale om bruk av areal med Frevar og Fredrikstad Energinett AS. Se vedlegg.

NR 3034 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 12-97

Returneres etter tinglysning til
Ing. Bjørn Hals AS
Aspelunåveien 2
1624 Gressvik

2. del av forside

Begjæring[1] om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering 2

(stryk det som ikke passer)

Opplysninger i feltene **1-4** registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
0106	Fredrikstad	300	1303		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer)[2]	Navn	Ideell andel[3]
917478120	Østlandskonsult Eiendom AS.	

3. Begjæring

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

S.-Nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-Areal[6]	S.-Nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til leggs-Areal[6]	S.-Nr	For-Mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-Nr	For-Mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]
61	B	73		73	B	79		25				37				49			
62	B	73		74	B	109		26				38				50			
63	B	73		75	B	110		27				39				51			
64	B	79		76	B	91		28				40				52			
65	B	82		77	B	99		29				41				53			
66	B	73		78	B	112		30				42				54			
67	B	37		79				31				43				55			
68	B	99		20				32				44				56			
69	B	68		21				33				45				57			
70	B	73		22				34				46				58			
71	B	73		23				35				47				59			
72	B	73		24				36				48				60			

Sum tellere:	6550	= nevner:	6550

4. Supplerende tekst[7]

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

NR 3034 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 12-97

4

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☒ Seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller

☒ Seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er verdig utbygd

b) ☒ Seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) ☒ Inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) ☒ Bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller

☐ Det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan-og bygningsloven

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

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

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

h) ☒ Hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller

☐ Boligseksjonen er en fritidsbolig
eller

☐ Alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ Det er fastsatt vedtekter (§ 28).

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

6. Tegninger

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

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd)

b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§7, annet ledd)

c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)

d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing)

e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§7) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
	Østlandskonsult [illegible] AS	

3

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering [8]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12).
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☐ Befaring er foretatt
☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor
☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering er gitt for:

Gnr	Bnr	Fnr	Snr		
300	1303			Fredrikstad	kommune

Dato	Stempel og underskrift
05.01.05	Asbjørn Bøgh

Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering ogg skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være tinglysingspapirer.

2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.

3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelsbavere

4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.

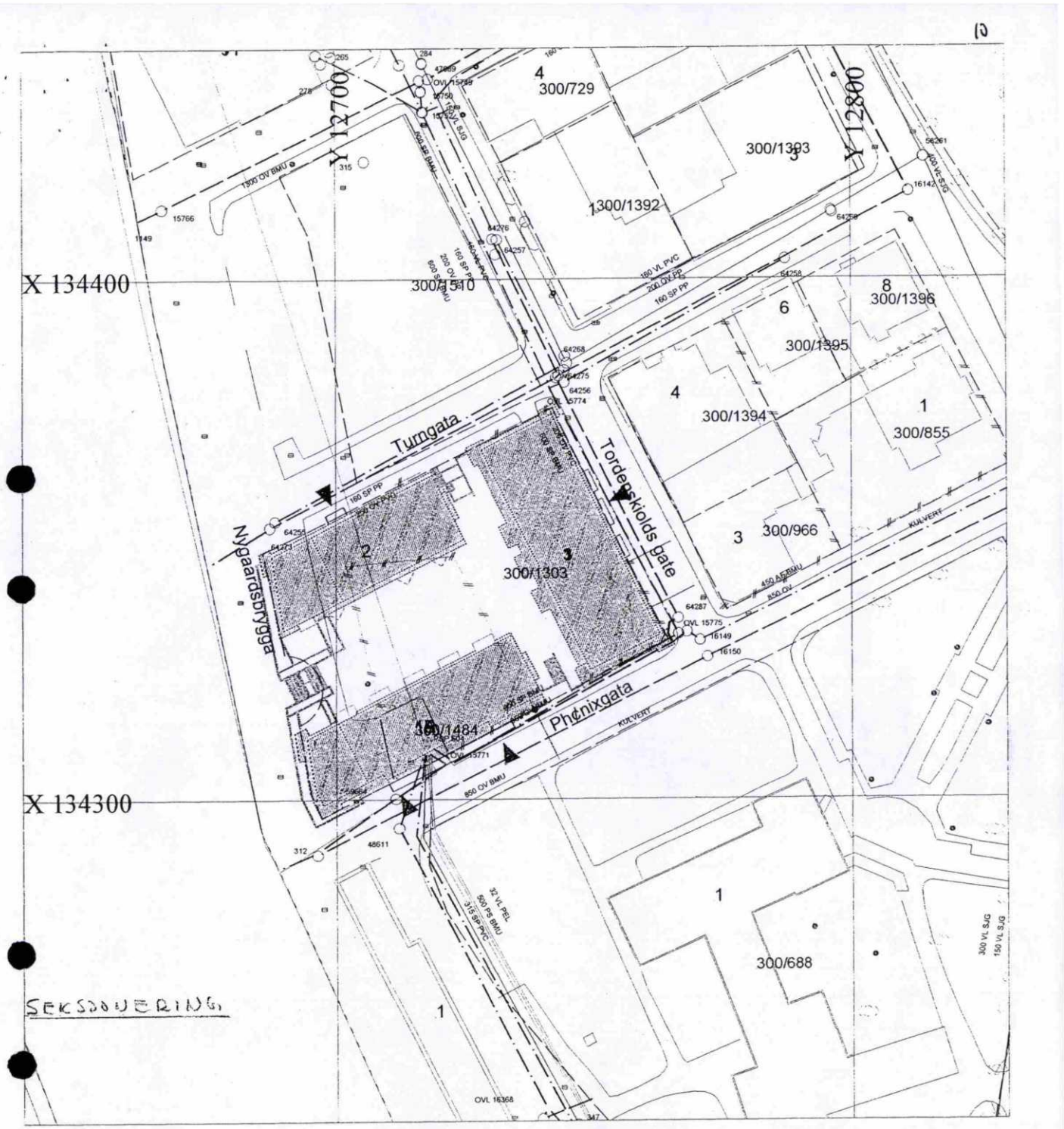
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.

7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyset som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd Kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelings-begjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.

8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, inne står styret for at samtykket er innhentet, jf §30.

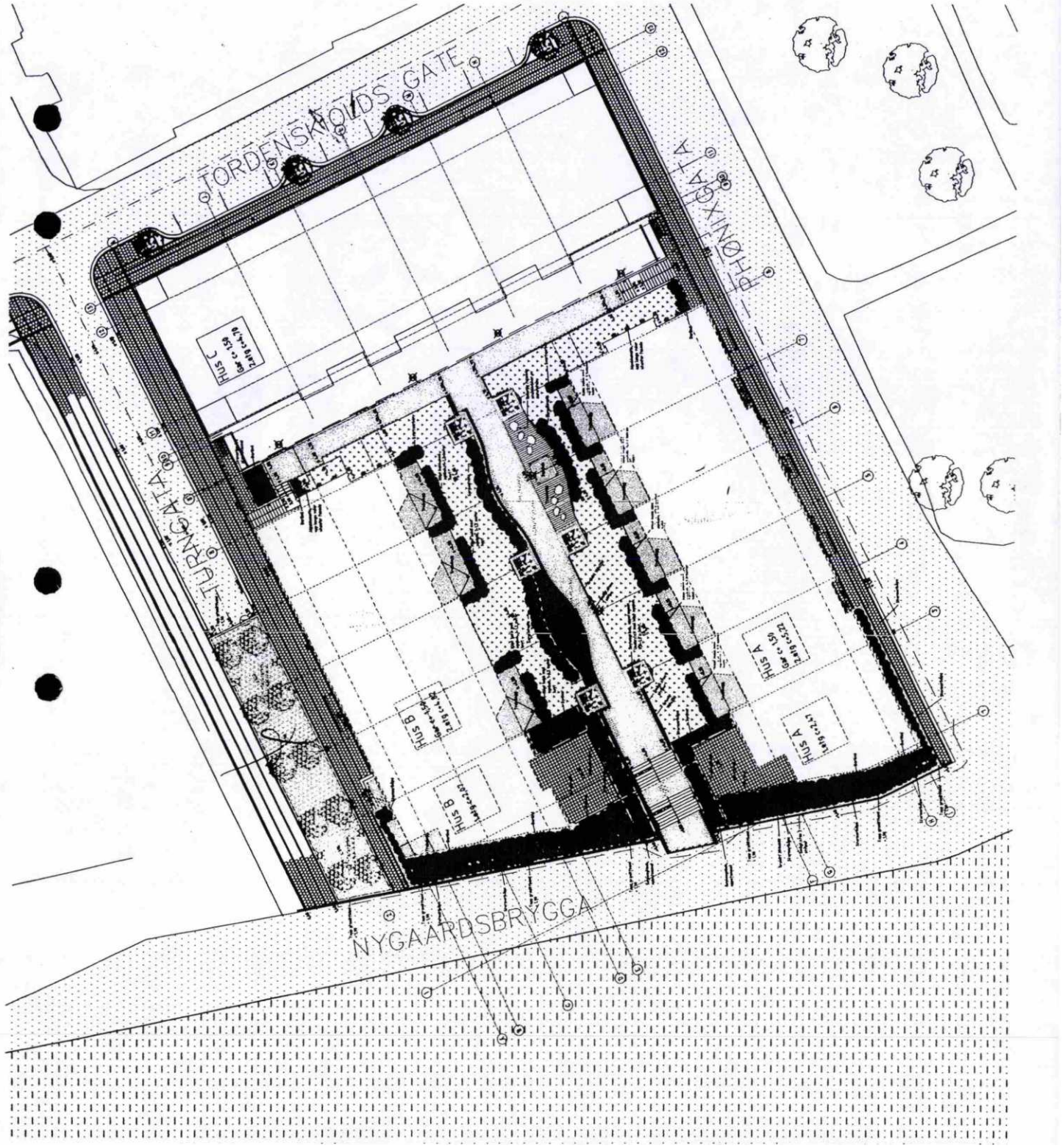
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

