



STAVLUND



Vedlegg til Salgsoppgave

Kirkebygg 4 - Snr 17

Vår ref.: 192240203

FREDRIKSTAD 01.04.2025

1. Tilstandsrapport fra Aniticimex, datert fredag 13. september 2024
2. Eiers egenerklæring for tegning av eierskifteforsikring, med forsikringsvilkår datert 25.2.2025
3. Utskrift av grunnboken med kopi av tinglyste dokumenter
 - 3.1. 1994/6572-3/86 Erklæring om panterett til sameiet
 - 3.2. 1994/4678-2/86 Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger
 - 3.3. 1994/10369-1/86 Bestemmelse om adkomstrett, stedeavgivarende rett til bygging av nettstasjon
 - 3.4. 1994/6572-1/86 Seksjonering
 - 3.5. 1995/3977-1/86 Reseksjonering, endring av sameiebrøk: 170/9004
 - 3.6. 1995/4029-2/86 Bestemmelse om rett til parkering i seksjon nr 26/46
4. Opplysninger fra Fredrikstad kommune/ Infoland:
 - a. Gjeldende reguleringsplan med reguleringsbestemmelser og kart.
 - b. Oversikt over kommunale avgifter og satser
 - c. f. Utsnitt fra grunnkartbasen
 - g. Matrikkelrapport
 - h. Opplysning om midlertidig brukstillatelse
5. Informasjon fra forretningsfører
 - a. Årsoppgjør/Årsmøte/ekstraordinær generalforsamling med protokoller.
 - b. Vedtekter
 - c. Husordensregler
6. Eiers Energiattest hentet på www.energimerking.no
7. Rettledning for selger og kjøper vedr. tilbehør som følger med eiendommen. Denne gjelder med mindre annet er spesifisert i prospekt og avtale mellom partene.
8. Informasjon om Boligkjøperpakke (Boligkjøperforsikring).
9. Generell forbrukerinformasjon ved budgivning. Vennligst bemerk at Stavlund as som tillegg til dette følger regelen om minimums svarfrist på 30 minutter slik det er beskrevet i salgsoppgave.
10. Budskjema

Utbredelse av skjeeggkre er stadig økende i Norge. Med hensyn til den store spredningsevnen skjeeggkre har på grunn av omfattende varetransport og reisevirksomhet, anslås det at man må forvente å finne skjeeggkre i en stor andel av den norske bygningsmassen. Skjeeggkre sprer seg til dels uavhengig av bygningsmessige svakheter og kan være vanskelige å oppdage.

for Stavlund as

Gunnar Olai Stavlund

Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF

Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Kirkebrygga 4
1607 FREDRIKSTAD
Gnr./Bnr.: 300/865
Seksjonsnr. : 17
Fredrikstad kommune

Areal

Leilighet
Bruksareal: 182 m²

Totalt bruksareal (BRA): 182 m²

Befaring

Befaringsdato: 13.09.2024

Bygningssakkyndig selskap

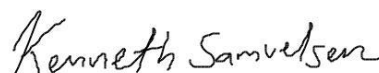
Anticimex AS

www.anticimex.no

Tlf: 41414128

E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Kenneth Samuelson

Mobil: 41521445

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

Risikovurderingsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, og danner grunnlaget for forsikringsgivers risikovurdering av boligen og derved forsikringsgivers grunnlag for å innvilge tegning av boligselgerforsikring. Norsk Standard 3600 er også lagt til grunn, men ikke absolutt alle standardens bestemmelser er tatt med. Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven og hva forsikringsgiver anser relevant for risikovurderingen som foretas. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne risikovurderingsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle forsikringstakers/selgers opplysningsplikt overfor forsikringsgiver og kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som vil kunne begrense boligselgerforsikringens dekningsomfang og som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikklysets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har 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 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. 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 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

i Informasjon

Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	13.09.2024
Referansenummer	15061605
Meglerforetakets oppdragsnummer	192-24-0203
Hjemmelshaver/selger	Marit Saxegård
Bygningssakkyndig inspektør	Kenneth Samuelsen
Tilstede på befaringen	Marit Saxegård
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	15 °C
Rapportdato	22.09.2024 10:42

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Selveierleilighet
Gate/vei adresse	Kirkebrygga 4
Postnummer/sted	1607 FREDRIKSTAD
Kommune	3107 - Fredrikstad
Gnr./Bnr.:	300/865
Seksjonsnr.	17
Tomt	Eiet tomt: 2677 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	1994		

Byggemåte

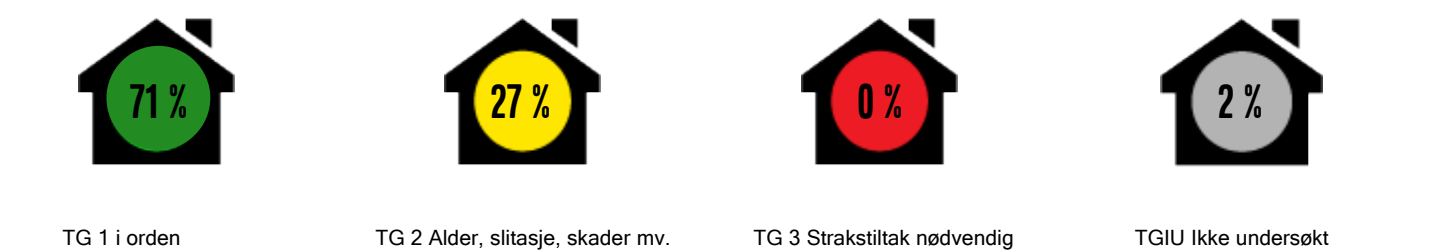
Leilighet i Sameiet Kirkebrygga 2-4 beliggende i Fredrikstad kommune. Sameiet består av 46 seksjoner. Felles bakgård opparbeidet med steinlagte internveier, sykkelstativer, bodrekker og prydbusker.

Boligbygg over 4 plan samt underetasje. Grunnmur, bærende konstruksjoner og skillende dekker hovedsakelig av betong- og stålkonstruksjoner. Utvendige fasader forblendet med teglstein, samt felter med trekledning. Tilnærmet flat takkonstruksjon (taket er ikke besiktiget). Leiligheten har slett entrédør med glassfelt. Heve/skyvedører med to-lags glass fra byggeår. Vinduer og takvinduer med to-lags glass fra byggeår. Oppvarming med elektrisitet og vedfyring.

Leilighet beliggende i byggets 3.etasje. Adkomst via felles trapperom med heis, samt utvendig svalgang. Oppgangen har callinganlegg. Leiligheten består av entré/gang, to bad, vaskerom, bod, tre soverom og stue med åpen kjøkkenløsning. Utgang fra stue/kjøkken til balkonger.

Leiligheten disponerer en biloppstillingsplass med elbillader i felles garasjeanlegg, samt en utvendig bod i felles bodrekke i bakgård.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Bad 1		Vannrør	8	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	8	
		Fallforhold (gulv)	8	
Våtrom - Bad 2		Vannrør	9	
		Overflater vegger	9	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	9	
Våtrom - Vaskerom		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	10	
		Fallforhold (gulv)	10	
Øvrige rom		Annet	11	
Etasjeskiller - 3.etasje		Skjevhetmåling	11	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Varmtvannsbereider (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	12	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	12	
Dører og vinduer		Vinduer	13	
		Takvinduer	13	
		Dører	13	
Balkonger, terrasser, veranda etc		Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)	13	
		Terrasser/inntrukket balkong over innvendige rom	13	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene gjelder fra befaringstidspunktet.

Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller hvor den bygningssakkyndige er i tvil og gjør et valg basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne.

Arealberegninger

Bruksareal (BRA)					
Leilighet	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
3.etasje	177			177	27
	Entré/gang, to bad, vaskerom, bod, tre soverom og stue med åpen kjøkkenløsning.				Balkonger (20 m2 og 7 m2).
Tilhørende bod i felles bodrekke		5		5	
		Tilhørende bod.			
SUM	177	5		182	27
Total bruksareal: 182 m²					

Kommentar til areal

Leiligheten har et totalt gulvareal (GUA) på 191 m2, men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 177 m2 av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 14 m2.

Leiligheten inneholder 174 m2 P-ROM og 3 m2 S-ROM. S-ROM består av innvendig bod.

Rapport

Våtrom - Bad 1

Baderom oppgradert med nye varmekabler, overflater og sanitærutstyr i 2016. Sluk og tettesjikt fra ukjent årstall. Vannrør vurdert til å være fra byggeår.

Flislagt gulv med varme. Flislagte veggflater. Slett lysmalt himling. Vegghengt servantinnredning med glatte lyse fronter. To servantboller av porselen med ett-greps armaturer. Stikkontakter og speil med belysning montert over servanter. Badekar med dusjarmatur tilkoblet hånddusj. Vegghengt toalett med innebygget sisterner. Vannrør av typen glødde kobberør og forkrommede rør. Synlige avløpsrør av plast. Avtrekksventil tilkoblet mekanisk avtrekk.

	TG 1		Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
	Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjonen kan nå det - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning - Fukt i tiliggende konstruksjoner		
	Fukt i tiliggende konstruksjoner		Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone. Hulltaking er foretatt i soverom mot servant. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RF 46,9 %, temperatur 22,3 grader C og duggpunkt 10,5 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.
	TG 2		
	Vannrør		TG2 er valgt på vannrør av typen glødde kobberør, vurdert til å være fra byggeår. Materialvalg og alder tilsier at restlevetiden er begrenset/usikker. TG2 er valgt for å belyse risiko.
	Membran, tettesjikt og overgang til sluk.		Utførelsen med hensyn til bruk av slukmansjett og tettesjikt er uoversiktlig. Tettesjiktet er ikke synlig innenfor hele klemringen, og det kan derfor ikke verifiseres ved visuell inspeksjon at løsningen er fullgod og sikker mot lekkasjer. TG2 er valgt for å belyse risiko. Hyppig rensing av sluket anbefales. Det hefter usikkerhet om membran og sluk ble byttet i 2016. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på arbeidene som ble utført. Ytterligere undersøkelser anbefales.
	Fallforhold (gulv)		Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 7 mm. Avvik iht teknisk forskrift grunnet fallforhold på mindre enn 1:100. Dette er vurdert til å ikke være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.

Våtrom - Bad 2

Baderom fra byggeår. Flislagt gulv med varme. Flislagte veggflater. Slett lysmalt himling. Vegghengt servant av porselen med ett-greps armatur. Speil og stikkontakt med belysning montert over servant. Dusjkabinett med skyvedør av glass. Dusjarmatur tilkoblet hånddusj og regndusj. Gulvstående toalett fra 2023. Vannrør av typen glødde kobberør og forkrommede rør. Synlige avløpsrør av plast. Avtrekksventil tilkoblet mekanisk avtrekk.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Overflater himling - Overflater gulv - Fallforhold (gulv) - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjonen kan nå det - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning - Fukt i tiliggende konstruksjoner	
		Fukt i tiliggende konstruksjoner	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RF 50,6 %, temperatur 21,9 grader C og duggpunkt 11,2 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.
		Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 20 mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet. Det er ikke mulig å måle fallet i sluksonen grunnet plassering av dusjkabinett. Det er ikke kjent om fallforholdet fører til tilfredsstillende avrenning av bruksvannet hvis kabinettet fjernes.
	TG 2	Vannrør	TG2 er valgt på vannrør av typen glødde kobberør fra byggeår for å belyse risiko. Materialvalg og alder tilsier at restlevetiden er begrenset/usikker.
		Overflater vegger	Sprukket og delvis løs veggflis over toalett. Tiltak kan iverksettes ved behov.
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er begrenset/usikker. Med bakgrunn i tettesjiktets alder kan ikke lekkasjesikkerheten til våtrommet verifiseres. Utførelsen med hensyn til bruk av slukmansjett og tettesjikt er uoversiktlig, og det kan derfor ikke verifiseres ved visuell inspeksjon at løsningen er fullgod og sikker mot lekkasjer. TG2 er valgt for å belyse risiko.

Våtrom - Vaskerom

Vaskerom fra byggeår. Oppgradert med fliser på gulv og vaskeromsinnredning i 2016. Slette malte veggflater. Slett lysmalt himling. Innredning med glatte lyse fronter. Benkeplate av laminat. Nedsenket utslagsvask av rustfritt stål med ett-greps armatur. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Varmtvannsbereider fra byggeår 200 liter. Hovedvannledning med stoppekran og vannmåler. Vannrør av typen kobberrør. Synlige avløpsrør av plast. Avtrekksventil tilkoblet mekanisk avtrekk.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjonen kan nå det - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning - Fukt i tiliggende konstruksjoner



Fukt i tiliggende konstruksjoner

Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RF 49,2 %, temperatur 21,1 grader C og duggpunkt 10,1 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.



TG 2

Membran, tettesjikt og overgang til sluk.

Utførelsen med hensyn til bruk av slukmansjett og tettesjikt er uoversiktlig, og det kan derfor ikke verifiseres ved visuell inspeksjon at løsningen er fullgod og sikker mot lekkasjer.

Det hefter usikkerhet om tettesjikt ble byttet samtidig som oppgraderingen i 2016. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på arbeidene som ble utført. Ytterligere undersøkelser anbefales.

TG2 er valgt for å belyse risiko.

Fallforhold (gulv)

Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 8 mm. Avvik iht teknisk forskrift grunnet fallforhold på mindre enn 1:100. Dette er vurdert til å ikke være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.

Kjøkken

Kjøkken med åpen løsning mot stue. Kjøkkeninnredning fra 2016 med glatte lyse fronter. Benkeplate av sten. Stikkontakter montert over kjøkkenbenk. Nedsenket oppvaskkum av rustfritt stål med ett-greps armatur. Integreerte hvitevarer. Oppvaskkum. Induksjonstopp. Kjøkkenventilator tilkoblet mekanisk avtrekk. Stekeovn. Mikrobølgeovn. Vinskap. Kaffemaskin. Kjøkkenøy med kjøleskuffer. Vannrør av typen kobberrør og forkrommede rør. Synlige avløpsrør av plast.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Vannrør - Avløpsrør - Ventilasjon - Innredning

Øvrige rom

Gulvflater belagt med parkett. Gulv i entré/gang og stue/kjøkken fra 2019. Gulv i soverommene fra 2016. Gulvvarme i stue/kjøkken og gang. Slette malte veggflater. Slette lysmalte himlinger. Downlights i entré/gang og stue/kjøkken. Slette innerdører. Skyvedørsgarderobe i soverom 1 og entré/gang. Åpen garderobeløsning i soverom 3. Leiligheten har naturlig tilluft fra ventiler i vinduer (klaffventil i soverom 3), kombinert med mekanisk avtrekk fra våtrommene og kjøkken.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Innerdører - Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM) - Innfelte/gjennomgående installasjoner
---	---

 TG 2	Annet Erfaringsmessig betraktes isolerte skråtakskonstruksjoner som risikokonstruksjoner blant annet med tanke på fukt-/kondensproblematikk. Det er ikke observert skader eller symptomer på skader, men sett i sammenheng med yttertekkingens alder kan ikke skjulte skader utelukkes. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov. TG2 er valgt for å belyse risiko.
---	---

Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp)

Elementpipe fra byggeår. Elementpeis med glassfelt.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Skorsteiner inne i boligen - Ildsteder inne i boligen
--	---

Etasjeskiller - 3.etasje

Etasjeskille av betong.
Gulv mot grunn og etasjeskillere måles ved bruk av laser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Følgende rom er målt: Kryssmåling i stue/kjøkken.

 TG 2	Skjevhetmåling Det er noe merkbare skjevheter i leiligheten. Totalt avvik er målt til 28 mm. Årsaken til skjevhetene er ikke vurdert.
---	---

Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Varmtvannsbereider fra byggeår på 200 liter montert i vaskerom. Vannrør av typen kobberrør og forkrommede rør. Synlige avløpsrør av plast. Hovedvannledning med stoppekran montert i vaskerom. Oppvarming med elektrisitet og vedfyring.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Hovedstoppekran

TG 2 Varmtvannsbereider (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

På bakgrunn av berederens alder er det grunn til å varsle om usikker restlevetid eller andre forhold som utvikles over tid. Det kan ikke utelukkes behov for reparasjon/utsifting. Jevnlig ettersyn anbefales slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.

TGIU Stakeluke

Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert.

Elektrisk anlegg

Sikringsskap med automatsikringer montert i vaskerom.

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er elfagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Forenklet vurdering:

Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereider: Nei.

Er det synlig tegn på termiske skader: Nei.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap: Nei.

Selgers opplysninger:

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Byggeår. Det elektriske anlegget ble oppgradert i 2016 med blant annet bytte av innmat i sikringsskapet og legging av varmemat i stue/kjøkken og gang.

Foreligger det eltilsynsrapport fra de siste fem år: Nei.

Forekommer det at sikringer løses ut: Kan skje på vinterstid. Ukjent årsak.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: Nei.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Kursoversikt i sikringsskap samsvarer ikke med antall sikringer.

Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei.

Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja.

TG 2 Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

Varmtvannsbereider har ikke fast tilkobling, men er koblet med stikkontakt. Fare for varmgang.

Kursoversikt i sikringsskap samsvarer ikke med antall sikringer.

Som følger av manglende samssvarerklæring på det elektriske anlegget som er montert etter år 1999 er TG2 satt i henhold til NS3600. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på anlegg av eldre dato.

Med bakgrunn i nevnte årsaker bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektroaglig person.

Brann

Leiligheten har røykvarslere og brannslukningsapparat.

 **TG 1**

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Brannslukkingsutstyr - Røykvarslere - Rømningsveier - Brannskiller

Dører og vinduer

Slett entrédør med glassfelt. Heve/skyvedører med to-lags glass fra byggeår. Vinduer og takvinduer med to-lags glass fra byggeår.

 TG 2	Vinduer	Vinduer er av eldre dato, og det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på vinduer hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet.
	Takvinduer	Takvinduer er erfaringsmessig å betrakte som risikoutsatt knyttet til inndriv av vann/kondens med påfølgende skader. Takvinduene er av eldre dato, og det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato. Det observeres stedvis malingsavskalling nederst på karmstykker på enkelte takvinduer. Årsak vurderes til å være kondens på innsiden av glassene. Likevel anbefales oppfølging med jevnlig ettersyn slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.
	Dører	Yterdører er av eldre dato, og det må forventes høyere varmetap fra disse dørene sammenlignet med dører fra nyere dato. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på dører hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet.

Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra stue/kjøkken til balkonger. Tekkede gulvflater belagt med terrassebord av plastmateriale. Belysning, stikkontakter, stråleovn og motorisert markise montert på vegger. Rekkverk av teglstein med håndløper av metall. Rekkverkshøyden er målt til 0,96 og 1,00 meter.

 TG 2	Utragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)	Rekkverkshøyden er under 1,2 meter. Avvik fra dagens byggt teknisk forskrift, grunnet balkonghøyde over 10 meter. Tiltak anbefales.
	Terrasser/inntrukket balkong over innvendige rom	Rekkverkshøyden er under 1,2 meter. Avvik fra dagens byggt teknisk forskrift, grunnet balkonghøyde over 10 meter. Tiltak anbefales. Tettesjiktet er ikke tilgjengelig for inspeksjon, og vurdert til å ha en alder som tilsier usikker tilstand/restlevetid. Konstruksjonen er erfaringsmessig fuktutsatt. TG2 er satt for å belyse risiko. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Sjekkliste dokumentasjon

Kommentar

Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer

Plantegning er fremlagt.

Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år

Nåværende eier informerer om at det ikke er utført arbeider i boligen de siste fem år.

For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget

Samsvarserklæring(er) er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Dokumentasjon på el-tilsyn

Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter

Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker

Ikke relevant.

Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning

Ikke relevant.

Egenerklæringsskjema

Fremlagt, signert og datert 10.09.2024.

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningsselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningsskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Fremskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjer og skader er vanlige og må forventes. Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøpere om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

Eksempler

En tilårskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereder kan fungere i 10 år, men den kan også vare i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes ambisjonsniva betydning.

Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

Definisjoner

Her er et uttrekk av benevelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekke. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftinger/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledd- og opplektede murflater (vegger og gulv).

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

Denne rapporten benyttes som grunnlag for å tegne boligselgerforsikring hos Anticimex forsikring NUF. Rapporten er således å betrakte som en underwriter-rapport (risikovurderingsrapport) til denne. For det tilfelle Anticimex AS har tilsvarende avtale med andre forsikringsselskaper, gjelder det samme.

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært komplekse og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, innneklima, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet), undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningsskader, ombygningssmulighet, innredningsmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om P-ROM er godkjent for varig opphold (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmepumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.



Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Sluk bad 1.]



Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Sluk bad 2.]



Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Sluk vaskerom.]



Elektrisk anlegg - [Sikringsskap.]

Elektrisk anlegg - [Kursoversikt.]

ANLEGG NR.	TEKNISK FASE	INSTRUKSJE	ADVARSEL
1	Kjøkken	20	25
2	Kjeller	16	25
3	Vaskerom	16	25
4	Grue, Ytterveg	16	25
5	Korridor	16	25
6	Vaskerom	16	25
7	Sluk	16	25
8	BEREDER	16	25
9	Vaskerom	16	25
10	Sovrom, Bad, Vg, Rø	16	25
11	Sovfjeller, Fug. 10		
12	Wc, Høil, Høil, Kurs?		
13			
14			
15			
16			
17			
18			
19			
20			
21			
22			
23			
24	HØVEDRYTER		

Elektrisk anlegg - [Kursoversikt.]

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	STAVLUND AS	Oppdragsnr.	192240203
Adresse	Kirkebrygga 4		
Postnr.	1607	Sted	FREDRIKSTAD
Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	☒ Nei ☐ Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2016	Hvor lenge har du bodd i boligen?	8 år 3 mnd Har arvet leiligheten etter min mor
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Gjensidige	Polise/avtalenr	82246182
Selger 1 Fornavn	Marit	Etternavn	Saxegård

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

«Kommentar»)

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Engelsviken rør

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

I 2016 ble badekar og baderomsinnredning byttet ut. Fliser ble også byttet ut.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☒ Nei ☐ Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar Jeg mottok dokumentasjon/faktura i 2016. Jeg kan ikke finne dem, men håper de finnes hos Engelsviken rør.

2.3 Dersom arbeidet er søknadspliktig (f.eks. bruksendring fra bod til bad, brudd på brannskille), er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
7. Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, skjeggkre, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☐ Nei ☒ Ja Kommentar Fredrikstad kommune er eier av garasjeanlegget, der jeg har bruksrett på en plass. Garasjeanlegget har også en offentlig del. Her pågår det et rehabiliteringsarbeid som skyldes saltvann fra biler på vinteren har skadet dekket.
11. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?
☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn Sameiets forsikringsselskap - Gjensidige
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: August 2019: Lekkasje fra terrasse ved stor nedbørsmengde førte til vannskader på eget gulv og i tak i leiligheten under. Dette ble utbedret og dekket av forsikringsselskapet.
12. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 13.
☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn Christer Jon Inge
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Det elektriske anlegget i leiligheten ble oppdatert i 2016. Elektriker Christer Jon Inge utførte arbeidet. Husker ikke navnet på firmaet.
- 12.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar Jeg mottok en oversikt over arbeidet som ble gjort i 2016. Kan heller ikke finne dette.
13. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☐ Nei ☒ Ja Kommentar Jeg hadde kontroll av el-anlegget for under ett år siden. Anmerkede punkter er utbedret.
14. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?
☐ Nei ☒ Ja Kommentar Ja, på plassen i garasjeanlegget.
15. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar Det har kun vært faglærte som har utført arbeid i leiligheten.
16. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 17.
☒ Nei ☐ Ja
- 16.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?
☐ Nei ☐ Ja Kommentar
17. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
18. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende? Hvis nei, gå til punkt 20.
☒ Nei ☐ Ja
- 19.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

20. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 21.

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

20.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

21. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

22. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

23. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tidligere tilstandsvurderinger/rapporter eller målinger?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

Kun i forhold til garasjeanlegget, som nevnt tidligere!

24. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. tinglyste forhold, private avtaler, nabovarsel, rasfare)?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIGER I

SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt felles gjeld?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar

Det pågående arbeidet med rehabilitering av parkeringskjeller og dekke blir finansiert av sameiet ved at den enkelte sameier enten skyter inn sin andel av kostnad basert på eierbrøk, eller tar del i felles finansiering iht. eierbrøk. For min leilighet løser jeg inn min andel slik at felleskostnader ikke blir berørt av dette arbeidet.

27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Jeg leste at dere skal ha tilgang til alle sluk. På de to verandaene er det sluk, og de er selvsagt tilgjengelige. Det er ellers 3 sluk. På hovedbadet er badekaret plassert over sluket. På et mindre bad er dusjkabinettet plassert over sluket. På vaskerommet er vaskemaskin og tørketrommel plassert over sluket. Det blir vanskelig for meg å kunne gjøre noe med dette.

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Fra 15.12.2024 vil prisene for boligselgerforsikring bli justert opp i henhold til nye premietabeller. Oppdrag inngått eller fornyet før 15.12.2024 vil også få nye priser når disse oppdragene er eldre enn 6 måneder regnet fra oppdragsinngåelsen eller siste fornyelse. Det forutsettes at denne premiejusteringen aksepteres for at boligselgerforsikringen skal være gyldig.

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 salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende 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.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstiller kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

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

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på: https://buysure.no/Anticimex/vilkaar	Les mer om boligselgerforsikringen og se prislistene her: buysure.no/boligselgerforsikring
---	--

☒	Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. 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. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. 11 % av forsikringspremien er honorar til Buysure AS. For boligselgerforsikring med Anticimex risikovurderingsrapport, er også kr. 1250,- av total forsikringspremie honorar til Buysure. Honoraret inngår i den totale premien du betaler inklusive evt. adm. gebyr og kostnadsdekning til eiendomsmegler.
-------------------------------------	--

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

☐	Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår
--------------------------	--

☒	Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringsselskapet og/eller deres representanter.
-------------------------------------	---

☐	Jeg samtykker ikke til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringsselskapet og/eller deres representanter.
--------------------------	--

Du har søkt på: Knr.: 3107 Gnr.: 300 Bnr.: 865 Fnr.: Snr.: 17

Adresse(r):

Gateadresse: Kirkebrygga 4
Gatenr: 20555
Kommune: FREDRIKSTAD
Postkrets: 1607 FREDRIKSTAD
Registreringsenhet:
Statens Kartverk Oppdatert per: 28.08.2024 kl. 11.12

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2016/170118-1/200 26.02.2016 HJEMMEL TIL
EIENDOMSRETT
VEDERLAG: NOK 0
Omsetningstype: Annet
SAXEGÅRD MARIT
F.NR:

PENGEHEFTELSE

Oversikt over heftelser som antas å ha betydning for eiendommens verdi. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Eventuelle heftelser som kan ha betydning for denne matrikkelenheten, som er tinglyst på avgivereiendommen før en arealoverføring, er ikke overført. Det samme gjelder servitutter som ikke er overført ved tidligere fradelinger. Informasjon om disse finner du på grunnboksutskriftene til de respektive avgivereiendommene.

1994/6572-3/86 20.06.1994 ERKLÆRING/AVTALE
Panterett til sameiet for kr 10.000,-
som sikkerhet for
fellesutgifter
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED
FLERE

2022/366910-1/200 04.04.2022
11:22

PANTEDOKUMENT

Beløp: NOK Panthaver: DNB
BANK ASA ORG.NR: 984 851
006 Panthaver: DNB
BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 985 621 551
ELEKTRONISK INNSENDT

SERVITUTTER

Oversikt over servitutter registrert på eiendommen. En servitutt er en rett til begrenset bruk av en annens eiendom, eller til å hindre en bestemt bruk. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Servitutter i grunn:

1994/4678-2/86 04.05.1994	BESTEMMELSE IFLG. SKJØTE Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 3107 GNR: 300 BNR: 865
1994/10369-1/86 21.09.1994	ERKLÆRING/AVTALE Bestemmelse om adkomstrett Stedsevarig rett til bygging av nettstasjon Rettighetshaver: FREDRIKSTAD ENERGIVERK BA GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNDATA

1994/6572-1/86 20.06.1994	SEKSJONERING Opprettet seksjoner: SNR: 17 Formål: Bolig Sameiebrøk: 170/9633
---------------------------	--

1995/3977-1/86 03.05.1995 RESEK/ENDRING
FORMÅL/BRØK/TILLEGGSDDEL
Endring av Formål/sameiebrøk:
SNR: 17
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 170/9004

2020/1409322-1/200
01.01.2020 00:00 OMNUMMERERING VED
KOMMUNEENDRING
Tidligere:
KNR: 0106 GNR: 300 BNR: 865
FNR: 0 SNR: 17

2024/818989-1/200 01.01.2024 OMNUMMERERING VED
00:00 KOMMUNEENDRING
Tidligere:
KNR: 3004 GNR: 300 BNR: 865
FNR: 0 SNR: 17

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.
EIENDOMMENS
RETTIGHETER

Servitutter:

1995/4029-2/86 04.05.1995 BEST OM
GARASJE/PARKERING
Rettighet hefter i: KNR: 3107
GNR: 300 BNR: 865 FNR: 0 SNR:
26
Rettighet hefter i: KNR: 3107
GNR: 300 BNR: 865 FNR: 0 SNR:
46
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED
FLERE



Kartverket

STAVLUND AS AVD. FREDRIKSTAD
KIRKEBRYGGA 2-4
1607 FREDRIKSTAD

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 192-22-0044 (Gunnar Olai Stavlund)
Vår referanse: 3005274/19911998
Bestilling: C3 2022-10-21 (7) 59

Dato
21.10.2022

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
6572	86	20.6.1994	ERKLÆRING/AVTALE SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3004 FREDRIKSTAD	300	865	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

■ www.kartverket.no

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

Fetureres til:

Begjæring om tinglysing av
oppdeling i eielseksjoner

20 JUN 1994

FREDRIKSTAD BYRETT
DACCROKNR. 6572

Opplysningene i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)
Kommunenr. | Kommunnavn

Gnr. | Bnr. | Fastenr.

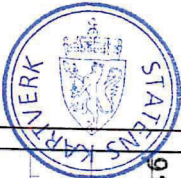
0106

Fredrikstad

300

865

Rettskopi bekreftes
Bente Guneriussen Berge



2. Hjemmelshaver(e)

Fodselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) 2/ Navn

91 7 1 0 38 0 1

A/S Veidekke



Doknr. 6672 Tinglyst: 20.06.1994 Emb. 086
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eielseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste

S.nr.	For- mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	For- mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	For- mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	For- mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	For- mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	For- mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾
1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3
1	B	115	11	B	87	21	B	78	31	N	33	41	N	42	51		
2	B	68	12	B	87	22	B	91	32	N	365	42	N	313	52		
3	B	68	13	B	87	23	B	91	33	N	324	43	N	135	53		
4	B	68	14	B	87	24	B	138	34	N	544	44	N	40	54		
5	B	68	15	B	87	25	B	78	35	N	184	45	N	276	55		
6	B	69	16	B	87	26	G	2430	36	N	42	46			56		
7	B	68	17	B	170	27	N	123	37	N	379	47			57		
8	B	162	18	B	91	28	N	207	38	N	324	48			58		
9	B	195	19	B	91	29	N	470	39	N	554	49			59		
10	B	87	20	B	138	30	N	209	40	N	183	50			60		
Sum tellere:			- 9.633			= nevner:			9.633								

4. Supplerende tekst e)

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Sameiet Kirkebyggen har panterett med kr. 10.000,- i den enkelte
seksjon til dekning av fellesutgifter.

Boligseksjonene har eksklusiv bruksrett til boder på
fellesareal jfr. situasjonsplan.

Noter:

- Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes tinglysingskontoret i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysin.
- Det er foretaksregisterets foretaksnummer som skal nytes.
- Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
- B = boligseksjon, N = næringsseksjon, G = garasje/seksjon, SB = sameie/seksjon bolig, SN = sameie/seksjon næring.
- Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
- Det er bare rettsstiftelser som skal (og kan) tinglyses som skal tas inn her. Andre avtaler kan eventuelt tas inn i sin egen rett i seksjonene til det framtidige sameiet til dekning av fellesutgifter m.v. som inntas i oppdelingsbegjæringen bør tinglysninger på de enkelte seksjoner. Pantrett innført i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgjeldning.

5. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i. f.). Godkjent av kommunaldepartementet.

Undertegnede erklærer at

- a) ☒ seksjoneringen gjelder et prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt.
eller
☐ seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen skjer i samsvar med tidligere arealsutnyttelse.
eller
☐ seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen innebærer endring(er) av tidligere arealsutnyttelse, og hvor alle nødvendige tillatelser for endringene er gitt.
- b) ☒ eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha (§ 5 nr. 2 og 3).
- c) ☒ hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 3).
eller
☐ ikke alle boligseksjonene har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten, men oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før 22.4.1983. (§ 5 nr. 3, annet ledd).
- d) ☐ fastsettelsen av sameiebrøken bygger på: (§ 5 nr. 4, første ledd)
☒ bruksenhetenes areal.
eller
☐ bruksenhetenes innbyrdes verdi.

Fylles bare ut dersom seksjoneringen gjelder bestående bygg:

- e) ☐ kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke tatt vedtak om utbedringsprogram, byfornyelse eller regulering til fornyelsesområde etter plan- og bygningsloven eller byfornyelsesloven (§ 5 nr. 4, tredje ledd).
- f) ☐ kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd
eller
☐ kommunen har meddelt at § 5 nr. 4, tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen.
- g) ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til sammenslåing av eksisterende boliger eller oppdeling av eksisterende boliger til hybler (plan- og bygningsloven § 93 jfr. § 91 a).
- h) ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til brukssending (plan- og bygningsloven § 91 a).

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

6. Tegninger m.v.

Vedlegg:

- a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Kopi av varsel til kommunen eller kommunens vedtak eller meddelelse om at seksjonering kan gjennomføres (pkt. 5e)
d) Byggetillatelsen (pkt. 5f)
e) Tillatelsen til sammenslåing av boliger eller oppdeling av bolig til hybler (pkt. 5g)
f) Brukssendingstillatelsen (pkt. 5h)

nr

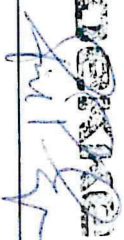
Hjemmesnaver(ne)s underskrift(er)

ni 1994.

A/S Veidekke

Pål P Syse

i.h.t. fullmakt



not for mer enn 6 mnd. siden eller kopi av kommunens vedtak/meddelelse skal vedlegges.
nativer er akkryset, må dokumentasjon for kommunens tillatelse vedlegges.