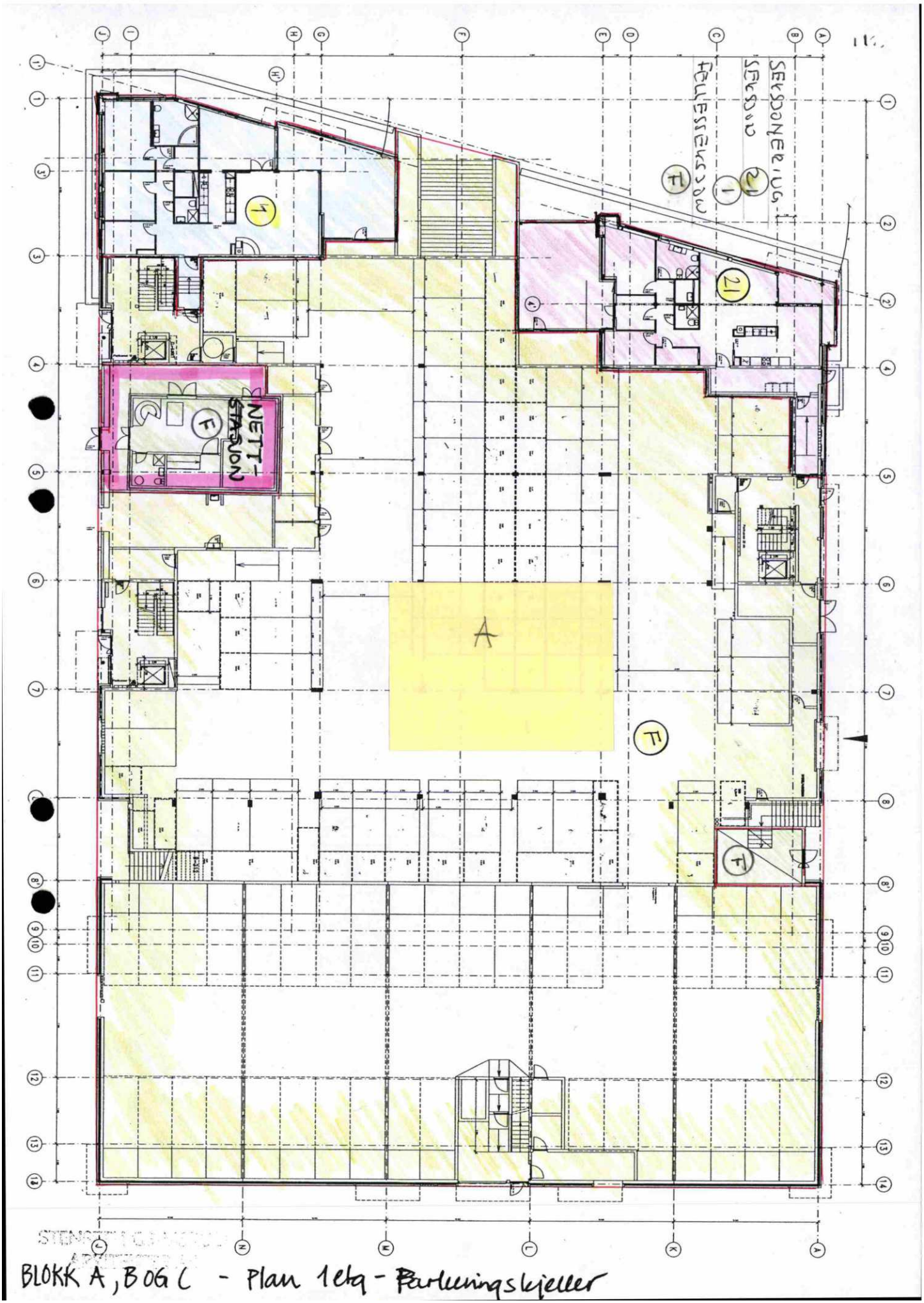


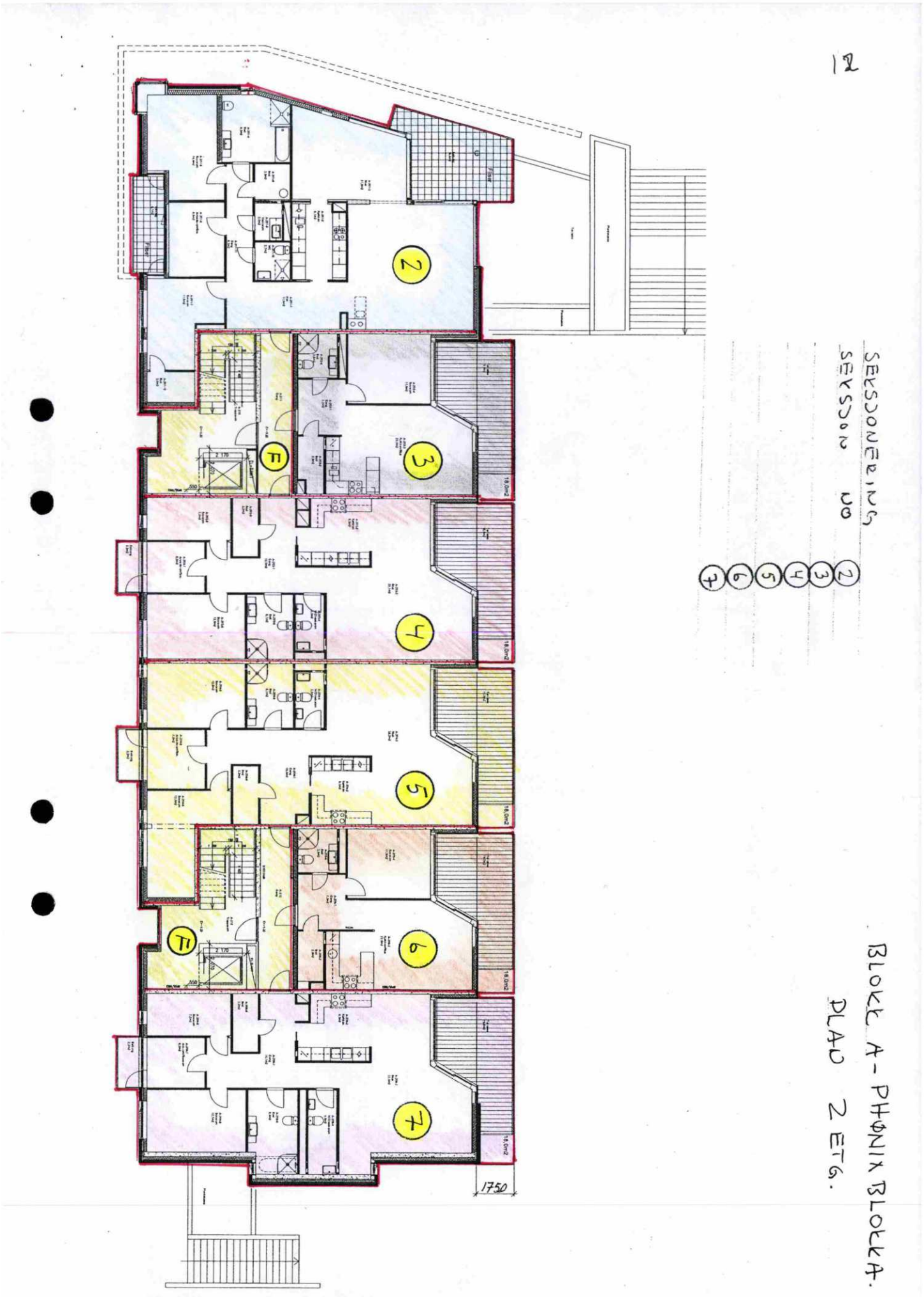
SITUASJONSKART			FREDRIKSTAD KOMMUNE		
Gnr 300	**Bnr** 1303	**Fnr**	**Snr**	**Dato**	**Sign**
Adresse: Tordenskioldsgate 3 og 5			**Tomtegrense** ——	08/10/04	65
Areal: ca. 2526 m2			**Vann m/kum** ——	**Spillvann** —·—	
Målestokk 1:1000	**Kartblad**		**Overvann** ———	**Avløp Felles** —·—	
Reguleringsplan: Nr.444 Nygaard Brygge					
Formål:					
Prosjektert bebyggelse			Beliggenhet på offentlige vann- og avløpsledninger		
Dato:	**Sign:**		må oppfattes som orienterende.		

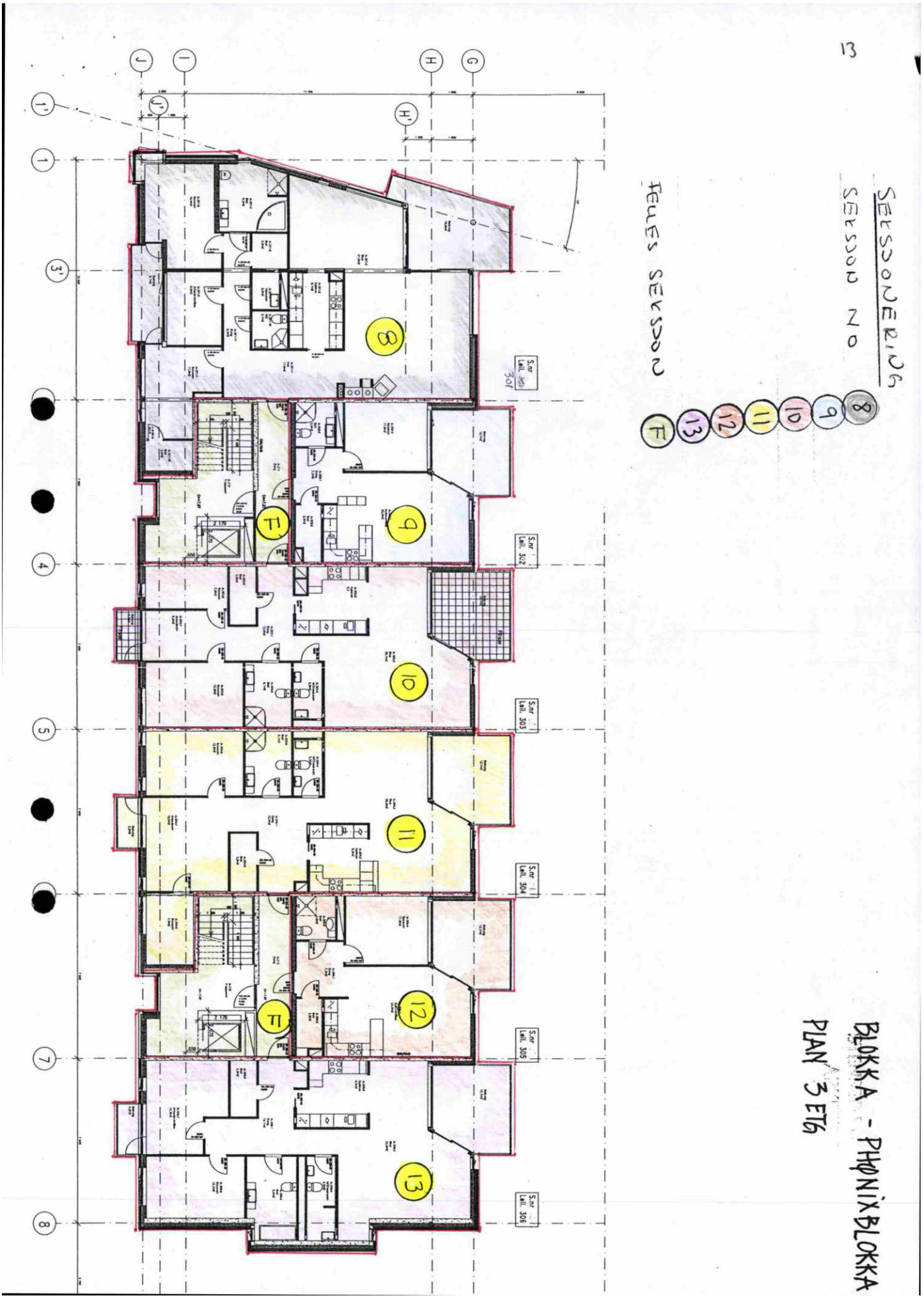
N

16

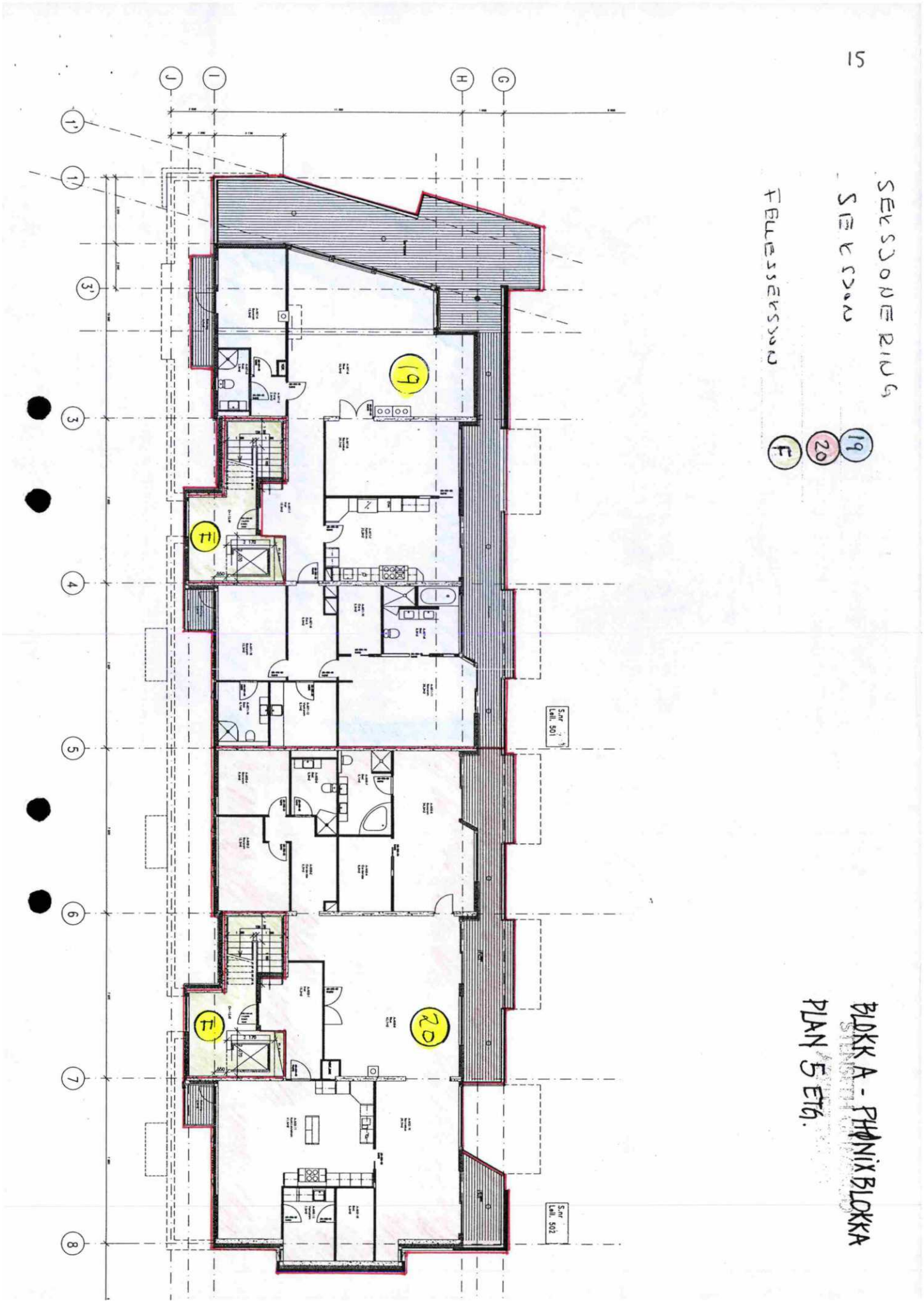

TORDENSKIOLDS GATE
TØNSBERGGATA
HUS C
HUS B
HUS A
NYGAARDSBRYGGA


NETT-
STASJON
A
BLOKK A, B OG C - Plan 1etg - Parkeringskjeller


12
SEKSJONERINGS
SEKSJON NR
2
3
4
5
6
7
BLOKK A - PHØNIX BLOKKA.
PLAN 2 ETG.
1750


13
SEKSJONERING
SEKSJON NO
8
9
10
11
12
13
F
FELLES SEKSJON
BLOKKA - PHØNIXBLOKKA
PLAN 3 ETG


BLOKKA - PHØNIX BLOKKA
PLAN 4 ETG.
SEKSJONERING
SEKSJON NR.
14
15
16
17
18
FELLESSEKSJON
F
S.nr Leil. 401
S.nr Leil. 403
S.nr Leil. 403
S.nr Leil. 404
S.nr Leil. 405