KIRKEBRYGGA

SEKJONERINGSBEGJÆRING

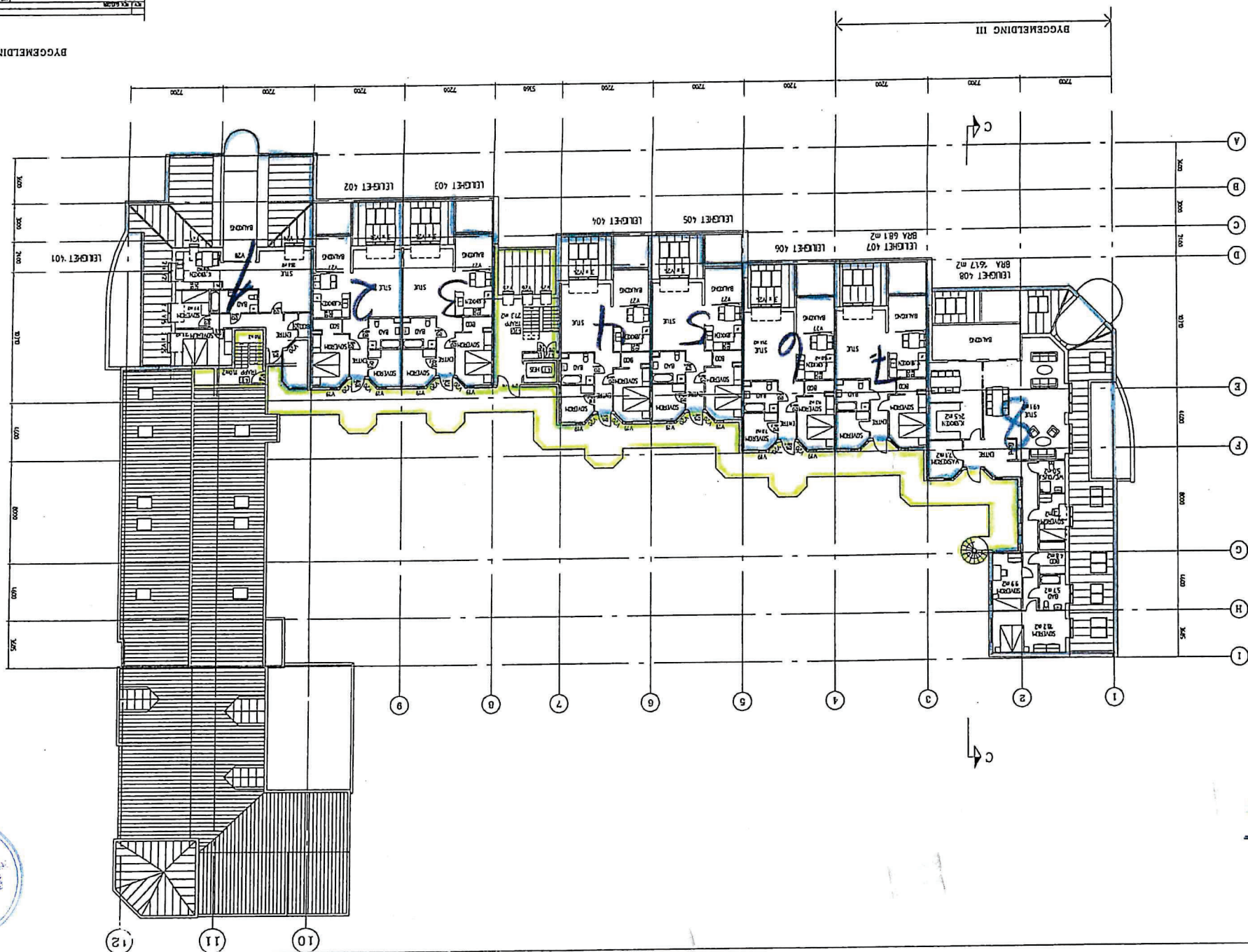
GARASE

FELLESAREAL

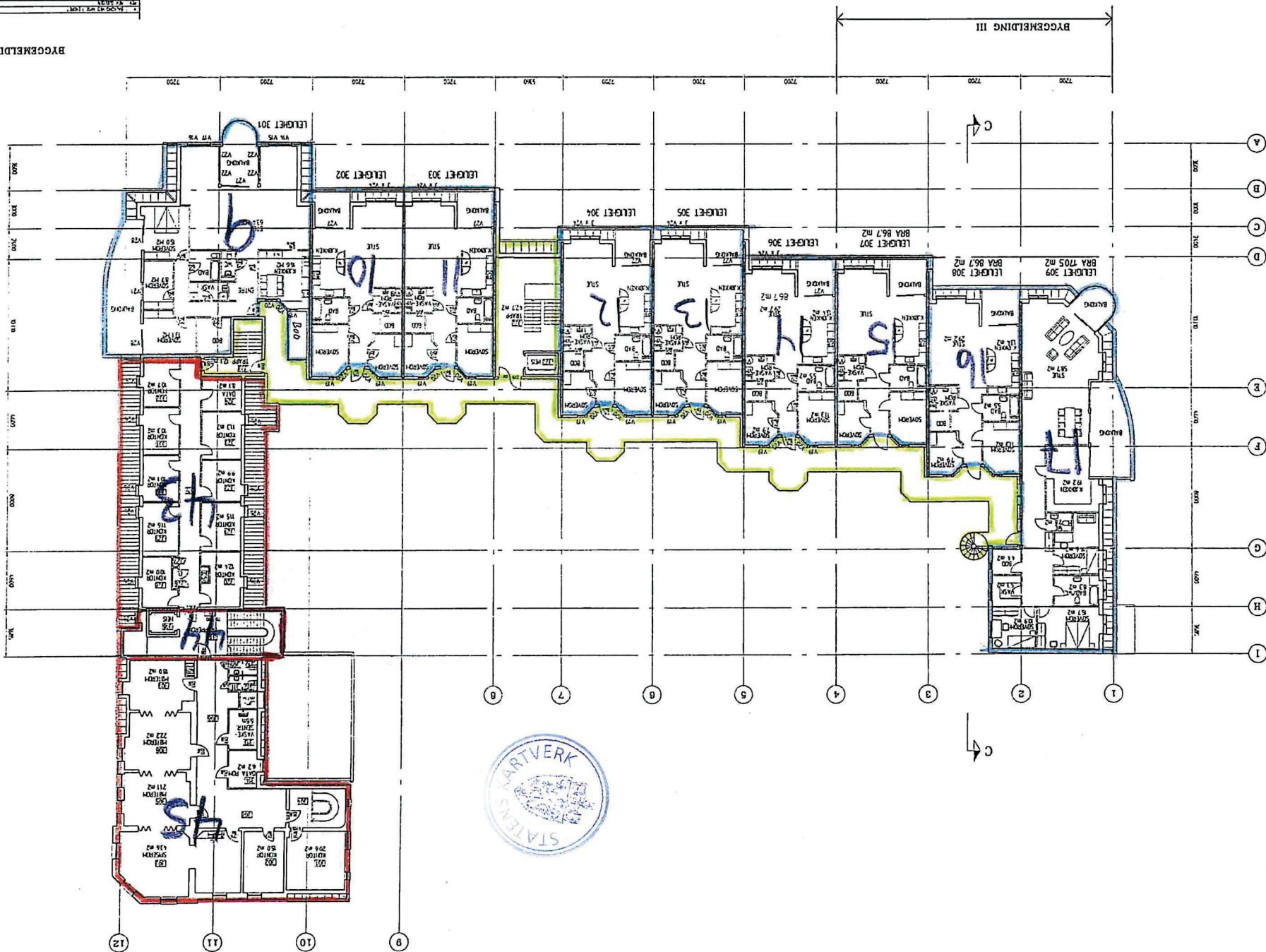
MERING

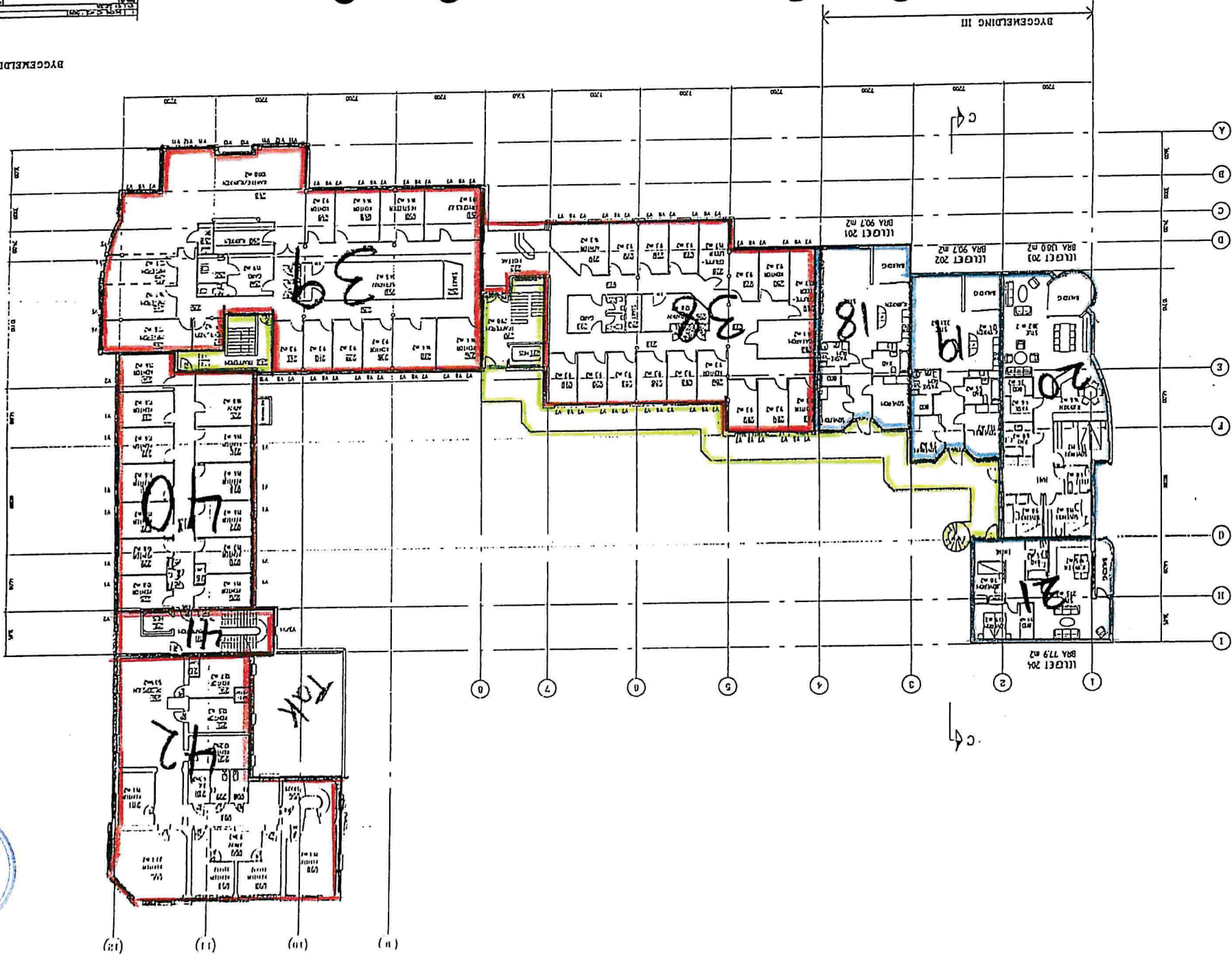
BOLIG

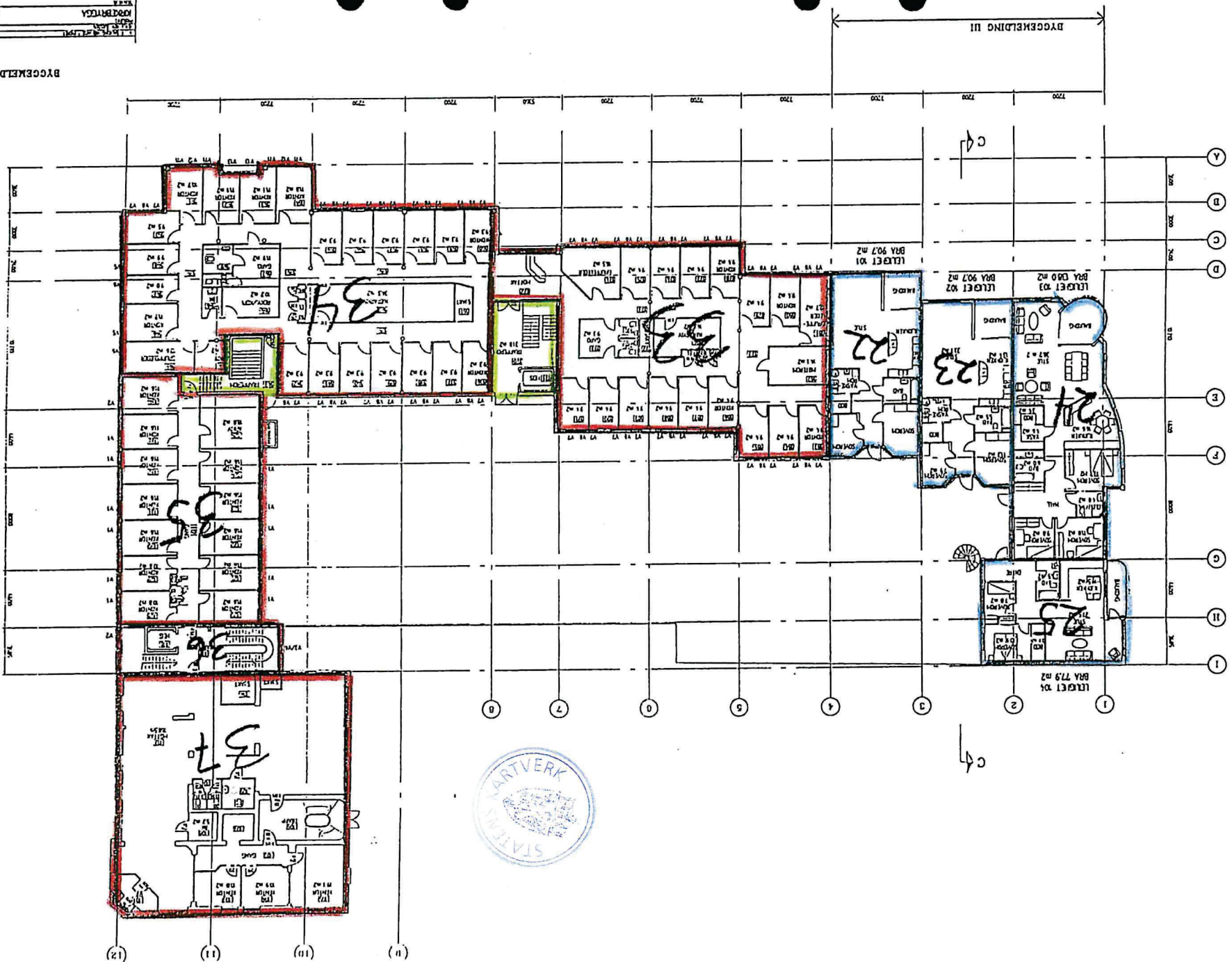


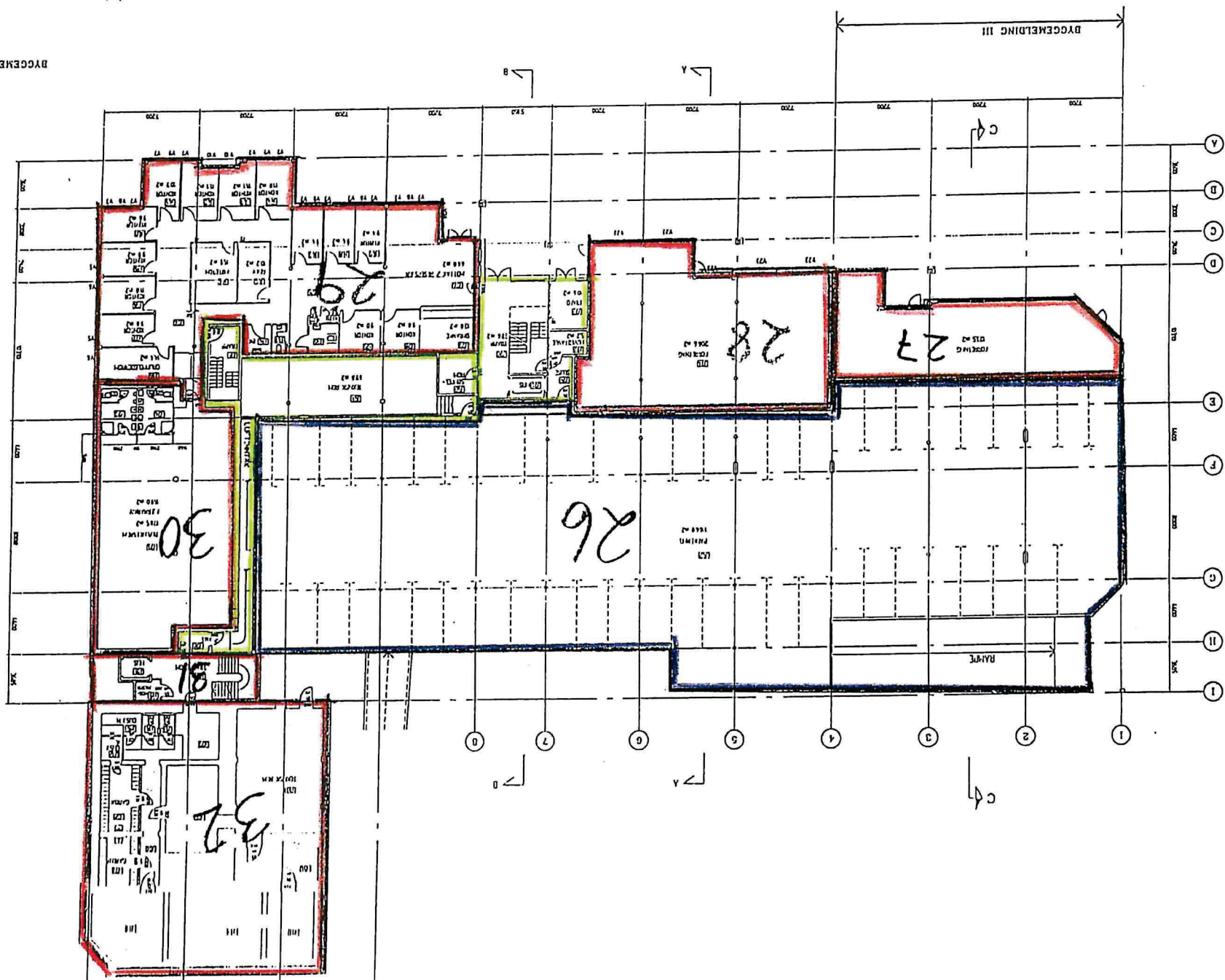
BYGGEVELDING III

BYGGENDELING III







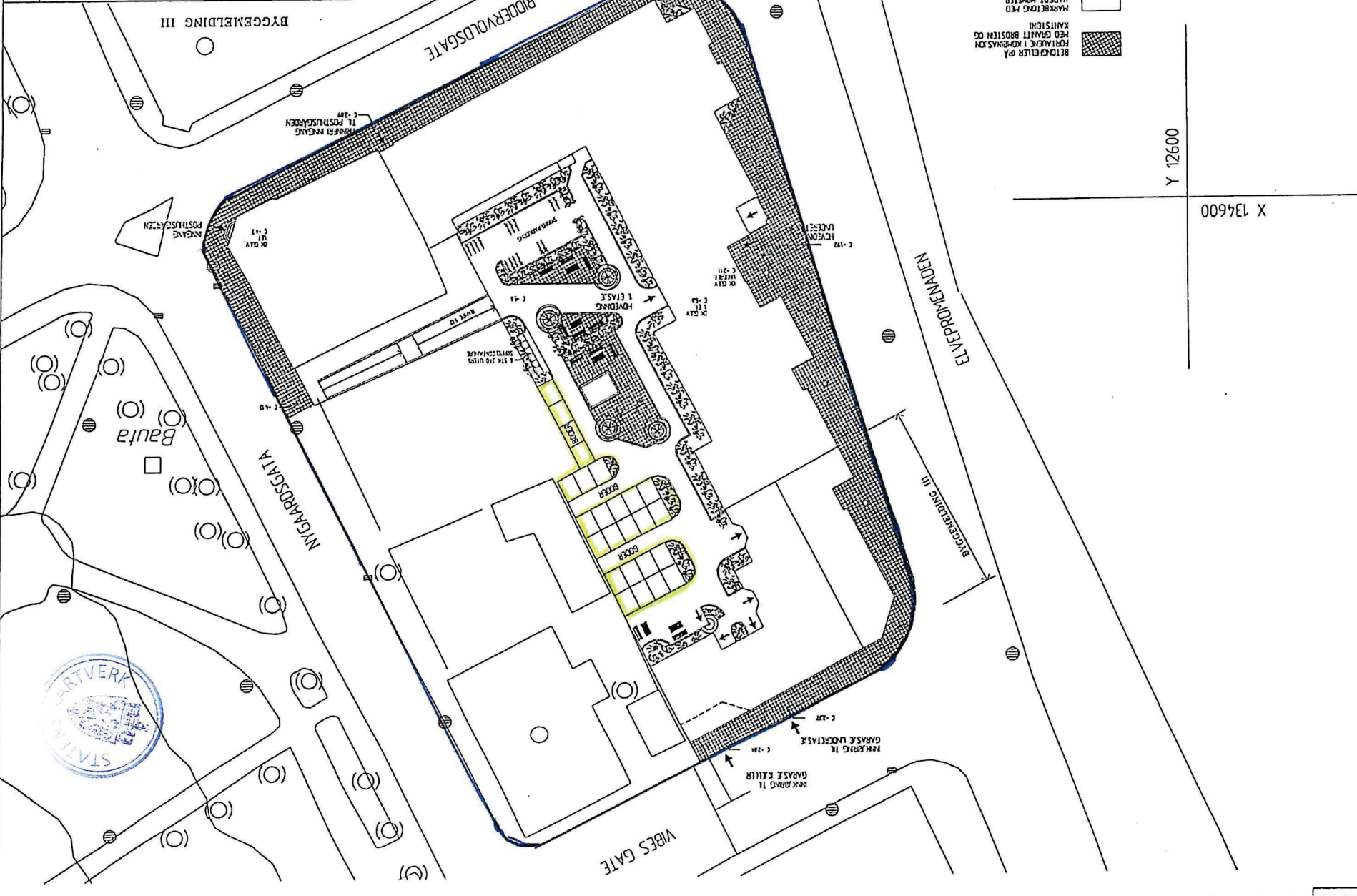


5.

III. DISCUSSION



S. 6





Kartverket

STAVLUND AS AVD. FREDRIKSTAD
KIRKEBRYGGA 2-4
1607 FREDRIKSTAD

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 192-22-0044 (Gunnar Olai Stavlund)
Vår referanse: 3005273/19911993
Bestilling: C3 2022-10-21 (7) 58

Dato
21.10.2022

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embeta:	Registrert:	Rettstiftelse:
10369	86	21.9.1994	ERKL/ERING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3004 FREDRIKSTAD	300	865	0	1

☒ Dokumentet følger vedlagt.

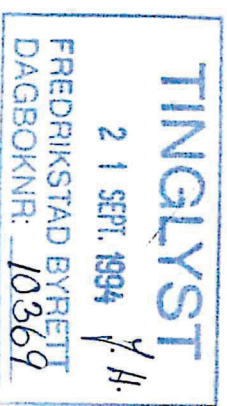
☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

■ www.kartverket.no

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



Nettstasjon i bygg
Nr. 437F Adr. KIRKEBRYGGA 2

AVTALE

om rettigheter og plikter ved bygging, drift og vedlikehold av nettstasjon i bygg mellom eier og hjemmelshaver av gnr. 300, bnr. 865, ~~872~~ ⁸⁷² ~~1994~~ Fredrikstad kommune, Avn. 1 - 45
VEIDEKKE, Postboks 70, 1580 RYGGE (grunneieren)
og FREDRIKSTAD ENERGIVERK BA (everket).

Nettstasjonens plassering er vist på vedlagte tegning nr. 404 datert 07.09.1993.

Pkt. 1

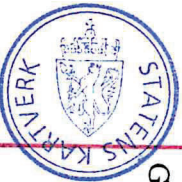
Grunneieren gir everket:

- stedsvarig rett til rom for bygging av nettstasjon i ovennevnte bygning. Rommet utføres i henhold til everkets krav
- rett til drift og vedlikehold av nettstasjonen
- rett til å legge og vedlikeholde kabler frem til nettstasjonen
- rett til nødvendig fremkomst over eiendommen for utførelse av ovenfor nevnte rettigheter
- rett til å forby bygningsmessige endringer som vanskeliggjør fremkomst eller ventilasjon.

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

Pkt. 2

Grunneieren er etter alminnelige erstatningsregler ansvarlig for skader han påfører nettstasjonen eller kabler. Everket må kontaktes når arbeid som kan skade nettstasjonen ønskes utført. Kostnader everket har for å bistå grunneier med sikkerhetstiltak bæres av everket. Dersom grunneieren ønsker nettstasjonen flyttet, må han bære omkostningene. Faller behovet for nettstasjonen bort, kan eieren vederlagsfritt kreve rommet tilbake i ryddet stand.



Rett kopi bekreftes
Bente Guneriussen Berge



Doknr: 10369 Tinglyst 21.09.1994 Emb. 086
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Pkt. 3

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

kr. 47.400,00 - kroner førtisvutudenfirehundre 00/100

Avtalen sendes til tinglysing umiddelbart etter avtaleinngåelsen.

Beløpet forfaller til betaling 1 -en- uke etter at tinglyst avtale er mottatt fra byretten. Dersom anlegget er avhengig av anleggskonsejjon forfaller beløpet til betaling 3 uker etter at anleggskonsejjon er gitt og i erstatningsutmålingen inngår da eventuelt også avsavns-rente. 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 unødigg 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.

12/8-94
VEIDEKKE
A.O

Fredrikstad, 5. januar 1994

VEIDEKKE
Grunneier

Fredrikstad Energiverk BA
Fredrikstad ENERGIVERK BA

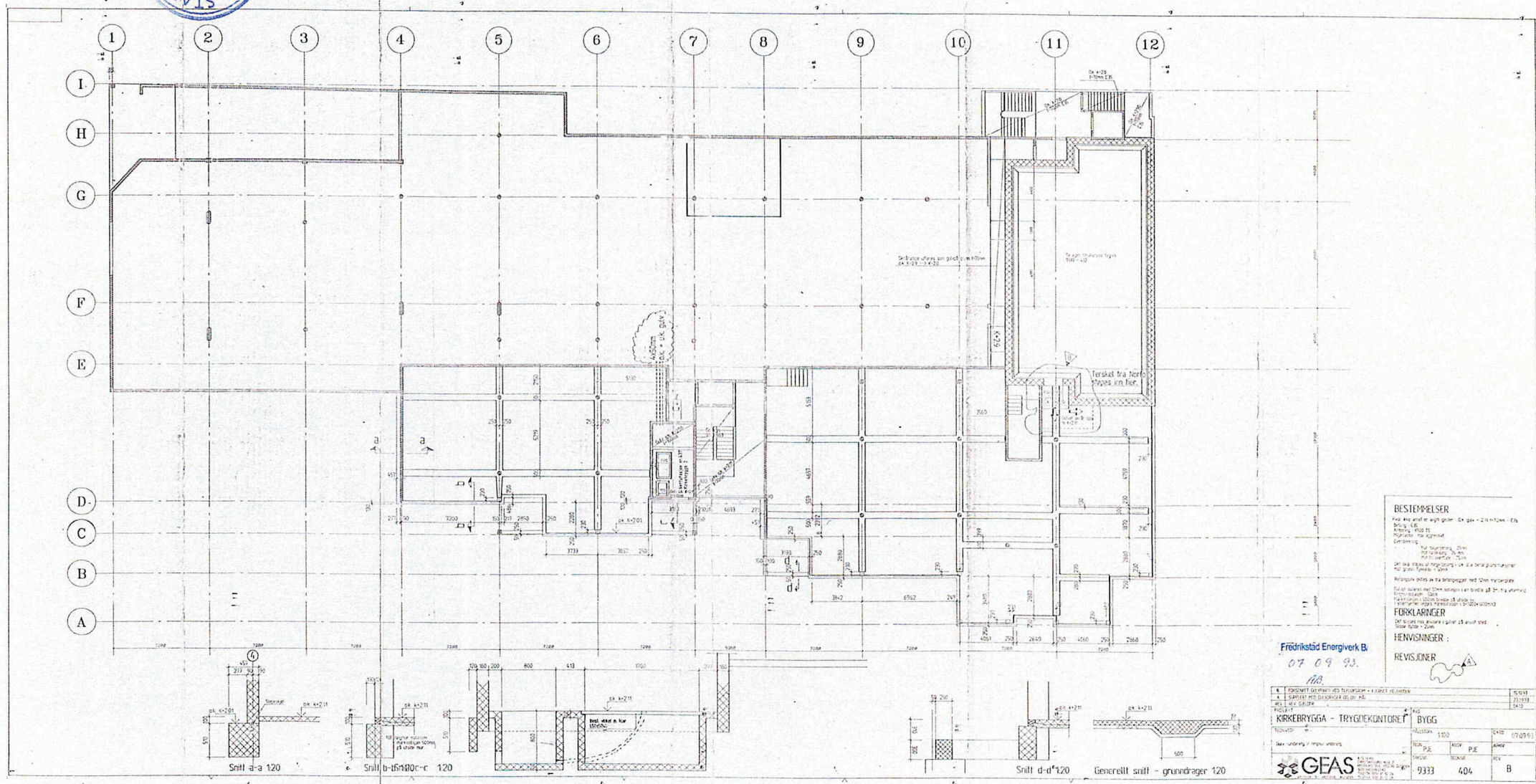
Per Kristian Olsen
Adm. dir.

(personnr./foretaksnr.)

blant -> planlab veidekke

Firmaatt. i h. old.





BESTEMMELSER

Alle arbeider er utført etter: En. 100 - 200 mm - 100 mm
Beregning - 100 mm
Beregning - 100 mm
Beregning - 100 mm

Alle arbeider er utført etter: En. 100 - 200 mm - 100 mm
Beregning - 100 mm
Beregning - 100 mm
Beregning - 100 mm

Alle arbeider er utført etter: En. 100 - 200 mm - 100 mm
Beregning - 100 mm
Beregning - 100 mm
Beregning - 100 mm

FORKLÄRINGER

Alle arbeider er utført etter: En. 100 - 200 mm - 100 mm
Beregning - 100 mm
Beregning - 100 mm
Beregning - 100 mm

REVISJONER

Alle arbeider er utført etter: En. 100 - 200 mm - 100 mm
Beregning - 100 mm
Beregning - 100 mm
Beregning - 100 mm

Frødnestad Energiwerk B.

07.09.93.

100.

100.

100.

100.

100.

100.

100.

100.

100.

100.

100.

100.

100.

100.

100.

100.

100.

100.

100.

100.

100.

100.

100.



STAVLUND AS AVD. FREDRIKSTAD
KIRKEBRYGGA 2-4
1607 FREDRIKSTAD

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 192-22-0044 (Gunnar Olai Stavlund)
Vår referanse: 3005272/19911988
Bestilling: C3 2022-10-21 (7) 57

Dato
21.10.2022

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
4678	86	4.5.1994	BESTEMMELSE IFLG. SKJØTE HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0106 FREDRIKSTAD	300	1552	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

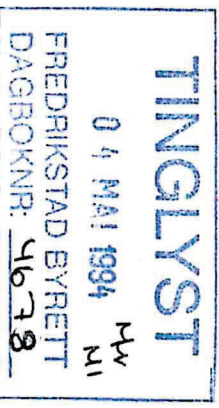
☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Dot. avg. kr. 10.000,-

SKJØTE



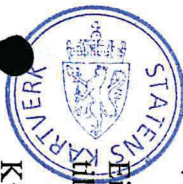
Rett kopi bekreftes
Bente Guneriussen Berge

Fredrikstad kommune skjøter og overdrar herved sine eiendom gnr.300 bnr1552 til A/S Veidekke, foretaksnr. 917103801, vederlagsfritt som del av makeskifte.

Verdien av eiendommen settes til kr. 400.000,-.

Eiendommen er ubebygd, skal benyttes som bolig/foreningseiendom og har ikke vært utlyst til salgs på det frie marked.