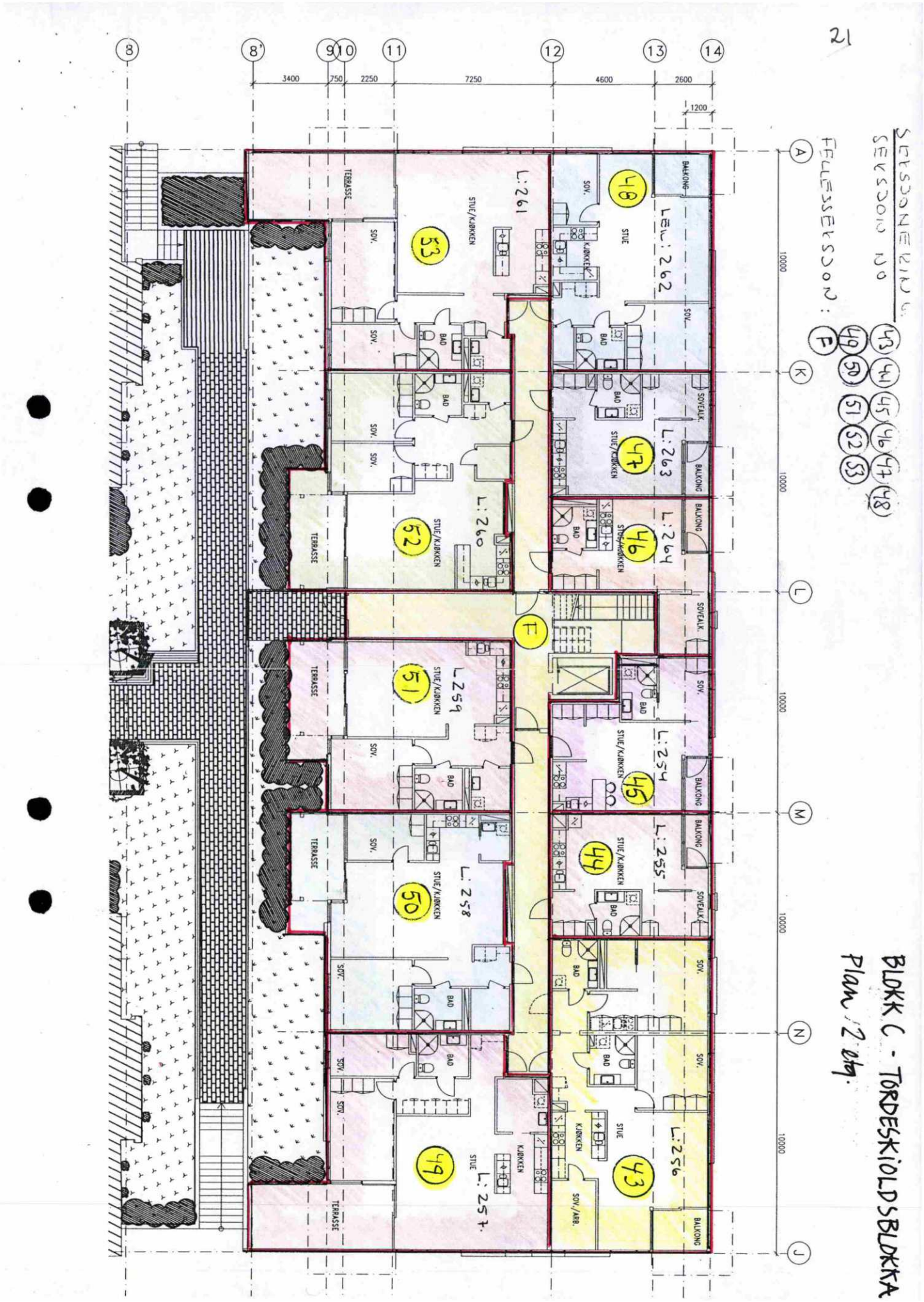

15
SEKSJONERING
SEKSJON 19 20 F
FELLESSEKSJON
BLOKK A - PHØNIX BLOKKA
PLAN 5 ETG.
19
20
TI
TI
J
I
H
G
1'
1
3'
3
4
5
6
7
8

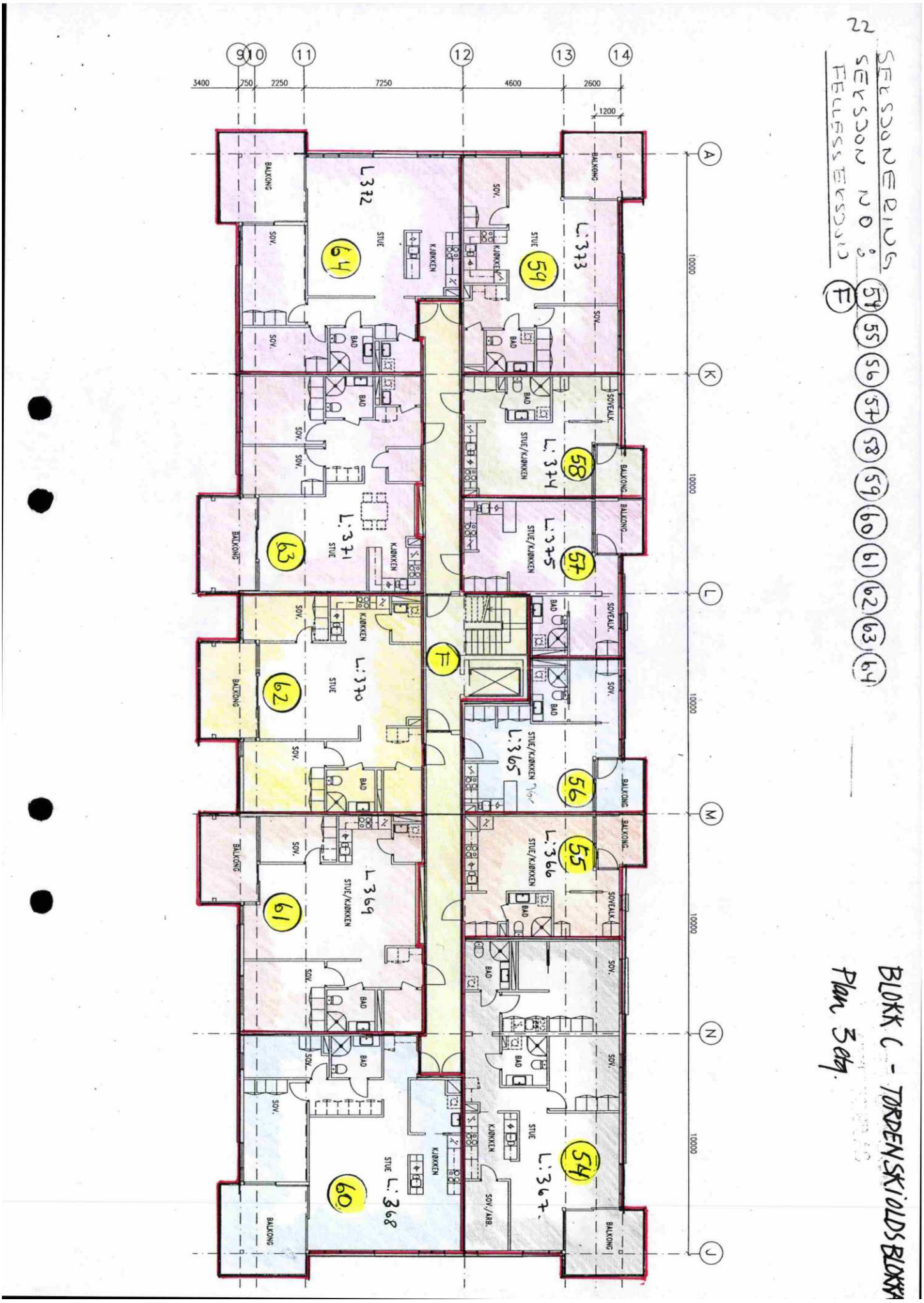

SEKSJONERING
SEKSJON NO
22 23 24 25 26 27 F
FELLESEKSJON
BLOKK B - TÅRNBLOKKA
PLAN 2 ETG
L:211
L:212
L:213
L:214
L:215
L:216
25
24
23
27
26
22
F
1950

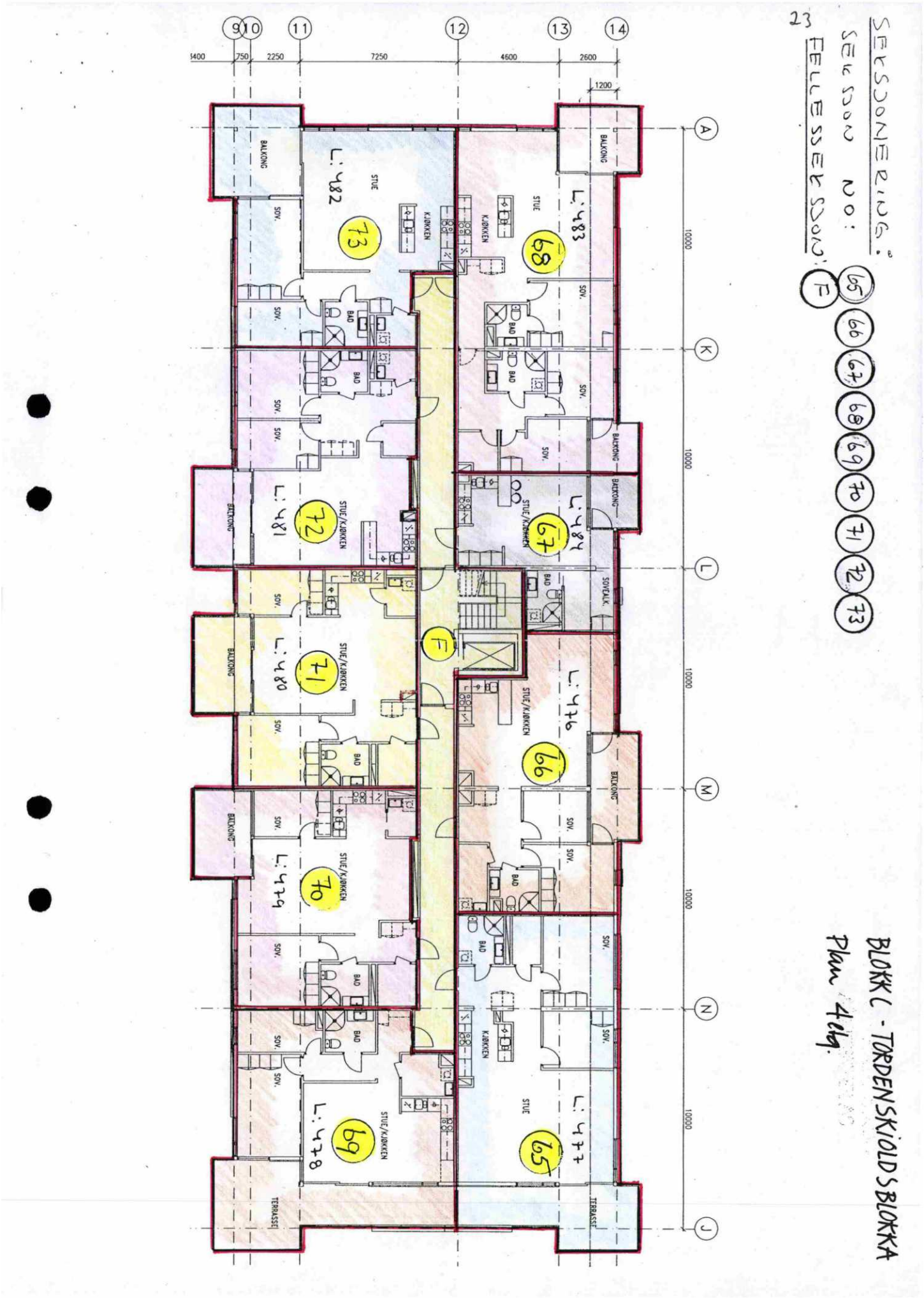

18
SEKSJONERING:
SEKSJON NO:
28
29
30
31
32
33
F
FELLESSEKSJON
BLOKK B - TURNBLOKKA
PLAN 3 ETG.
31
33
30
F
32
29
28
S.nr Leil. 311
S.nr Leil. 312
S.nr Leil. 313
S.nr Leil. 314
S.nr Leil. 315
S.nr Leil. 316


SEKSJONERING.
SEKSJON NO :
34
35
36
37
38
39
F
FELLES SEKSJON
19
BLOKK B - TURNBLOKKA
PLAN 4 ETG.
1
2
2'
4
5
6
7
8
8'
37
39
36
F
38
35
34
S.nr Leil. 411
S.nr Leil. 414
S.nr Leil. 412
S.nr Leil. 413
S.nr Leil. 415
S.nr Leil. 416


SEKSJONERING
SEKSJON NR: 40
41
42
F
FELLES SEKSJON
BLOKK B - TURNBLOKKA
PLAN 5 ETG.
42
41
40
F
S.nr Leil. 511
S.nr Leil. 513
S.nr Leil. 512


21
BLOKK C - TØRDESKIOLDSBLOKKA
Plan 2 etg.
FELLESSEKSJON: F
SEKSJONENE I DENNE BLOKKA: 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53
8 8' 9 10 11 12 13 14
3400 750 2250 7250 4600 2600 1200
A K L M N J
10000
L: 261
L: 262
L: 263
L: 264
L: 260
L: 259
L: 254
L: 255
L: 258
L: 257
L: 256
53 48 47 46 52 51 45 44 50 49 43
STUE/KJØKKEN
STUE
KJØKKEN
SOV.
SOV./ARB.
BAD
SOVEALK.
BALKONG
TERRASSE


SEKSJONERING
SEKSJON NO 2
FELLESSEKSJON
54 55 56 57 58 59 60 61 62 63 64
BLOKK C - TORDENSKIOLDSBLOKK
Plan 3 etg.
9 10 11 12 13 14
3400 750 2250 7250 4600 2600
1200
A K L M N J
10000
L:372
L:373
L:374
L:375
L:371
L:370
L:365
L:366
L:369
L:367
L:368
64 59 58 57 63 62 56 55 61 54 60
F
BALKONG
SOV.
BAD
STUE
KJØKKEN
STUE/KJØKKEN
SOVEALK.
SOV./ARB.


23
SEKSJONERINGS-
SEKSJON NO:
FELLESSEKSJON:
F
65
66
67
68
69
70
71
72
73
BLOKK C - TORDENSKIOLDSBLOKKA
Plan 4.etg.
9
10
11
12
13
14
1400
750
2250
7250
4600
2600
1200
A
K
L
M
N
J
10000
BALKONG
STUE
KJØKKEN
SOV.
BAD
STUE/KJØKKEN
SOVEALK.
TERRASSE
L: 482
L: 483
L: 481
L: 484
L: 480
L: 479
L: 478
L: 477
73
68
72
67
71
66
70
69
65

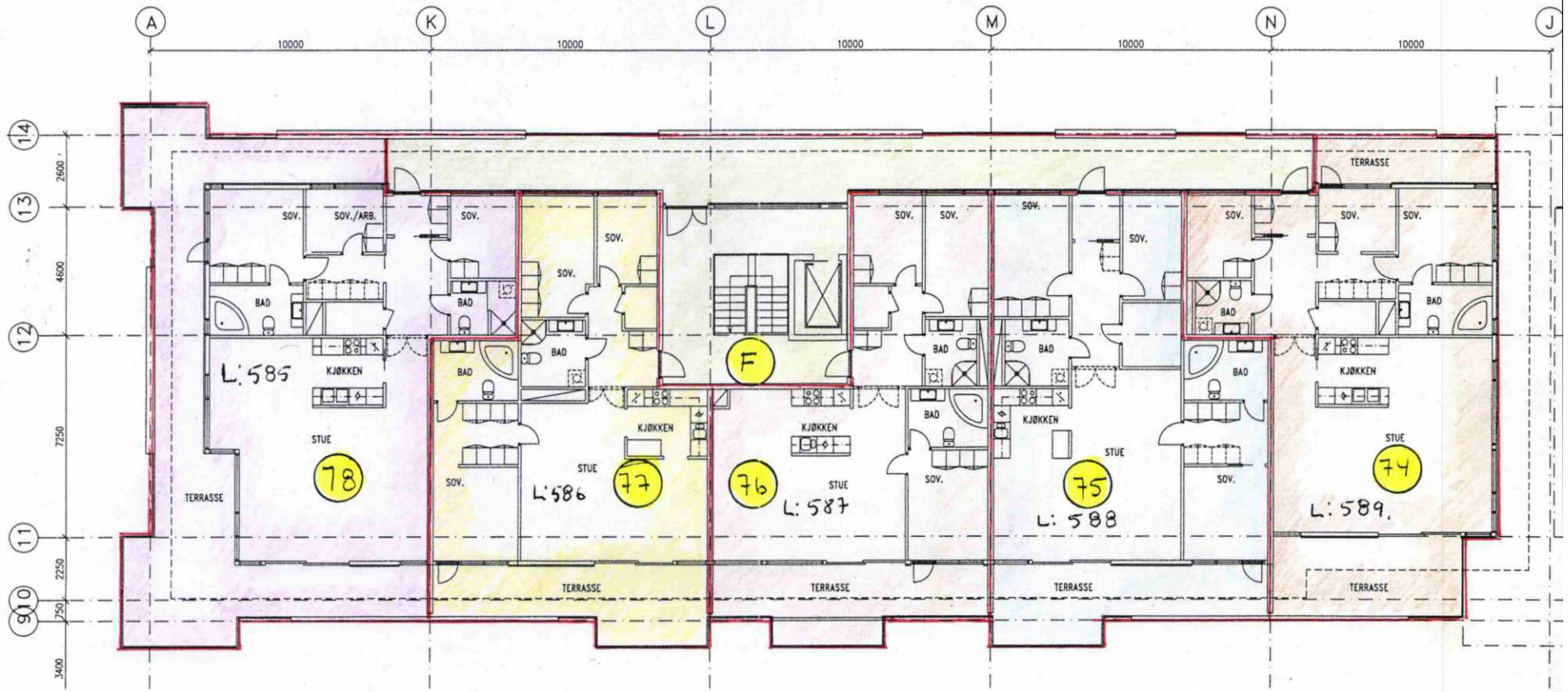
Attestert kopi av dok.nr. 2005/178/86
Attesteringstidspunkt 2025-10-07 14:05