Kjøper må tåle at det uten vederlag legges og vedlikeholdes anlegg for offentlig vann, spillvann, overvann og sluk i den utstrekning dette finnes nødvendig. Eventuell skade som måtte påføres eiendommen vil bli å erstatte i samsvær med vanlig erstatningsregler.



Fredrikstad kommune den, 23.03.94.

Svein Øibo

FREDRIKSTAD KOMMUNE
PLAN - OG INNVIKSELSESSJØNEN
EIENDOMSAVDELINGEN



Doknr: 4678 Tinglyst: 04.05.1994 Emb. 086
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

End. avg. kr. 10.000,-

Begjæring om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

03 MAY 1936 M

3972

11

300

References

1. The first step is to identify the problem or question that needs to be answered. This involves understanding the context and the specific requirements of the task.



			1500 1500
--	--	--	-----------

Eiendommen baglæres opdelt i etierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1963 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsskisse

Sr.	For- mat	Bok (letter)	Sr.	For- mat	Bok (letter)	Sr.	For- mat	Bok (letter)	Sr.	For- mat	Bok (letter)	Sr.	For- mat	Bok (letter)
1	A	88	1	D	67	21	H	76	31	N	33	41	M	42
2	B	68	12	B	97	22	B	91	32	N	296	42	M	246
3	B	68	13	B	97	23	C	91	33	N	330	43	M	104
4	P	68	14	B	87	24	H	158	34	N	422	44	N	36
5	B	68	15	B	97	25	B	76	35	N	195	45	N	248
6	B	69	16	B	87	26	G	2430	36	N	42	46		56
7	A	68	17	B	170	27	M	123	37	N	315	47		57
8	B	162	18	B	91	28	N	207	38	N	333	48		58
9	B	170	19	B	91	29	N	354	39	N	434	49		59
10	R	87	20	B	138	30	N	177	40	N	195	50		60
Sum before						9004				9004				

Det Her taler jeg om, og det er faktisk en af de vigtigste ting, som jeg har lært af dig.

Sameiet Kirkebyggen har panterrett med kr. 10.000,- i den enkelte skesjon til dekning av fellesutgifter.

Soligseksjonene har ~~ekst~~usiv bruksrett til boder på fellesareal jfr. situasjonsplan.

1) Beginning, studies began to observe that we're not analyzing paper

- 3) Das erste Element eines n -tupels ist das erste Element.
- 3) Für ein Element x eines n -tupels gilt: x ist das i -te Element, wenn x die i -te Komponente ist.
- 4) Ein n -tupel $(x_1, \dots, x_n)$ ist ein n -tupel, wenn $x_1, \dots, x_n$ Elemente sind.
- 5) Das i -te Element eines n -tupels $(x_1, \dots, x_n)$ ist x_i .
- 6) Das i -te Element eines n -tupels $(x_1, \dots, x_n)$ ist x_i .
- 7) Das i -te Element eines n -tupels $(x_1, \dots, x_n)$ ist x_i .

5. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i 1). Godkjent av Kommunaldepartementet.

Undernegnede erklærer at

- a) ☒ seksjoneringen gjelder et prosjektert bygg/bygg under oppføring hvor bygghetelse er gilt, eller
 - ☐ seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen skjer i samsvar med tidligere arealsutnyttelse, eller
 - ☐ seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen innebærer endring(er) av tidligere arealsutnyttelse, og hvor alle nødvendige tillatelser for endringene er gitt.
- b) ☒ eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og tekniskmessige bruksenheter eller de formål de skal ha (§ 5 nr. 2 og 3).
- c) ☒ hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC, menfor bruksenheten (§ 5 nr. 3), eller
 - ☐ ikke alle boligseksjonene har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC, menfor bruksenheten, men oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før 22.4.1983 (§ 5 nr. 3 annet ledd).
- d) ☒ fastsetelsen av samlebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, tredje ledd)
 - ☒ bruksenhetenes areal, eller
 - ☐ bruksenheter og areal, des verdt.

Følles bare ut dersom seksjoneringen gjelder tomter i § 137

- e) ☐ kommunen er varslet om seksjoneringen av nær enn 6 måneder siden. Det er også fallet vedtak om utredningsprogram, bygningsplan eller reguleringsplan for seksjonens område eller en av de bygningslovene eller bylovene (§ 5 nr. 4 tredje ledd), eller
 - ☐ kommunen har gitt utredning om seksjoneringstiltaket i § 5 nr. 4, tredje ledd, eller
 - ☐ kommunen har meddelt at § 5 nr. 4, tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen.
- f) ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til bygging av nye bruksenheter eller annen ombygging (plan- og bygningsloven § 93)
- g) ☐ seksjoner og/eller tomsetter tildeles til sammenhengende av eksisterende bygger eller oppdeling av eksisterende tomter til bygger (plan- og bygningsloven § 93 nr. 3 og 4)
- h) ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til bruksendring (plan- og bygningsloven § 91 a).

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

6. Tegninger m.v.

Vedlegg:

- a) Situasjonsplan (§ 7 annet ledd),
- b) Planegninger over kjøkken, alle etasjene og vå. 31 i så formål og forutsette sidenummeret på tegningene er gitt som for bruksenhetene og deres seksjonsnummer (hvis det bygning angitt (§ 7 annet ledd),
- c) kopi av varsel til kommunen eller kommune, vedtak eller meddelelse om at seksjonering kan gjennomføres (pkt. 5a)
- d) Byggesøknaden (pkt. 5b)
- e) Tillatelse til sammenhengende av bygging eller oppdeling av bygg i bygger (pkt. 5c)
- f) Bruksendringssøknaden (pkt. 5d)

7. Underskrifter

Stad 030	Hjemmelstetets utv. underskrift
Fredrikstad 21.03.95	

Noter

- 7) Kopi av i saksbeholdning til hver av de to kommuners vedtak meddelelse skal vedlegges
- 8) Dersom dette alternativet er aktuelt, må dokumentasjon for kommunens tilrettevisning vedlegges.

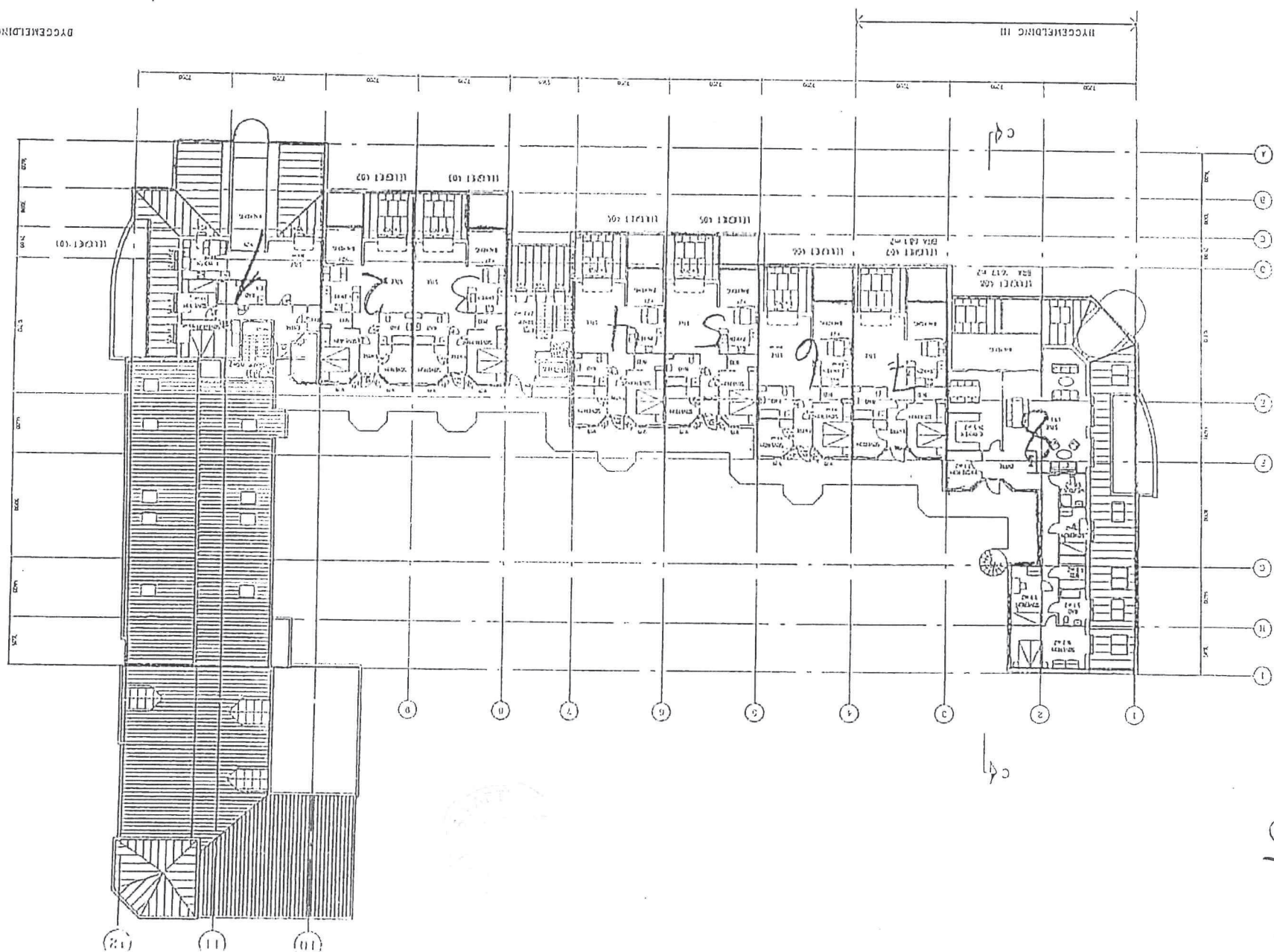
KIRKEBRYGGÅ

SEKJON/ERINGS BEGJÆRING

GARASE

NERING

BOLIG

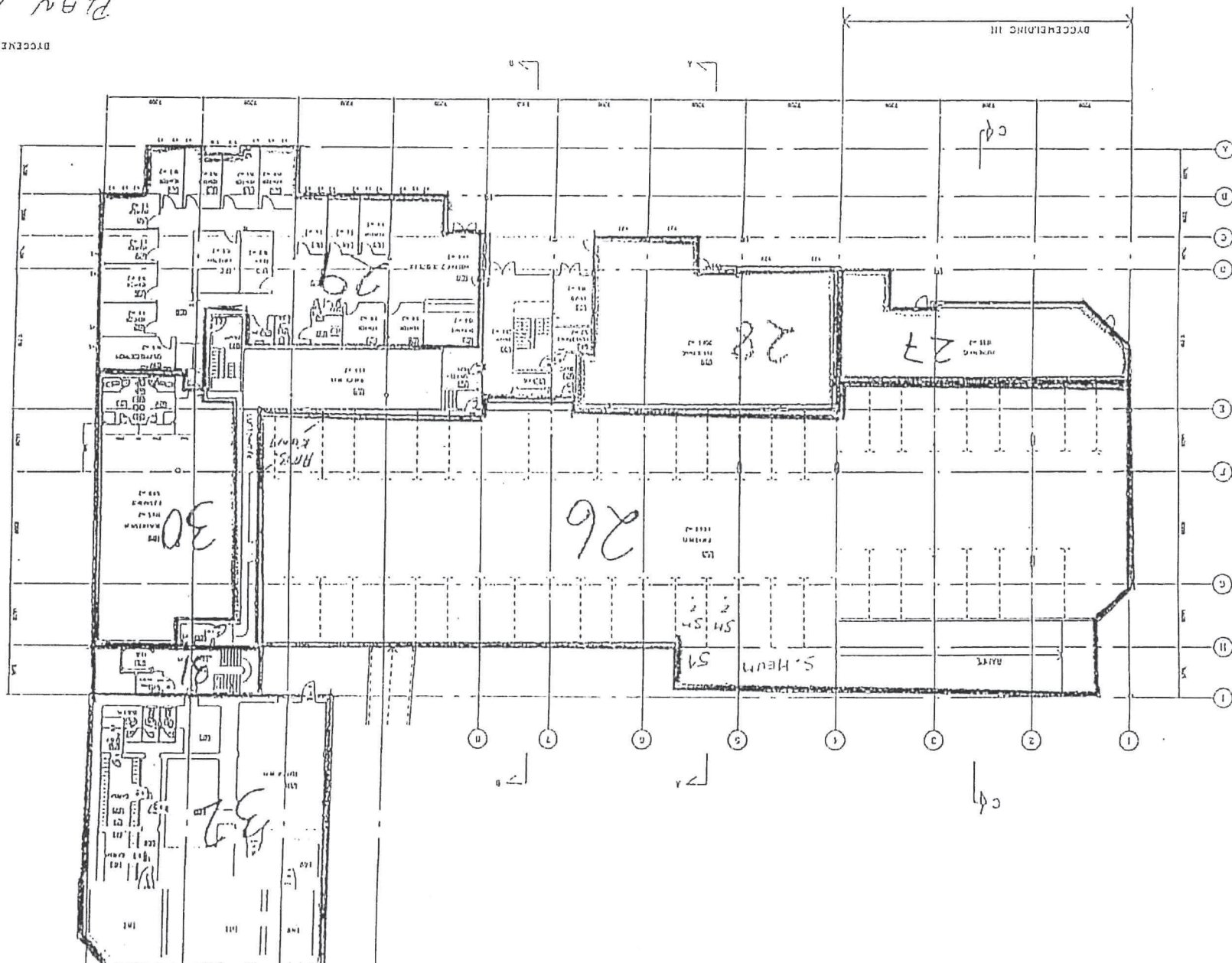








III ՓՈՒՇԴՆԱՅԵՐԸ



5.



WI30040100 Eiendomsstatus

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 300	Bnr: 865	Fnr: 0	Snr: 17 ▼
Adresse:	Kirkebrygga 4 ▼		
Areal:	ca. 2677 m² *	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 Plankart med hensynssoner - komprimert utgave.pdf Plankart uten hensynssoner - komprimert utgave.pdf Plankart uten hensynssoner.pdf Planbeskrivelse med bestemmelser og retningslinjer.pdf Plankart med hensynssoner.pdf	Formål/Hensynssone: 310 - Ras- og skredfare, H310 570 - Hensyn kulturmiljø, H570 Nasjo 1130 - Sentrumsformål 2001 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)	Godkjent/vedtatt: juni 15, 2023
Reguleringsplan, navn: 318 Kirkebrygga	Formål: 661 - Bevaring av bygninger 322 - Gangvei 920 - Forretning/Kontor 990 - Annet kombinert formål	Godkjent/vedtatt: desember 13, 1990
Reguleringsbestemmelser: Regbest318_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.

Usikre grenser.

Eiendommen tilfredsstiller ikke dagens krav til stedfesting av eiendomsgrenser. Grensene er usikre og det vil ofte medføre arealavvik i forhold til eksisterende areal i marka. For å få nøyaktig grensebestemmelse anbefales det å rekvirere ny oppmåling.

Reguleringsbestemmelser for

KIRKEBRYGGA-KVARTALENE

Reguleringsplankart tegn.nr.01 datert 05.09.90 sist revidert Snitt, tegn.nr. 02 datert 05 . 09 . 90 sist revidert
Reguleringsbestemmelser datert 05 . 09 . 90 sist revidert 26 . 10 . 1990 .

§ 1 GENERELT

1. DET REGULERTE OMRÅDET
er på planen vist med reguleringsgrense.
2. PLANOMRÅDET
er inndelt i reguleringsområder med følgende formål:
 - 2.1 Byggeområder
 - Foretning/kontor/p-hus
 - Foretning/kontor
 - Blandet formål - bolig/forretning/P-hus
 - 2.2 Spesialområder
 - Bevaringsverdig bygningskropp
 - 2.3 Trafikkområder (offentlige)
 - Kjørevei
 - Fortau
 - Elvepromenade

§ 2 FELLESBESTEMMELSER

1. PLANKRAV
 - 1.1 I forbindelse med byggemelding skal det fremlegges utenomhusplan etter gjeldende retningslinjer fra Fredrikstad bygningsråd.
 - 1.2 Kvartalene skal bygges som en sammenhengende karrebebyggelse. Bebyggelsen skal gis en utforming som gir preg av et kvartal sammensatt av flere mindre bygninger. Bebyggelsen skal plasseres i reguleringsgrense mot fortau. Deler av bygningskroppen kan aksepteres tilbaketrukket.
 - 1.3 Bebyggelsen skal ha et gjennomarbeidet og tiltalende uttrykk både mot gater og gårdsrom.
 - 1.4 Parkering og adkomst
 - Antallet parkeringsplasser som må anlegges innenfor reguleringsområdet beregnes etter følgende normer.
Boliger 1, 25 plass pr. bolig
Forretn. 30 plasser pr.1000 m2
Kontor 15 plasser pr.1000 m2
 - I nordre kvartal skal parkeringsanlegget være offentlig tilgjengelig.
 - Kjøreadkomst til kvartalene er angitt på planen. Nøyaktig plassering fastsettes ved byggemelding.

§ 3

OMRÅDE FOR FORRETNING/KONTOR OG P-HUS, A.

1. Fordeling av funksjoner, samt bygningsvolumenes maksimale og minimale størrelse fremgår av medfølgende snitt, tegn.nr.02 datert 05.09.90. Byggevolum mot Vibesgt. og Riddervoldsgt. skal være begrenset av samme prinsipielle snitt som mot Kirkebrygga tilpasset bebyggelsen mot Nygaardsgt.
2. Funksjoner eller innretninger som kan være til sjenanse for boliger må ikke legges inn mot gården.

§ 4

OMRÅDE FOR FORRETNING OG KONTOR, B

1. I området skal det oppføres bygårder med forretninger eller tilsv. i .etg. og kontorer eller tilsv. i øvrige etasjer.
2. Bygningenes høyde, volum og uttrykk skal harmonere med denbevaringsverdige bebyggelsen i kvartalet (E,F)

§ 5

OMRÅDE FOR BLANDET FORMÅL BOLIG FORRETNING, P-HUS, C.

1. Fordeling av funksjoner, samt bygningsvolumenes maksimale og minimale størrelse fremgår av snitt. Byggevolum mot Vibesgt. og Riddervoldsgt. skal være begrenset av samme prinsipielle snitt som mot Kirkebrygga tilpasset bebyggelsen mot Nygaardsgt.
2. Boligens leke- og felles uteområde skal være i gården som må opparbeides i henhold til utomhusplan så snart det er mulig av hensyn til øvrige anleggsarbeider.

§ 6

SPESIALOMRÅDER, BEVARING, D, E, F,

1. Bygningene som områdene omfatter ansees som såpass viktige i bybilde til at de i hovedtrekk skal bevares for fremtiden.
2. Bygningene tillates ikke påbygget. Ved endringer skal det benyttes materialer som bevarer opprinnelig utseende. Ny inngrep i fasader skal utformes i tråd med bygningenes opprinnelige karakter. Endringer som er foretatt kan kreves tilbakeført.
3. Disse bygningene skal likeledes tas hensyn til ved utforming av nye bygninger i området

§ 7

UNNTAK

1. Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av Bygningsrådet innenfor rammen av Plan- og bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for Fredrikstad kommune.

Reguleringsplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Kirkebygga 4, 1607 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 300/865/0/17

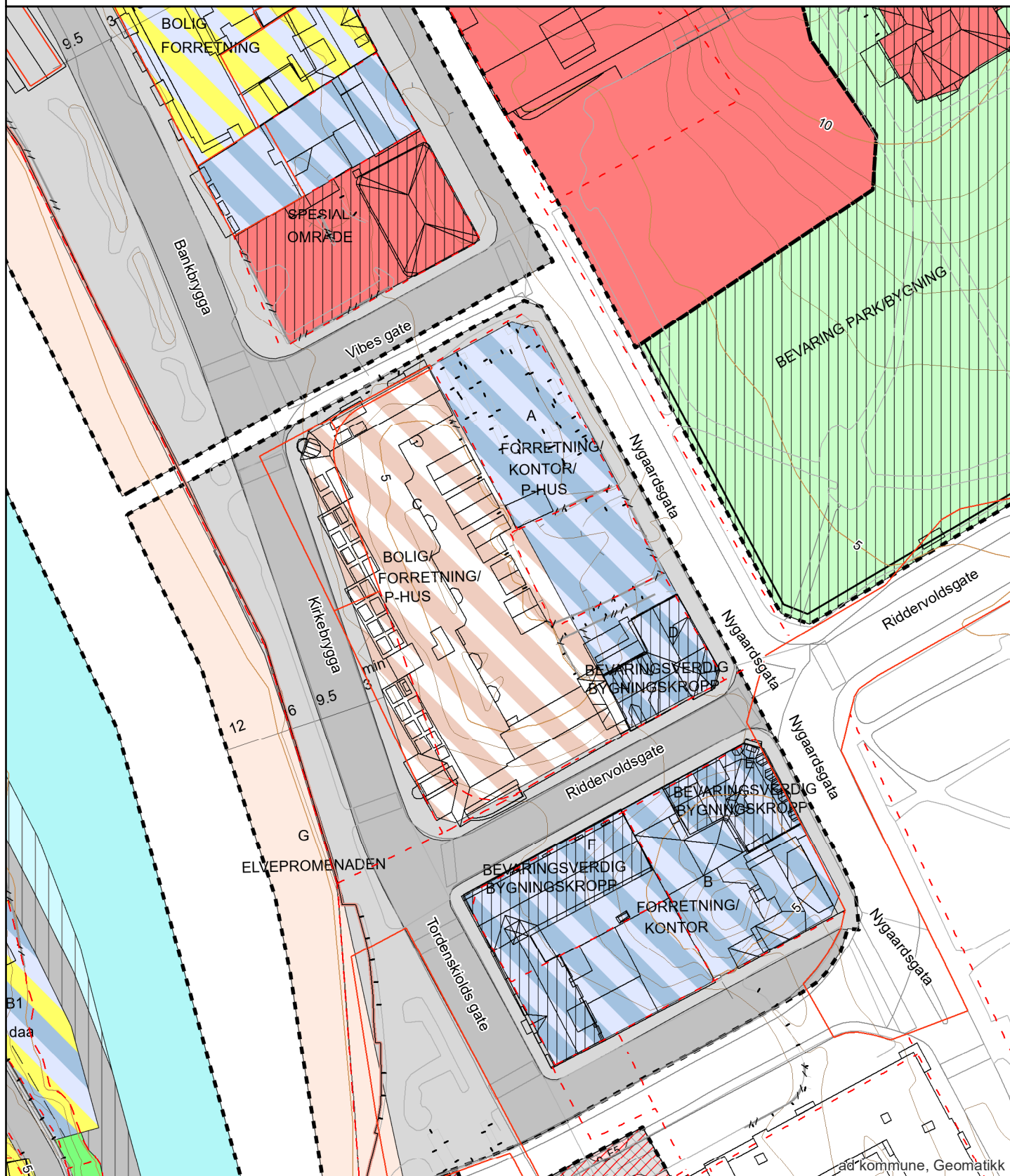
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2024-08-28



Planident: 318
Ikrafttreddesdato: 13.12.1990
Plannavn: Kirkebygga

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.



Kommuneplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Kirkebygga 4, 1607 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 300/865/0/17

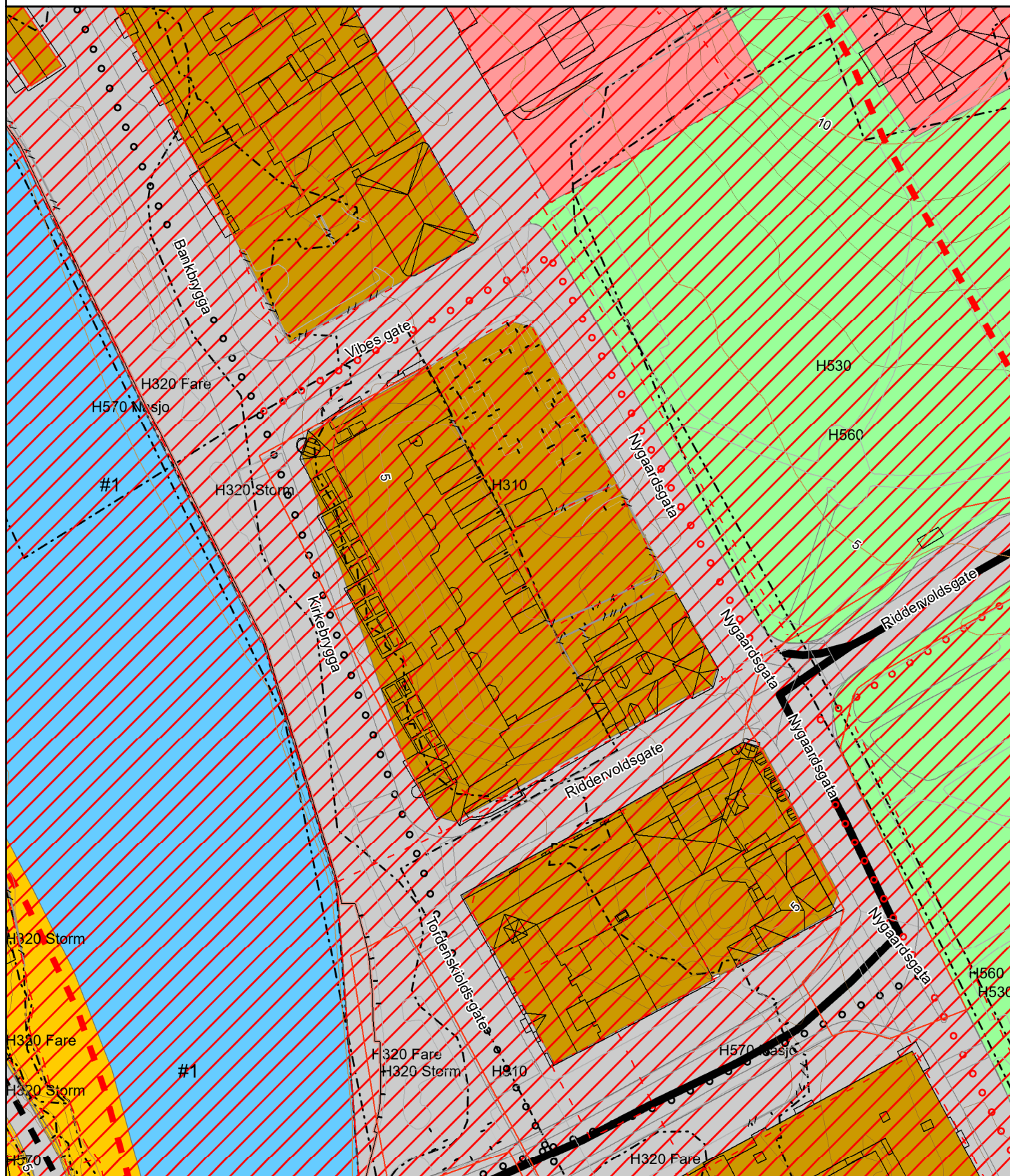
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2024-08-28



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.



Arealplaner under arbeid

**FREDRIKSTAD KOMMUNE**

Adresse: Kirkebrygga 4, 1607 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 300/865/0/17

Målestokk: 1:5000
Leveransedato: 2024-08-28



Planident: 1125
Plannavn: Nygaardsgata 9-11

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



EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 300/865/0/17

Eierrepresentant: Saxegård Marit

Regningsmottaker: Saxegård Marit

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Seksjon	Bruksnavn		Grunnforensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	300	Seksjonert	Nei	Punktfeste	Nei
Bruksnr	865	Oppgitt areal	0 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	0 m2		
Seksjonsnr	17				

BYGNINGER

(Antall: 2)

Bygningsnr.	Type	Status	Næringsgruppe	Bygningsendring	Bruksareal
24227057	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	Tatt i bruk	Finansierings- og forsikringsvirksomhet		0
13413266	Annen kontorbygning	Tatt i bruk	Bolig	Tilbygg	0

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 1)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
SAXEGÅRD MARIT	KIRKEBRYGGA 4	1607 FREDRIKSTAD	1/1	Hjemmelshaver

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare		Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
270	VANN FASTGEB. BOLIG	1,00 Boeh.	kr 1 208,00	01.10.2024	1/1	0	kr 1 510,00
370	AVLØP FASTGEB. BOLIG	1,00 Boeh.	kr 1 932,00	01.10.2024	1/1	0	kr 2 415,00
1103	RENOVASJON - 360 L	1,00 360 l	kr 6 128,00	01.10.2024	1/24	0	kr 319,00
1116	RENOVASJON - 240 L	2,00 240 l	kr 4 066,00	01.10.2024	1/24	0	kr 424,00
1130	RENOVASJON - 660 L	2,00 660 L	kr 11 195,00	01.10.2024	1/24	0	kr 1 166,00
60	ESkatt Bolig	7 350 300,00 0/00	kr 3,20	01.10.2024	1/1	0	kr 23 520,00
350	AKONTO AVLØP	69,00 M3	kr 28,23	01.10.2024	1/1	0	kr 2 435,00
250	AKONTO VANN	69,00 M3	kr 14,22	01.10.2024	1/1	0	kr 1 226,00
							kr 33 015,00

VANNMÅLERE

Målernummer	Prosent vann	Prosent avløp	Type avlesning	Avlesningsdato	Forbruksår	Forbruk	Målerstand
26826414	100	100	Årsavlesning - Ekstern kilde	22.10.2023	2023	69	1464



SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

Stavlund AS

E-post: gunnar@stavlund.no

Solibo AS

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

Boligopplysninger for boligselskap:

Sameiet Kirkebrygga 2-4

Megleropplysninger

06.03.2025

Vi viser til forespørsel av 04.03.25

Boligselskap:	Sameiet Kirkebrygga 2-4
Organisasjonsnr:	886 298 552
Gnr./bnr:	300 / 865
Eier(e):	Marit Saxegård
Seksjons-/andelsnr:	17
Adresse:	Kirkebrygga 4, 1607 Fredrikstad

Boligselskapets hjemmeside:	home.solibo.no/hp/kirkebrygga2-4/
Kontakt skjema til styret:	home.solibo.no/hp/kirkebrygga2-4/kontakt

Dokument som medfølger Meglerpakken:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

Opplysninger om boligselskapet:

• Styregodkjenning:	Nei
• Særskilte begrensninger/ klausuler:	Se boligselskapets vedtekter.
• Dyrehold:	Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
• Forsikringsselskap:	Gjensidige Forsikring ASA, avtalenr. 82246182
• Opplysninger om ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse etc.:	Må innhentes fra bygningsmyndighetene.
• Påkostninger/utbedringer:	Se årsmeldingen.
• Forkjøpsrett:	Ingen
• Tomt:	Eiet
• Parkering:	Seksjonen disponerer garasje plass.

Informasjon om lån:	Ingen felles lån
----------------------------	------------------

Det ble vedtatt på ekstraordinært årsmøte i januar 2025 at sameiet vil søke om IN-lån på opptil kr 35.000.000,- til å dekke rehabilitering av garasjeanlegget.

Lånet er pr d.d. ikke effektivert, men det er fastsatt nedbetalingstid over 15 år, og forespeilet rente på 7,15 %. Låneopptaket vil medføre en fellesgjeld for seksjon 17 på kr 660.817,-. Se vedlagt innkalling og protokoll.

Økonomiske opplysninger om leiligheten - kvartalsvise felleskostnader:

Totale felleskostnader pr. d.d: I

Ligningsposter pr. 31.12.2024:

Ikke mottatt av tidligere forr.fører.

Opplysning om restanser

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

Melding fra megler ved salg

Melding om ny eier sendes Solibo AS pr. e-post meglerkontakt@solibo.no

Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Priser og gebyrer p.t.:

Meglerpakke: 4990,- ink. mva.

Eierskiftegebyr: 6570,- ink mva.

Det påløper en faktureringskostnad på kr 39,- på fakturaer som utstedes fra Solibo AS

**Med vennlig hilsen,
Solibo AS**



A/S VEIDEKKE
POSTBOKS 68
1720 GREÅKER

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

etter plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 § 99 nr. 2 og 3

ANMELDER

A/S GEAS
Postboks 553
1612 Fredrikstad

BYGGHERRE

A/S Veidekke
Postboks 68
1720 Greåker

EIENDOM/BYGGESTED
Kirkebrygga

GNR.	BNR.	FESTENR.
300	865,872, 873,994	0

SØKNADSDATO
26.06.93

ARBEIDETS ART
Nybygg/tilbygg

BYGGETS ART
Bolig-, kontor-, og
forretningsformål

BEHANDLING/VEDTAK
Bygningsrådet

VEDTAK DATO
17.08.94

SAKSNR.
327/93

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold til pbl. § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for:

FØLGENDE DEL AV BYGGET: Byggetrinn 2.

MERKNADER:

Etter befaring 02.08.94 vedr. kontorer og sosiale rom.

1. Dører merkes som avtalt med byggeleder Halvorsen.
2. Merknader fra brannforebyggende avdeling i brev av 02.08.94 må etterkommes.
3. Forutsetninger i brev av 05.08.94 fra Miljøavdelingen må etterkommes.

Etter befaring 29.09.94: vedr. leiligheter i 3. og 4. etg.

4. Merknader fra brannforebyggende avdeling i brev av 30.09.94 og evt. merknader fra etterbefaring. (kfr. avtale m. byggeleder) må etterkommes.
5. Åpninger i trappeløp ved rekkverk får være max. 0,1m. Åpn. som ligger slik til at småbarn kan presse kroppen gjennom bør begrenses til 0,05m. (allment for åpn. med tilgang ovenfra)
6. Adgang til byggetrinn 3 via svalganger må forhindres med fysisk sperring inntil pågående arbeider er fullført og gangareale ved byggetrinn 3 er sikret forskr. messig med rekkverk.



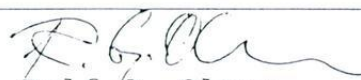
7. Utvendige balkonger skal ha rekkverk min. 0,9m høye og max. åpninger 0,1m, jfr Bf.kap. 44:31. Balkonger/rekkverk bør utformes slik at de ikke innbyr til klatring for småbarn.
8. "Renne" for bortledning av regnvann i pos. tak over balkonger synes noe snau for sin påtenkte funksjon, og bør føres lenger ut på taket. Dette for å unngå unødig vann langs panel ned på balkonger ved nedbør og vind.
9. Snefangere monteres, jfr. Bf. kap. 43:12.
10. Noe mindre innvendig arbeid gjenstår.

Brukstillatelsen omfatter heisanlegg: NHK-nr.: 60103 00984, som tidligere anmeldt.

Arbeidene må være fullført innen innflytting, som avtalt med byggeleder for pkt.2,4,5,6 og 7. Øvrige: Innen 04.12.94

Sted: Fredrikstad

Dato: 04.10.94


Rolf G. Olsen
Saksbehandler

VEDLEGG: Kopi av brev fra Brannforebyggende avd.
: Miljøavdelingen
: Sivilforsvaret av 02.08 og 10.08.94
: Norsk heiskontroll av 22.08.94

Kopi sendt: A/S GEAS.

- : TD v/vann- og avløpsavd.
- : Norsk heiskontroll, Flåtestadvn.3, 1415 Oppegård.
- : Arbeidstilsynet 1. distrikt, Pb.401, Sarpsborg



FREDRIKSTAD KOMMUNE

A/S VEIDEKKE
POSTBOKS 68
1720 GREÅKER

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

etter plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 § 99 nr. 2 og 3

ANMELDER		BYGGHERRE	
A/S Geas Postboks 553 1612 Fredrikstad		A/S Veidekke Postboks 68 1720 Greåker	
EIENDOM/BYGGESTED Kirkebrygga		GNR. 300	BNR. 865,872,873,994
SØKNADSDATO 09.11.92	ARBEIDETS ART Nybygg/oppussing	BYGGETS ART Næringsbygg	
BEHANDLING/VEDTAK Bygningsrådet	VEDTAK DATO 30.11.92	SAKSNR. 479/92	

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold til pbl. § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for:

FØLGENDE DEL AV BYGGET: Arbeidsmarkedsetatens bygn.del, (bygge-
trinn I av III) Brukstillatelsen om-
fatter heisanlegg nr. 108018-1994.

MERKNADER:

- Interne trapper skal ha solid håndlist på begge sider, jfr. Bf. kap. 44:34.
- Vinduer i yttervegg pos. trapperom, sikres med listverk eller lign., slik at personer ikke utsettes for fare, f.eks. ved fall, jfr. Bf.kap. 44:31.
- Evt. merknader fra Arbeidstilsynet tas til følge.
- Mangler påpekt i brev av 12.04.94 fra varabranssjefen etterkommes.
- Miljøavdelingens bemerkninger i brev av 12.04.94 etterkommes.

Arbeidene må være fullført innen: 22.05.94

Sted: Fredrikstad

Dato: 22.05.94

Rolf G. Olsen

Saksbehandler

Kopi sendt: Ansvarshavende v/Magnar Huse, A/S Veidekke
A/S Geas

Arbeidstilsynet, avd. Sarpsborg

Kopivedlegg: Uttalelser fra Miljøavd. og Varabranssjefen.



A/S VEIDEKKE
POSTBOKS 68
1720 GREÅKER

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

etter plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 § 99 nr. 2 og 3

Anmelder		Byggherre	
A/S Geas Postboks 553 1612 Fredrikstad		A/S Veidekke Postboks 68 1720 Greåker	
Eiendom/Byggested		Gnr	Bnr
Kirkebrygga		300	865,872,873,994
Søknadsdato	Arbeidets art	Byggets art	
19.01.94	Tilbygg, b.trinn III	Bolig/næringsbygg	
Behandling/Vedtak	Vedtak dato	Saksnr.	Journalnr.
Bygningsrådet	05.04.95	19/94	

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold til Pbl. § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

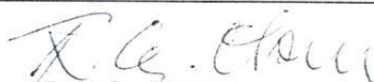
Deler av bygget: Leiligh. 204 (samtlige 13 leiligh. i trinn III har derved brukstillatelse)

Merknad: Det må monteres røkvarsler innen innflytting finner sted.

Ferdigmelding fra ansvarlig rørleggerfirma forutsettes inngitt Teknisk drift v/ vann- og avløpsavd.

Arbeidene må være fullført: 20.12.95

Fredrikstad
Dato 23.11.95


Rolf G. Olsen
Saksbehandler

Kopi : A/S Geas
: TD v/vann- og avløpsavd.
: Parkering/Transport v/Arne Michalsen



A/S VEIDEKKE
POSTBOKS 68
1720 GREÅKER

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

etter plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 § 99 nr. 2 og 3

ANMELDER

A/S Geas
Postboks 553
1612 Fredrikstad

BYGGHERRE

A/S Veidekke
Postboks 68
1720 Greåker

EIENDOM/BYGGESTED
Kirkebrygga

GNR. BNR.
300 865,872,873,994

SØKNADSDATO
19.01.94

ARBEIDETS ART
Tilbygg, byggetrinn III

BYGGETS ART
Bolig/næringsbygg

BEHANDLING/VEDTAK
Bygningsrådet

VEDTAK DATO
05.04.94

SAKSNR.
19/94

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold til pbl. § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for:

FØLGENDE DEL AV BYGGET: Leilighet nr. 202, 203 og 309. (det gjenstår 6 leiligh. av ialt 13 i byggetrinn III)

MERKNADER:

- Leiligh. 202: Noe mindre arbeider gjenstår innvendig.
- Leiligh. 203: Overgang kobberbeslag/treverk/murverk i pos. balkong må sikres bedre mot vanninntrengning ved nedbør.
- Leiligh. 309: Skyvedør pos. veranda justeres som anvist. Renneskjøt over balkong mot nord mangler tetningsmasse. Nedløp fra forholdsvis stor takflate, over samme balkong, er via renne ledet ut på øvrig takflate og med fall til gesimsrenne. Det bør kontrolleres at utførelsen ikke medfører unødige vannsprut mot nedenforliggende fortau ved nedbør.

Arbeidene må være fullført innen: 09.05.95

Sted: Fredrikstad
Dato: 09.03.95

Rolf G. Olsen
saksbehandler



Kopi sendt: A/S GEAS
: TD v/vann- og avløpsavd



A/S VEIDEKKE
POSTBOKS 68
1720 GREÅKER

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

etter plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 § 99 nr. 2 og 3

ANMELDER

A/S Geas
Postboks 553
1612 Fredrikstad

BYGGHERRE

A/S Veidekke
Postboks 68
1720 Greåker

EIENDOM/BYGGESTED
Kirkebrygga

GNR. BNR.
300 865,872,873,994

SØKNADSDATO
19.01.94

ARBEIDETS ART
Tilbygg, byggetrinn III

BYGGETS ART
Bolig/næringsbygg

BEHANDLING/VEDTAK
Bygningsrådet

VEDTAK DATO SAKSNR.
05.04.94 19/94

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold til pbl. § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for:

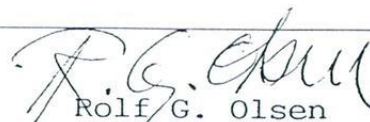
FØLGENDE DEL AV BYGGET: 5 leiligh. av 13 i byggetrinn III

MERKNADER:

- Overdekning med kopperbeslag i pos. balkongtak er noe mangelfull ved overganger hjørner/gesimsvegg og må utbedres. (kfr. funksjonskrav mot slagregn/fyksnø inn i trekonstr.)
- Koppertaket har langsgående luftespalte over balkonger, utførelse ved overlapping mellom yttre og indre beslag utbedres som avtalt med byggeleder Hans Halvorsen.
- Noe mindre innredningsarbeider gjenstår i leilighetene.

Arbeidene må være fullført innen: 30.03.95

Sted: Fredrikstad
Dato: 30.01.95


Rolf G. Olsen
saksbehandler

Kopi sendt: A/S GEAS
: TD v/vann- og avløpsavd.