Kartverket

24

SEKSJONERING:
SEKSJON NO: 74 75 76 77 78
FELLESSEKSJON: F

BLOKK C - TORDENSKIOLDSBLOKK
Plan 5 etg.



29

AVTALE

MELLOM

FREVAR KF (heretter kalt Frevar)

og

NYE NYGAARD BRYGGE INVEST KS,
organisasjonsnr. 985 666 644 **(heretter kalt NNB)**

30

Bilag 2
1 Innledning/bakgrunn 3
1.1 3
1.2 3
1.3 3
1.4 3
1.5 3
2 Overdragelse av tomt, gnr 300 bnr 1484 4
3 Rettigheter og plikter i forbindelse med pumpestasjonen 4
4 Tinglysning 4

BILAG

Bilag 1: Kopi av skjøte datert 20.06.1984
Bilag 2: Kopi av avtale av 27.08.2003 mellom Frevar KF og AS Ingeniør Gunnar M. Backe
Bilag 3: Tegning garasjeplan byggetrinn 1 datert 15.06.2004

31

1 INNLEDNING/BAKGRUNN

1.1

Ved avtale/skjøte av 20.06.1984 overdro Østlandskonsult AS eiendommen gnr. 300 bnr. 1484 i Fredrikstad kommune til Fredrikstad og Omegn Avløpslag, nå Frevar. Eiendommen ble skilt ut fra gnr. 300 bnr. 1303. På Frevars tomt har det vært en pumpestasjon.

Bilag 1: Kopi av skjøte datert 20.06.1984

1.2

Senere har gnr. 300 bnr. 1303 blitt overdratt til Østlandskonsult Eiendom AS (org.nr. 917 478 120) som senere har overdratt gnr. 300 bnr. 1303 til NNB.

1.3

NNB har gjennomført utbygging av gnr. 300 bnr. 1303 med byggeprosjektet Nygaard Brygge, byggetrinn 1. I denne forbindelse har det vært avtalt ombygging av pumpestasjonen for tilpasning til byggeprosjektet. I denne forbindelse ble det inngått en særskilt avtale av 27.08.2003 mellom AS Ingeniør Gunnar M. Backe og Frevar.

Bilag 2: Kopi av avtale av 27.08.2003 mellom Frevar KF og AS Ingeniør Gunnar M. Backe

Avtalen ivaretok forhold knyttet til integrering og ombygging av pumpestasjonen i forbindelse med gjennomføring av byggeprosjektet Nygaard Brygge.

Pumpestasjonen er i dag integrert i prosjektet Nygaard Brygge slik vedlagte tegning viser.

Bilag 3: Tegning garasjeplan byggetrinn 1 datert 15.06.2004

Partene har i forbindelse med integreringen søkt å velge de best tilgjengelige tekniske løsninger for å minimere mulig gjensidig sjenanse for henholdsvis Frevar og beboerne og øvrige omgivelser.

1.4

Byggeprosjektet Nygaard Brygge består av selveierleiligheter som i dag er solgt og skal leveres til kjøperne i løpet av høsten 2004.

1.5

For å kunne seksjonere leilighetene i Nygaard Brygge er det nødvendig å sammenføye gnr. 300 bnr. 1484 (i dag tilhørende Frevar) med gnr. 300 bnr. 1303 (i dag tilhørende NNB, men

32

hvor Østlandskonsult Eiendom AS fortsatt har hjemmel idet overskjøting av selveierseksjonen og tomten først vil skje direkte til selveierne og eierseksjonssameiet ved etablering av dette).

2 OVERDRAGELSE AV TOMT, GNR 300 BNR 1484

Frevar overdrar til NNB tomten gnr. 300 bnr. 1484 i Fredrikstad kommune. Av praktiske årsaker vil overskjøting skje til Østlandskonsult Eiendom AS som fortsatt har hjemmel, men ikke eier gnr. 300 bnr. 1303.

NNB/Østlandskonsult Eiendom AS vil sørge for sammenføying av de to eiendommene slik at seksjonering og overføring kan skje i forbindelse med levering og salg av selveierleilighetene.

Overdragelsen av tomten skjer ved at Frevar godtgjøres med NOK 100.000.

Av hensyn til dokumentavgiftsberegningen settes verdien av tomten i skjøtet lik kjøpesummen NOK 100.000.

3 RETTIGHETER OG PLIKTER I FORBINDELSE MED PUMPESTASJONEN

Frevar, eller den som til en hver tid skal ha eie/driftsansvaret for pumpestasjonen, skal ha full eiendomsrett til utstyr og innredning tilknyttet pumpestasjonen.

Likeledes skal Frevar ha evigvarende og vederlagsfri bruksrett til rom hvor pumpestasjonen i dag er plassert i henhold til bilag 3. Denne vederlagsfrie bruksretten bortfaller ikke selv om Frevar skulle velge å flytte pumpestasjonen.

Frevar har rett til uhindret adkomst til rommet som vist på bilag 3.

Frevar har likeledes rett til å opprettholde etablert infrastruktur på tomta, gnr. 300 bnr. 1303, herunder rett til å gjennomføre de utskiftinger og fornyelser drift av pumpestasjonen krever.

Frevar har også bruksrett til ventilasjonskanaler for inntaksluft og avlufting av pumpestasjonen som i dag er integrert i Nygaard Brygge.

Frevar er ansvarlig og dekker selv alle vedlikeholdskostnader tilknyttet pumpestasjonen både hva gjelder egne eide installasjoner og ordinært innvendig vedlikehold i rommet samt ventilasjonskanaler.

Ut over ordinært vedlikehold, slik dette er beskrevet ovenfor, kan ikke Frevar i fremtiden pålegges å bekoste annen oppgradering enn den som måtte følge av lov/forskrift eller offentlige pålegg knyttet til pumpestasjonsanlegget.

4 TINGLYSNING

Denne avtale skal tinglyses på gnr. 300 bnr. 1303. Kostnadene ved tinglysning dekkes av NNB.

33

Fredrikstad, den 1/11 2004

Nye Nygaard Brygge Invest KS

Frevar KF *

FREVAR KF
FREDRIKSTAD VANN-AVLØP- OG
RENOVASJONSFORETAK

* Iht. fullmakt gitt gjennom vedtak i FREVAR sak 40/04.

Nettstasjon i bygg
Nr. **1026F** Adr. **TURNGATA 2**

AVTALE

om rettigheter og plikter ved bygging, drift og vedlikehold av nettstasjon i bygg mellom eier og hjemmelshaver av gnr. 300, bnr. 1303 (grunneieren) i Fredrikstad kommune, kommunedel sentrum
og Fredrikstad EnergiNett AS(everket). Nettstasjonens plassering er vist på vedlagte tegning datert 12.09/03.09 2003 arrangementtegning av 13.10.2003.

Pkt. 1

Grunneieren gir everket:

- stedsevarig rett til rom for bygging av nettstasjon i ovennevnte bygning. Rommet utføres i henhold til everkets krav og i hht vedlagt tegning.
- rett til drift og vedlikehold av nettstasjonen, samt rett til å legge og vedlikeholde kabler ut og inn til nettstasjonen gjennom yttervegg.
- rett til uhindret adkomst til rommet via dør, samt adkomst for kranbil (lastebil m/kran) i forbindelse med nødvendig utskifting av komponenter.
- rett til å forby bygningsmessige endringer som vanskeliggjør fremkomst eller begrenser ventilasjon, samt rett til å utvide ventilasjonsarealet i yttervegg.

Everket kan levere strøm til andre kunder fra nettstasjonen. Everket er ansvarlig for fremtidige innvendige reparasjoner og vedlikehold av rommet for skader påført av everket og for normal slitasje.

Pkt. 2

Grunneieren er etter alminnelige erstatningsregler ansvarlig for skader han påfører kabelanlegget, samt forpliktet til å bære alle kostnader med tetningsarbeider og skader på everkets anlegg og eventuelt rengjøring dersom det oppstår vann/ slam-intregning i nettstasjonen som følge av lekasje gjennom konstruksjonen – vegger, tak og gulv dog ikke gjennom dør.
Everket må kontaktes når arbeid, som kan skade kabelanlegget eller utstyr i nettstasjon, ønskes utført. Kostnader everket har for å bistå grunneier med sikkerhetstiltak bæres av everket. Dersom grunneieren ønsker nettstasjonen flyttet, må han selv bære omkostningene. Faller behovet for nettstasjonen bort, kan eieren vederlagsfritt kreve rommet tilbake i ryddet stand.

Pkt. 3

For klausulering av og inngrep i grunnen, for ulemper og tap av ethvert slag, samt avståelse av rettighet i henhold til denne avtalen betaler everket en engangserstatning på

kr. 88 500,- ÅttiÅttetusenFemhunde kroner

Avtalen sendes til tinglysing umiddelbart etter avtaleinngåelsen.

Beløpet forfaller til betaling 1 -en- uke etter at tinglyst avtale er mottatt fra byretten. Etter forfall beregnes lovens morarente.

Skader og ulemper som everket måtte forårsake under anlegget eller senere og som det ikke er tatt hensyn til i erstatningsbeløpet foran, utbedres uten unødig opphold, eller godtgjøres etter særskilt avtale eller skjønn.

Pkt. 4

Grunneieren samtykker i at denne avtalen kan tinglyses som heftelse på eiendommen, for everkets kostnad. Dersom anleggene blir fjernet fra eiendommen, skal de tinglyste rettigheter slettes av everket.

Denne avtalen er utstedt i 3 -tre- eksemplarer, hvorav hver av partene beholder ett eksemplar, og ett eksemplar sendes til tinglysing.

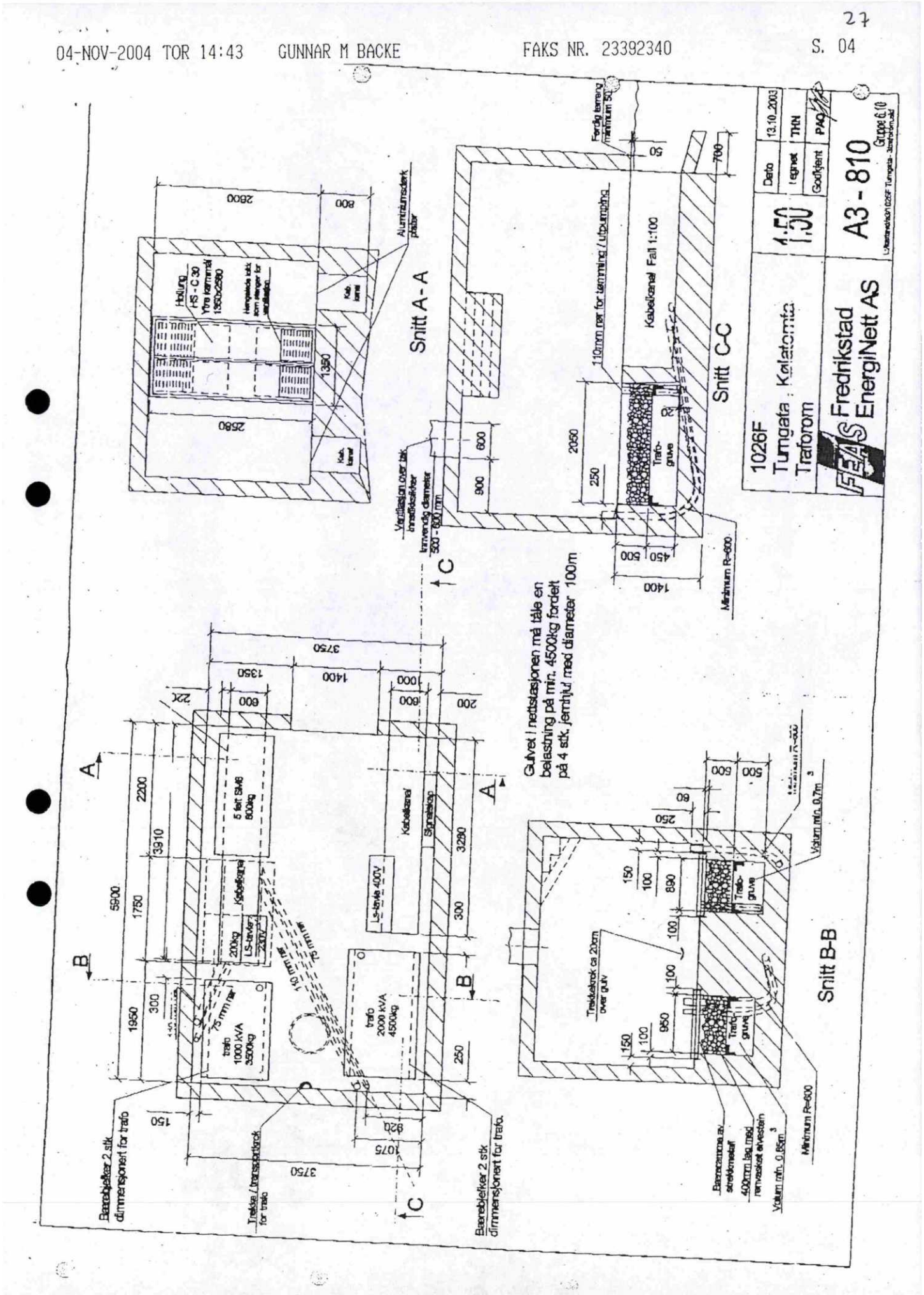
Oslo den 1/12-03

Grunneier
Nye Nygaard Brygge Invest KS

985 666 644
(personnr./foretaksnr.)