A/S VEIDEKKE
POSTBOKS 68
1720 GREÅKER

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

etter plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 § 99 nr. 2 og 3

ANMELDER

A/S GEAS
Postboks 553
1612 Fredrikstad

BYGGHERRE

A/S Veidekke
Postboks 68
1720 Greåker

EIENDOM/BYGGESTED
Kirkebrygga

GNR.	BNR.	FESTENR.
300	865,872, 873,994	0

SØKNADSDATO
26.06.93

ARBEIDETS ART
Nybygg/tilbygg

BYGGETS ART
Bolig-, kontor-, og
forretningsformål

BEHANDLING/VEDTAK
Bygningsrådet

VEDTAK DATO
17.08.94

SAKSNR.
327/93

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold til pbl. § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for:

FØLGENDE DEL AV BYGGET: Byggetrinn 2.

MERKNADER:

Etter befaring 02.08.94 vedr. kontorer og sosiale rom.

1. Dører merkes som avtalt med byggeleder Halvorsen.
2. Merknader fra brannforebyggende avdeling i brev av 02.08.94 må etterkommes.
3. Forutsetninger i brev av 05.08.94 fra Miljøavdelingen må etterkommes.

Etter befaring 29.09.94: vedr. leiligheter i 3. og 4. etg.

4. Merknader fra brannforebyggende avdeling i brev av 30.09.94 og evt. merknader fra etterbefaring. (kfr. avtale m. byggeleder) må etterkommes.
5. Åpninger i trappeløp ved rekkverk får være max. 0,1m. Åpn. som ligger slik til at småbarn kan presse kroppen gjennom bør begrenses til 0,05m. (allment for åpn. med tilgang ovenfra)
6. Adgang til byggetrinn 3 via svalganger må forhindres med fysisk sperring inntil pågående arbeider er fullført og gangareale ved byggetrinn 3 er sikret forskr. messig med rekkverk.



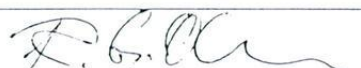
7. Utvendige balkonger skal ha rekkverk min. 0,9m høye og max. åpninger 0,1m, jfr Bf.kap. 44:31. Balkonger/rekkverk bør utformes slik at de ikke innbyr til klatring for småbarn.
8. "Renne" for bortledning av regnvann i pos. tak over balkonger synes noe snau for sin påtenkte funksjon, og bør føres lenger ut på taket. Dette for å unngå unødig vann langs panel ned på balkonger ved nedbør og vind.
9. Snefangere monteres, jfr. Bf. kap. 43:12.
10. Noe mindre innvendig arbeid gjenstår.

Brukstillatelsen omfatter heisanlegg: NHK-nr.: 60103 00984, som tidligere anmeldt.

Arbeidene må være fullført innen innflytting, som avtalt med byggeleder for pkt.2,4,5,6 og 7. Øvrige: Innen 04.12.94

Sted: Fredrikstad

Dato: 04.10.94


Rolf G. Olsen
Saksbehandler

VEDLEGG: Kopi av brev fra Brannforebyggende avd.
: Miljøavdelingen
: Sivilforsvaret av 02.08 og 10.08.94
: Norsk heiskontroll av 22.08.94

Kopi sendt: A/S GEAS.

- : TD v/vann- og avløpsavd.
- : Norsk heiskontroll, Flåtestadvn.3, 1415 Oppegård.
- : Arbeidstilsynet 1. distrikt, Pb.401, Sarpsborg



A/S VEIDEKKE
POSTBOKS 68
1720 GREÅKER

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

etter plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 § 99 nr. 2 og 3

Anmelder		Byggherre	
A/S Geas Postboks 553 1612 Fredrikstad		A/S Veidekke Postboks 68 1720 Greåker	
Eiendom/Byggested		Gnr	Bnr
Kirkebrygga		300	865,872,873,994
Søknadsdato	Arbeidets art	Byggets art	
19.04.94	Tilbygg, byggetrinn III	Bolig/næringsbygg	
Behandling/Vedtak	Vedtak dato	Saksnr.	Journalnr.
Bygningsrådet	05.04.94	19/94	

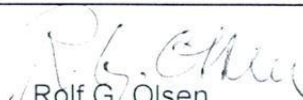
Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold til Pbl. § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

Deler av bygget: Leilighet 408**Merknader:**

- Noe mindre monteringsarbeider gjenstår innvendig.
- Røkvarsler må monteres før innflytting finner sted.
- Evt. merknader fra feiermesteren vedr. ildsted/pipe, må etterkommes.
(Evt. merknader ettersendes)

Arbeidene må være fullført: 20.12.95

Fredrikstad
Dato : 06.11.95


Rolf G. Olsen
Saksbehandler

Kopi : A/S Geas
: TD v/vann- og avløpsavd.





A/S VEIDEKKE
POSTBOKS 68
1720 GREÅKER

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

etter plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 § 99 nr. 2 og 3

ANMELDER

A/S GEAS
Postboks 553
1612 Fredrikstad

BYGGHERRE

A/S Veidekke
Postboks 68
1720 Greåker

EIENDOM/BYGGESTED
Kirkebrygga

GNR. BNR.
300 865,872,873,994

SØKNADSDATO

19.01.94
30.10.94

ARBEIDETS ART

Tilbygg, byggetrinn III
Innredn. arb.-reklame

BYGGETS ART

Bolig/næringsbygg
Megleforretning

BEHANDLING/VEDTAK

Bygningsrådet
Delegert sak

VEDTAK DATO

05.04.94
15.12.94

SAKSNR.

19/94
1282/94

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold til pbl. § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for:

FØLGENDE DEL AV BYGGET: Meglerforretning - Solveig Meum

MERKNADER:

- Noe mindre arbeider gjenstår i sanitær/toalettdelen.
- Evt. merknader fra miljøavd. må etterkommes.

Arbeidene må være fullført innen: 15.05.95

Sted: Fredrikstad
Dato: 15.03.95

R. G. Olsen
Rolf G. Olsen
saksbehandler

Kopi sendt: A/S GEAS
: TD v/vann- og avløpsavd.
: Miljøavd. v/Bente Hornes.





A/S VEIDEKKE
POSTBOKS 68
1720 GREÅKER

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

etter plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 § 99 nr. 2 og 3

ANMELDER	BYGGHERRE	
A/S GEAS Postboks 553 1612 Fredrikstad	A/S Veidekke Postboks 68 1720 Greåker	
EIENDOM/BYGGESTED Kirkebrygga	GNR. BNR. 300 865,872, 873,994	
SØKNADSDATO 19.01.94	ARBEIDETS ART Tilbygg, byggetrinn III	BYGGETS ART Bolig/næringsbygg
BEHANDLING/VEDTAK Bygningsrådet	VEDTAK DATO 05.04.94	SAKSNR. 19/94

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold til pbl. § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for:

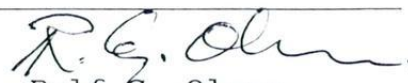
FØLGENDE DEL AV BYGGET: Leilighet 102, 103 og 104. (det gjenstår 3 leiligheter av ialt 13 i byggetrinn III)

MERKNADER:

- Leilighet 102: Noe mindre innredningsarbeide gjenstår.
- Leilighet 103: Noe endringsarbeider i forbindelse med innredning av HC-toalett/bad, terskler o.lign. gjenstår. På utvendig balkong må tremmegulvet og underlaget justeres slik gulvet ligger plant og fast.
- Leilighet 104: Ingen merknader.

Arbeidene må være fullført innen: 01.08.95

Sted: Fredrikstad
Dato: 01.06.95


Rolf G. Olsen
Saksbehandler

Kopi sendt: A/S GEAS
: TD v/vann- og avløpsavdelingen





A/S VEIDEKKE
POSTBOKS 68
1720 GREÅKER

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

etter plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 § 99 nr. 2 og 3

ANMELDER

A/S Geas
Postboks 553
1612 Fredrikstad

BYGGHERRE

A/S Veidekke
Postboks 68
1720 Greåker

EIENDOM/BYGGESTED
Kirkebrygge

GNR. BNR.
300 865,872,873,994

SØKNADSDATO
19.01.94

ARBEIDETS ART
Tilbygg, byggetrinn III

BYGGETS ART
Bolig/næringsbygg

BEHANDLING/VEDTAK
Bygningsrådet

VEDTAK DATO SAKSNR.
05.04.94 19/94

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold til pbl. § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for:

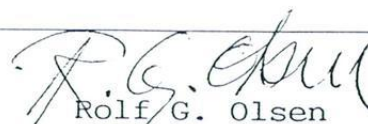
FØLGENDE DEL AV BYGGET: 5 leiligh. av 13 i byggetrinn III

MERKNADER:

- Overdekning med kopperbeslag i pos. balkongtak er noe mangelfull ved overganger hjørner/gesimsvegg og må utbedres. (kfr. funksjonskrav mot slagregn/fyksnø inn i trekonstr.)
- Koppertaket har langsgående luftespalte over balkonger, utførelse ved overlapping mellom yttre og indre beslag utbedres som avtalt med byggeleder Hans Halvorsen.
- Noe mindre innredningsarbeider gjenstår i leilighetene.

Arbeidene må være fullført innen: 30.03.95

Sted: Fredrikstad
Dato: 30.01.95


Rolf G. Olsen
saksbehandler

Kopi sendt: A/S GEAS
: TD v/vann- og avløpsavd.





A/S VEIDEKKE
POSTBOKS 68
1720 GREÅKER

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

etter plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 § 99 nr. 2 og 3

Anmelder		Byggherre	
A/S Geas Postboks 553 1612 Fredrikstad		A/S Veidekke Postboks 68 1720 Greåker	
Eiendom/Byggested		Gnr	Bnr
Kirkebrygga		300	865,872,873,994
Søknadsdato	Arbeidets art	Byggets art	
19.04.94	Tilbygg, byggetrinn III	Bolig/næringsbygg	
Behandling/Vedtak	Vedtak dato	Saksnr.	Journalnr.
Bygningsrådet	05.04.94	19/94	

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold til Pbl. § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

Deler av bygget: Leilighet 408**Merknader:**

- Noe mindre monteringsarbeider gjenstår innvendig.
- Røkvarsler må monteres før innflytting finner sted.
- Evt. merknader fra feiermesteren vedr. ildsted/pipe, må etterkommes.
(Evt. merknader ettersendes)

Arbeidene må være fullført: 20.12.95

Fredrikstad
Dato : 06.11.95


Rolf G. Olsen
Saksbehandler

Kopi : A/S Geas
: TD v/vann- og avløpsavd.





A/S VEIDEKKE
POSTBOKS 68
1720 GREÅKER

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

etter plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 § 99 nr. 2 og 3

ANMELDER

A/S GEAS
Postboks 553
1612 Fredrikstad

BYGGHERRE

A/S Veidekke
Postboks 68
1720 Greåker

EIENDOM/BYGGESTED
Kirkebrygga

GNR. BNR.
300 865,872,873,994

SØKNADSDATO

19.01.94
30.10.94

ARBEIDETS ART

Tilbygg, byggetrinn III
Innredn. arb.-reklame

BYGGETS ART

Bolig/næringsbygg
Megleforretning

BEHANDLING/VEDTAK

Bygningsrådet
Delegert sak

VEDTAK DATO

05.04.94
15.12.94

SAKSNR.

19/94
1282/94

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold til pbl. § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for:

FØLGENDE DEL AV BYGGET: Meglerforretning - Solveig Meum

MERKNADER:

- Noe mindre arbeider gjenstår i sanitær/toalettdelen.
- Evt. merknader fra miljøavd. må etterkommes.

Arbeidene må være fullført innen: 15.05.95

Sted: Fredrikstad
Dato: 15.03.95

R. G. Olsen
Rolf G. Olsen
saksbehandler

Kopi sendt: A/S GEAS
: TD v/vann- og avløpsavd.
: Miljøavd. v/Bente Hornes.



Grunnkart med ortofoto



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Kirkebygga 4, 1607 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 300/865/0/17

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2024-08-28



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



Grunnkart

Adresse: Kirkebygga 4, 1607 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 300/865/0/17



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2024-08-28



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



VEDTEKTER FOR SAMEIET KIRKEBRYGGA 2-4

§ 1. FORMÅLET.

Eierseksjonssameiet Kirkebryggen Fredrikstad er stiftet av eierne av den sammenføyde eiendom gnr. 300 bnr. 865 i Fredrikstad Kommune.

Formålet er å administrere eiendommen og sikre sameierenes felles interesser i overensstemmelse med disse vedtekter.

§ 2. EIERFORHOLDET.

Eierseksjonssameiet Kirkebryggen består av de eierseksjoner som blir tinglyst på gnr. 300 bnr. 865 i Fredrikstad, og som eies av sameiet og den bygning og innretninger som er og blir oppført på denne eiendom. Bygningen blir delt i tre bruksformål, en boligdel, en næringsdel og en garasjedel. Bygningen vil bli seksjonert i et passende antall seksjoner. Innehaverne av de enkelte seksjoner har en ideell andel i hele eiendommen som svarer til den sameiebrøk som er angitt i tinglyst oppdelingsbegjæring for eiendommen. Til hver seksjon hører eksklusiv disposisjonsrett til leiligheten / lokalet, og til boder i henhold til fordelingsliste.

Tomtene og deler av bebyggelsen som ikke omfattes av eierseksjonene, er fellesareal.

§ 3. SAMEIERMØTER.

Eierseksjonssameiets øverste organ er sameiermøtet. Medlemmer av sameiermøtet er samtlige sameiere. Styret og forretningsfører plikter å være tilstede på sameiermøtet. På sameiermøtet kan den enkelte sameier møte med fullmektig, som må ha skriftlig fullmakt i de enkelte tilfeller.

§ 4.

Ordinært sameiermøte holdes hvert år i april måned. Styret innkaller skriftlig til årsmøtet, med varsel på minst 8 og høyst 20 dager. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet samt dagsordenen, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også følge styrets årsrapport med revidert regnskap. Saker som en sameier ønsker behandlet på årsmøtet skal sendes inn skriftlig til styret innen 21 dager før sameiermøte holdes. Vedtak kan ikke treffes om saker som ikke er nevnt i innkallelsen.

§ 5.

Ekstraordinært sameiermøte avholdes når styret finner det nødvendig eller når minst 1/10 av sameierene eller 1 av næringsseksjonene skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet. Innkallingen til det ekstraordinære sameiermøtet finner sted skriftlig minst 8 og høyst 20 dager i forveien. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, og de saker som vil bli behandlet.

§ 6.

På sameiermøtet har hver seksjon en stemme.

Det ordinære sameiermøtet skal behandle årsrapport fra styret, behandle og godkjenne årsregnskap, behandle andre saker som er nevnt i innkallingen og foreta valg av styre og revisor.

Sameiermøtet ledes av styrets leder. Hvis lederen ikke er tilstede, velger sameiermøtet styreleder blant de tilstedeværende sameiere. Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes på sameiermøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møteleder og minst en av de tilstedeværende sameiere valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne. Styret besørger referat tilsendt alle sameiere.

§ 7.

Som hovedregel treffes alle vedtak med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer. Det kreves 9/10 flertall til vedtak om nyanskaffelser samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må anses som vesentlige. Dersom kostnaden kun berører en av seksjonsgruppene bolig eller næring, er det tilstrekkelig med 2/3 flertall innen seksjonsgruppen, hvis kostnaden bæres av denne gruppen, jfr. § 12. Det kreves 9/10 flertall for endring av vedtektene.

Sameiets vedtekter kan ikke endres for så vidt angår forholdet mellom garasjeseksjonen, næringsseksjonene og boligseksjonene, eller for så vidt angår de rettigheter og forpliktelser som tilligger / påligger eierne av garasjeseksjonen og næringsseksjonene, med mindre eierne av disse seksjonene er enige i dette. Som slik endring regnes spesielt endring av fordelingen av drifts- og vedlikeholdsutgiftene mellom disse bruksdelene.

Enstemmighet blant alle andelseierne kreves til vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av tomten. Alle sameiere er dog forpliktet til å akseptere en videre utbygging av eiendommen innenfor rammen av godkjent reguleringsplan, og en reseksjonering av eiendommen når hele eiendommen er utbygget. Dette må også panthavere godkjenne ved pantsettelse av den enkelte seksjon. Utbyggingsretten tilhører A/S Veidekke.

§ 8. STYRET

Eierseksjonssameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av 5 medlemmer hvorav 3 velges fra næringsdelen. Lederen velges annet hvert år fra henholdsvis bolig- og næringsdelen, slik at begge parter har anledning til å inneha formannsvervet. Første gang velges formannen fra næringsdelen. Styremedlemmer velges for ett år ad gangen. Det kan velges varamedlemmer.

§ 9.

Styremøte holdes så ofte som styrelederen mener det er behov for det eller når minst to styremedlemmer forlanger det. Styremøtet ledes av styrelederen. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Den skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer. Sameierne underrettes om styrets vedtak.

§ 10.

Styret står for forvaltningen av sameiernes fellesanliggende i samsvar med lov og vedtekter og vedtak av sameiermøte. Det hører til styret å ansette, si opp og avskjedige forretningsføreren og andre funksjonærer, og gi instruksjon samt fastsette deres lønn og føre tilsyn med at de oppfølger sine forpliktelser. Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. Vedtak kan treffes med alminnelig flertall. Utad tegnes sameiet av tre styremedlemmer i fellesskap.

§ 11. REVISJON.

Styret sørger for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap skal revideres av revisor som velges av sameiermøtet.

§ 12. DRIFTSUTGIFTER M.V.

Det skal tilstrebes at driftsutgiftene for næringsseksjonene, garasjeseksjonen og boligseksjonene i størst mulig grad skal utlignes separat. Utgifter som berører mer enn en bruksdel, skal fordeles etter sameiebrøken, jfr. § 13.

Eierne av næringsseksjonene har rett å utnytte sine seksjoner slik de selv ønsker, herunder endre bruksmåte, foreta reseksjonering, bygningsmessige endringer og utplassere reklamemedia og markedsføringsutstyr.

Endringer som får virkning utover den enkelte seksjon skal godkjennes av styret før iverksettelse.

§ 13. FELLESUTGIFTER.