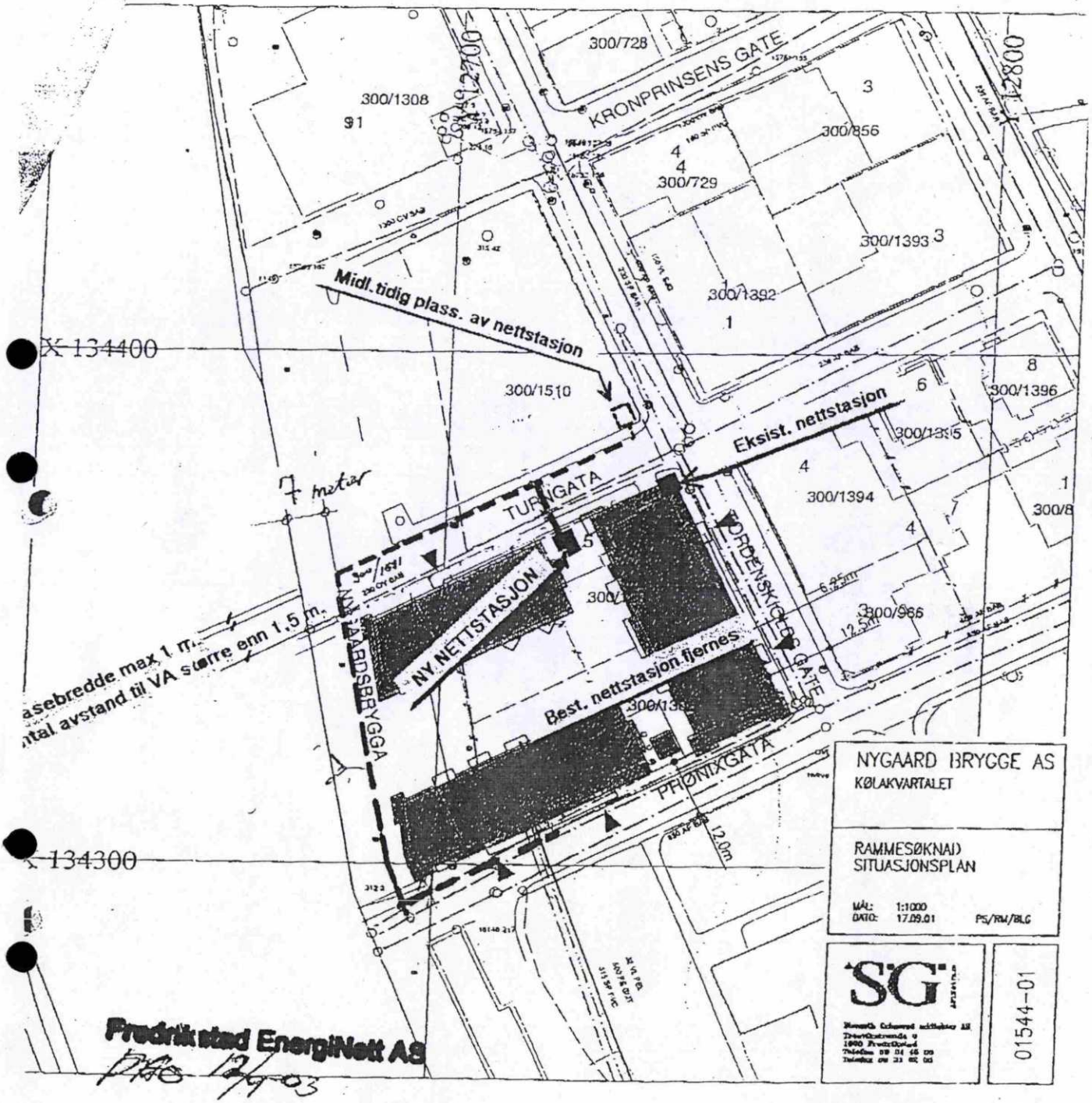
Fr.stad den 23/10/03

FREDRIKSTAD ENERGINETT AS
Terje Gabrielsen
Org.nr. 980 234 088


27
04-NOV-2004 TOR 14:43 GUNNAR M BACKE FAKS NR. 23392340 S. 04
Snitt A-A
Snitt B-B
Snitt C-C
Kabelkanal Fall 1:100
Gulvet i nettstasjonen må tåle en belastning på min. 4500kg fordelt på 4 stk. jernhjul med diameter 100m
Minimum R=600
1026F Tungata : Kalatomta Trafo rom
Fredrikstad EnergiNett AS
A3 - 810
1:50
1:30

21

04-NOV-2004 TOR 14:44 GUNNAR M BACKE FAKS NR. 23392340 S. 05

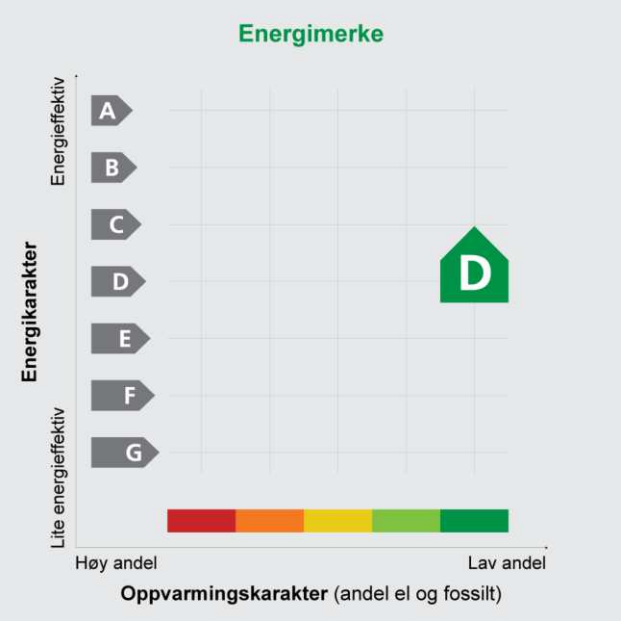


FULLSTENDIG SITUASJONSKART FREDRIKSTAD KOMMUNE

Gnr 300 Bnr 1303 m.m. Fnr	Snr	Dato	Sign	
Adresse: Tordenskiolds gate 1,3,5	Tomtegrense	03/09/01		N
Areal:	Vann m/kum	Spillvann		
Målestokk 1:1000 Kartblad CP 28-1-08	Overvann	Avløp Felles		
Reguleringsplan: Kommunedelsplan for Sentrum				
Formål:	Kabeltrase			
Prosjektert bebyggelse	Beliggenhet på offentlige vann- og avløpsledninger må oppfattes som orienterende.			
Dato: Sign:				

ENERGIATTEST

Adresse	Turngata 2
Postnr	1606
Sted	Fredrikstad
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	300
Bnr.	1303
Seksjonsnr.	42
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	H0503
Merkenr.	A2022-1389901
Dato	02.05.2022



Innmeldt av	Bjørnar Brynildsen

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Individuell varmemåling i flerbolighus**
- **Utføre service på ventilasjonsanlegg**
- **Isolering av varmerør, ventiler, pumper**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	2004
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	180
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Fjernvarme Varmepumpe Ved
Varmepumpe:	Henter varme fra uteluft
Ventilasjon:	Balansert
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Turngata 2
Postnr/Sted: 1606 Fredrikstad
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0503
Dato: 02.05.2022 12:55:44
Energimerkenummer: A2022-1389901
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Bjørnar Brynildsen

Gnr: 300
Bnr: 1303
Seksjonsnr: 42
Festenr:
Bygnnr:

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Tiltak 2: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 3: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 4: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 5: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tips 10: Fyr riktig med ved

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

Turngata 2

Nabolaget Cicignon - vurdert av 68 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	19 min 1.5 km
Rødsmyra skole (1-7 kl.) 300 elever, 17 klasser	24 min 1.9 km
Gudeberg barne- og ungdomsskole (1... 386 elever, 21 klasser	6 min 2.9 km
Wang Ung Fredrikstad (8-10 kl.) 180 elever, 6 klasser	15 min 1.3 km
Hans Nielsen Hauge vgs	7 min
Akademiet vgs. Fredrikstad 90 elever	11 min 0.9 km

OFFENTLIG TRANSPORT

St. Croixhuset Totalt 10 ulike linjer	7 min 0.6 km
Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	10 min 0.8 km
Oslo Gardermoen	1 t 38 min

BARNEHAGER

Smertulia barnehage (1-5 år) 49 barn	14 min 1.2 km
St.Hansfjellet barnehage (1-5 år) 27 barn	14 min 1.2 km
Kråkeby barnehage (1-5 år) 90 barn	14 min 1.3 km

DAGLIGVARE

Kiwi Kråkerøybrua	9 min
Joker Agentgaten	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	11 min
Boots apotek Kråkerøy	7 min
Væstertorvet Vinmonopol	14 min

SPORT

Turnhallen Fredrikstad	1 min
Tollbodplassen - grusbane	6 min
SATS Fredrikstad	10 min
EVO Fredrikstad	11 min

«Kort vei til alt»

— Sitat fra en lokalkjent

Vedlikehold hager
Godt velholdt 85/100

—

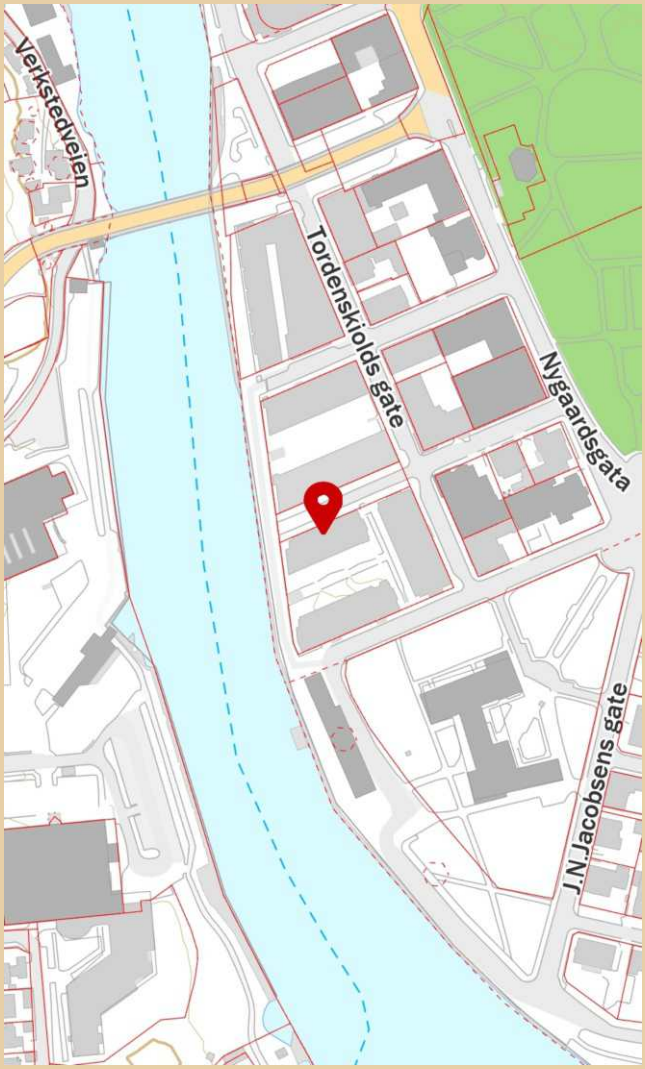
Støynivået
Lite støynivå 82/100

—

Vedlikehold veier
Godt velholdt 81/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Gående



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

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:
Turngata 2, 1606 Fredrikstad
Gnr. 300, Bnr. 1303, Snr. 42, Fredrikstad kommune.

Oppdragsnummer:
108260081

Meglerforetak: PrivatMegleren Fredrikstad

Saksbehandler: Ingeborg Holten Hjemdal

Telefon / Mobil: 41 66 92 06 / 988 80 736

E-post: ingeborg.holten.hjemdal@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.