Fellesutgifter, så som utgifter til vedlikehold av fellesanlegg, kommunale avgifter, forsikring, felles lys, vaktmester o.l. fordeles etter sameierbrøken. Overfor tredjemann er seksjonseierne proratarisk ansvarlige.

§ 14. RÅDIGHET.

Den enkelte sameier har full rettslig rådighet over sin seksjon, dog må melding om eierovergang gis til styret.

Hver eier har full disposisjonsrett over sin seksjon, derunder rett til salg, bortleie og pantsettelse så langt slike transaksjoner ikke kommer i strid med disse vedtekter eller gjeldene lover.

Utleie er tillatt. Eieren forblir fullt ansvarlig for leierens handlinger eller unnlater for forholdt til det øvrige sameiet.

Ved utleie skal eieren gi melding til styret v/forretningsfører om leietakers navn og antall husstandsmedlemmer. Eieren må samtidig gi melding om sin nye faste bopeladresse hvis eieren leier ut seksjonen etter selv å ha fraflyttet den.

§ 15. HUSORDEN.

Husordensregler fastsettes av første ordinære sameiermøte. For felles ordensregler for hele eiendommen har alle seksjonene stemmerett.

§ 16. VEDLIKEHOLD.

Hver sameier står for det indre vedlikehold av sin seksjon, og forpliktes til enhver tid å sørge for tilstrekkelig vedlikehold. Dersom et alminnelig godt vedlikehold unnlates, kan de øvrige sameiere etter vedtak på sameiermøtet sørge for vedlikeholdet for vedkommendes regning.

Unnlater en seksjonseier å foreta vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens totale verdi, kan sameiet sørge for vedlikehold for vedkommendes regning 2 uker etter seksjonseieren har fått varsel i rekommandert brev.

Utearealet skal ikke disponeres slik at det er til hinder til adkomsten for noen av seksjonene. Styret skal ha adgang til de enkelte seksjoner for å foreta ettersyn, installasjoner og reparasjoner når dette er nødvendig av hensyn til de øvrige sameiere. Sameiet tegner nødvendig gårdeierforsikring. Det påhviler den enkelte sameier å tegne egen innbo / næringsforsikring.

§ 17. FELLESAREALER.

Næringsseksjonen har rett til å utnytte fasaden for skilting, samt fortau for utesalg utenfor egne lokaler.

Til øvrige fellesarealer har sameierne lik disposisjonsrett. Disse må ikke brukes slik at andre sameiere unødig eller urimelig hindres i sin bruk av dem. Det pålegges sameierene til enhver tid å opprettholde høy standard på fellesarealene.

§ 18. MISLIGHOLD.

Hvis en sameier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige sameiere, kan vedkommende, med minst 3 måneders skriftlig varsel, pålegges å flytte og selge seksjonen. Styret fattar beslutninger i disse tilfeller. Styrets beslutning kan innankes for sameiermøtet.

§ 19. PANTERETT – SIKKERHET FOR SAMEIETS FORPLIKTELSE.

Sameiet har 1. prioritets pant i hver seksjon for kr 10.000,-.

Panteretten er en sikkerhet for alle økonomiske forpliktelser den enkelte sameier har overfor sameiet.

Panteretten tinglyses i hver enkelt seksjon.

Disse vedtektene tiltres fortløpende av hver ny sameier ved inngåelse av kjøpekontrakt.

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET KIRKEBRYGGA 2-4

Med hjemmel i vedtektenes § 15 er det utarbeidet husordensregler. Husordensreglene har den målsetting at reglene som er fastsatt skal sikre ro og orden, samt forsvarlig behandling av eiendommen og utearealene.

Husordensreglene er et supplement til vedtektene, og må derfor sees i sammenheng med disse.

1. Den enkelte seksjonseier må ikke benytte seksjonen på en slik måte at det oppstår ubehageligheter for øvrige seksjonseiere eller leietagere i bygget.
2. Avfall som kastes i søppelcontainere må være forsvarlig innpakket.
3. Det er forbudt å røyke i heisen og i fellesarealene innendørs.
4. Oppsatte askebeger ved hovedinngangene skal benyttes.
5. Sykler, leker og andre gjenstander må ikke hensettes i inngangsparti, trappehus, eller svalganger.
6. Uten skriftlig samtykke fra Styret er det ikke tillatt å anbringe skilt, plakater, oppslag etc. på eiendommen. Ved anbringelse av skilt som trenger kommunal godkjenning skal slik godkjenning innhentes i tillegg.
7. Seksjonene må ikke benyttes slik at eiendommens omdømme nedsettes.
8. Utgangsdører og dører til garasjekjeller skal, bortsett fra ved inn- og utflytting, alltid holdes låst.
9. Fra kl. 2300 til kl. 0700 må beboerne ikke foreta seg noe som forstyrrer andre beboeres nattesøvn. Ved bruk av instrumenter, TV, radio, platespiller eller lignende og ved selskaplighet i dette tidsrom skal det tas særlige hensyn til naboer. Støyende aktivitet i forbindelse med oppussing skal ikke skje i samme tidsrom.
10. Ved tvist grunnet overtredelse av husordensreglene må klagen fremmes skriftlig for styret. Ved forstyrrelse av ro og orden skal de(n) beboer(e) som forstyrres også umiddelbart melde forholdet til politiet. Klagen til styret skal være skriftlig med utfyllende opplysninger om hva som har skjedd, tidspunkt, hvem som er forstyrret og når politiet ble varslet.
11. Boligseksjonseiere har ansvar for at sluk og avløp på balkong er åpne.

Den enkelte seksjonseier plikter å følge husordensreglene og å vise tilbørlig hensyn til andre beboere. Seksjonseieren er ansvarlig for at husordensreglene overholdes av beboer(e), besøkende og andre som han/hun er gitt adgang til leiligheten eller eiendommen for øvrig.

Vedtatt på årsmøtet 27.04.2005



SOLIBO

Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

Ekstraordinært årsmøte

Sameiet Kirkebygga 2-4
22. januar 2025



INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTE

Det følger av eierseksjonsloven § 41 annet ledd at

«Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres.

Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.

Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.»

FYSISK MØTE

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

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

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



Til eiere i Sameiet Kirkebygga 2 - 4

INNKALLING TIL EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE

Årsmøtet gjennomføres som fysisk møte på Hotel Fredrikstad.

Dato for møte: 22.01.2025
Tidspunkt: 18.00
Sted: Hotel Fredrikstad, Nygaardsgata 9

Påmelding er ønskelig med tanke på bevertning. Påmelding gjøres til Åge Baltzersen, agebalt@online.no eller på telefon 907 13 100.

Ved oppmøte som stedfortreder må skriftlig fullmakt medtas. Skjema ligger bakerst i dette dokumentet.

Møteagenda:

- 1. KONSTITUERING**
- 2. REHABILITERING AV GARASJEANLEGGET.**
Orienteringssak ved Styreleder og prosjektleder Torkil Andreassen.
- 3. FINANSIERING VED REHABILITERING AV GARASJEANLEGG.**
Vedtakssak
- 4. JURIDISK VURDERING VEDRØRENDE SKADE PÅ P-ANLEGG.**
Vedtakssak



1. KONSTITUERING

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

2. REHABILITERING AV GARASJEANLEGG

Saken legges frem ved styret og prosjektleder for rehabiliteringen.

Styrets saksfremstilling:

Styret og prosjektleder presenterer prosjektets gjennomføring med følgende punkter:

- Valg av entreprenør.
- Gjennomføringsplan.
- Hva skal gjøres i prosjektet?

Styrets innstilling og forslag til vedtak:

Orienteringen tas til etterretning.



3. FINANSIERING VED REHABILITERING AV GARASJEANLEGG

Saken fremmes av styret

Styrets saksfremstilling:

Rehabilitering av garasjeanlegg kan finansiere ved:

- Opptak av lån
- Ekstraordinær kapitalinnkreving fra seksjonseieren
- Kombinasjon av låneopptak og ekstraordinær kapitalinnkreving.

Styret ønsker i forkant av årsmøte å få en oversikt over seksjonseiere som ønsker å innbetale sin andel av prosjektkostnaden (dvs. ikke låneopptak)

Listen nedenfor viser hvor stort beløp hver enkelt seksjon må finansiere:

Fordeling av kostnader rehabilitering av p-kjeller				
Anslått kostnad totalt		35 000 000		
Anslått kostnad pr kvm		3 887		
Seksjon	Leil.nr.	Eier	Andel av kostnad	
1	401	Tommy Lippert Pedersen	kr	342 070
2	402	Ragnar Pedersen	kr	264 327
3	403	Ragnar Pedersen	kr	264 327
4	404	Bjørge Næss	kr	264 327
5	405	Kristoffer Nordbø/Sarah Becken	kr	264 327
6	406	Eldbjørg Våler Johannesen	kr	268 214
7	407	Ellen Arntzen	kr	264 327
8	408	Arne-Erik Olsen	kr	629 720
9	301	Per Olaf Sundby	kr	660 817
10	302	Åge Baltzersen	kr	338 183
11	303	Knut Grønli	kr	338 183
12	304	Arve Torleif Kjelsrud	kr	338 183
13	305	Finn Narten	kr	338 183
14	306	Petter Faye Lund	kr	338 183
15	307	Odd Ragnar Ruud	kr	338 183
16	308	Georg Lund	kr	338 183
17	309	Marit Saxegård	kr	660 817
18	201	Brit Wessmann	kr	353 732
19	202	Joel Steinar Pedersen	kr	353 732
20	203	Henning Andersen	kr	536 428
21	204	Berit Helene Pettersen	kr	303 199
22	101	Brit Wessmann	kr	353 732
23	102	Grete Christophersen	kr	353 732
24	103	Eva Hauge	kr	536 428
25	104	Gunvor Støhr	kr	303 199
26		Garasje Fredrikstad Kommune	kr	9 445 802
27		Estate Kirkebrygga Eiendom AS	kr	478 121
28		Estate Kirkebrygga Eiendom AS	kr	804 642
29-45		Fredriksborg Eiendom AS	kr	14 926 699
TOTALT			kr	35 000 000



Seksjonseiere som ønsker å innbetale sin andel av prosjektkostnadene uten lånefinansiering gjennom sameiet, bes gis beskjed om dette. Send mail til **tor.andersen@fredriksborg.no** innen 17. januar.

På denne måten vil få en oversikt over hva sameiet eventuelt må opplåne.

Har du allerede her gitt beskjed, kan du se bort fra denne.

Lånebetingelser:

- Låneopptak – Styret vil legge frem **lånets størrelse** på møte.
- Rente på lånet: 7,15%
- Nedbetalingstid: 15 år
- Etableringskostnad kr. 7.500,-
- Lånet etableres som et IN-lån (Individuell Nedbetaling) som betyr at seksjonseiere som på et seinere tidspunkt ønsker å innbetale sin andel av lånet kan gjøre det to ganger pr. år (30. mars og 30. september).

Lånekostnadene betjenes selvsagt kun av de seksjonseiere som ønsker å benytte seg av lånet. Forretningsfører vil en gang pr. år avregne faktisk lånekostnad opp mot hva som er innkrevet fra seksjonseierne.

For de seksjonseiere som vil betale sin andel direkte, vil det sendes ut en faktura med forfall medio mars.

Styrets innstilling og forslag til vedtak:

Årsmøte vedtar opptak av IN-lån, inntil størrelse kr. 35.000.000, - til å dekke rehabilitering av garasjeanlegget.

Lånet nedbetales over 15 år.



4. JURIDISK VURDERING VEDRØRENDE SKADE PÅ PARKERINGSANLEGG.

Saken fremmes av styret

Forslagsstillers saksfremstilling:

Styret legger frem en sammenstilling av de juridiske vurderingene som er gjort vedrørende skyldspørsmålet knyttet til skaden på parkeringsanlegget.

Den juridiske anbefalingen er at sameiet ikke går til sak mot kommunen vedrørende saken. Da de juridiske forholdene tilsier at sameiet ikke vil vinne frem, tvert i mot vil det trolig kun bli nok en kostnad i saken.

Styrets innstilling og forslag til vedtak:

Styrets anbefaling er at årsmøte vedtar at sameiet ikke vil gå til sak mot kommunen om skyldspørsmålet knyttet til skaden i parkeringsanlegget.

Vedlegg til innkallingen:

- **Notat til styret i Sameiet Kirkebrygga 2-4:
Fra Advokatfirmaet Bjørge-Skaaraas & Co AS
v/advokat Bente Strømsæther**
- **Kostnad pr. seksjon:
Beregning av lånekostnader pr. seksjon; pr. måned og pr. kvartal.**



FULLMAKTSSKJEMA

ÅRSMØTE

- Representanter fra selskaper (AS) må fremvise firmaattest og fullmakt signert av signaturberettiget i selskapet. Firmaattesten skal være av nyere dato. Fullmakter/registreringer som ikke følges av nyere firmaattest kan bli avvist.
- Alle seksjonseiere, andelseiere eller aksjonærer kan stemme ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem undertegnet og datert fullmakt fra seksjonseieren.

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

Registrering av eiers informasjon

Eiers navn _____

Signatur _____

***Medeiers navn** _____

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

Epost _____

Dato _____ **Sted** _____

*Fylles ut kun dersom aktuelt.

**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

Fullmakt

Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:

Fornavn _____

Etternavn _____

Epost _____

Telefon. _____

Møtedato _____

NOTAT

Til: Styret i Sameiet Kirkebrygga 2-4. v/ styreleder John Olav Aarum

Fra: Advokatfirmaet Bjørge-Skaaraas & Co AS v/ Advokat Bente Strømsæther

VEDR. SPØRSMÅL OM ANSVAR FOR KOSTNADER - UTBEDRINGER AV PARKERINGSSEKSJON I KIRKEBRYGGA 2-4, SEKSJON NR. 26 TILHØRENDE FREDRIKSTAD KOMMUNE.

1. Innledning.

Vårt kontor er kontaktet av styret i Sameiet Kirkebrygga 2-4 i Fredrikstad for bistand i forbindelse med at det er avdekket skader i parkeringsseksjonen (seksjon nr. 26). Seksjonseier er Fredrikstad kommune. Kommunen har benyttet parkeringsarealet til utleie av parkeringsplasser gjennom flere år.

Det er avdekket skader i betongdekke, søyler og vegger i parkeringsseksjonen, som går over to plan. Skadene er størst på plan 2 av parkeringsseksjonen.

Skadene er nærmere beskrevet i analyse utarbeidet av Ødegaard og Lund i mars 2024 på oppdrag fra styret i sameiet. Analysen viser at skadene er store og at det er et omfattende behov for betongreparasjoner. Bl.a. må armeringen erstattes for å sikre dekkets bæreevne.

Innhentet kostnadsestimat for utbedringsarbeidene er i størrelsesorden kr. 35 mill. ink.mva.

Styret har overfor seksjonseier Fredrikstad kommune varslet et mulig ansvar etter eierseksjonslovens bestemmelser. Som grunnlag for et eventuelt ansvar er det vist til eierseksjonsloven § 32 og kommunens plikt til løpende vedlikehold av sin seksjon.

Et alternativt grunnlag for å pålegge kommunen et større ansvar for de skader som er påført bygget er eierseksjonsloven § 29 første ledd annet punktum. Bestemmelsen åpner unntak fra hovedregelen om at felleskostnader skal fordeles etter sameiebrøk ut i fra nyttebetraktninger og under henvisning til at det foreligger slike «særlige grunner» som gjør at unntaksbestemmelsen i § 29 første ledd annet punktum kommer til anvendelse.

Fredrikstad kommune har avvist ansvar på begge grunnlag. bestridt. Kommunen har vist til at det dreier seg om skader på fellesarealer, som sameiet etter hovedregelen er ansvarlig for å utbedre . Når det gjelder kostnadene, har

kommunen vist til at disse etter hovedregelen skal fordeles mellom seksjonseierne på grunnlag av eierbrøken..

2. Regler knyttet til ansvar for vedlikehold for den enkelte seksjonseier og for sameiet.

- a) Seksjonseiers og sameiets vedlikeholdsplikt etter eierseksjonsloven § 32 og 33.

I eierseksjonsloven § 32 er seksjonseiers ansvar for vedlikehold av bruksenheten bestemt. Av bestemmelsens første ledd følger:

«Hver sameier står for det indre vedlikehold av sin seksjon, og forpliktes til enhver tid å sørge for godt vedlikehold. 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.»

I eierseksjonsloven § 33 er sameiet plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer regulert. Av bestemmelsen følger:

«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 etter § 32. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

Regelverket er utformet slik at det som ikke omfattes av den enkelte sameiers vedlikeholdsplikt – og dermed ikke av § 32 – faller inn under sameiets vedlikeholdsansvar etter § 33.

For å avklare omfanget av seksjonseiers ansvar i denne saken, er utgangspunktet bestemmelsen i eierseksjonsloven § 32. Her er det bestemt at den enkelte seksjonseier har en løpende vedlikeholdsplikt for «innvendig vedlikehold» av egen bruksenhet.

Dette gjenspeiles også i sameiets vedtekter punkt 16 første avsnitt, hvor det heter:

«Hver sameier står for et indre vedlikehold av sin seksjon, og forpliktes til enhver tid å sørge for tilstrekkelig vedlikehold.....»

I dette ligger at det kommunen, som er eier av seksjon nr. 26, har en eksklusiv rett til å råde over sin seksjon, har et korresponderende ansvar for å vedlikeholde seksjonen. Vedlikeholdet skal etter § 32 utføres på en slik måte at *«skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper.»*.

Kommunen har etter forespørsel fra styret fremlagt en oversikt over gjennomført vedlikehold i parkeringsseksjonen. Oversikten viser følgende tiltak:

- Ukentlig maskinfeiling/vasking og manuell feiling gjennom avtale med Gaards-service AS*
- Inspeksjon utført av kommunens avdeling for vakt og sikring tre ganger daglig*
- Kontroll utført av trafikkbetjenter i tidsrommet 08-19*
- Inspeksjon utført av vaktmester hyppig og periodevis daglig*
- Vannoppsuging ved behov.*

Det er fra kommunens side innhentet en rapport fra Multiconsult som underbygger deres syn om at de omfattende skadene ikke kan tilbakeføres til manglende vedlikehold. Kommunen mener, bl.a. på grunnlag av denne rapporten at den har oppfylt sin vedlikeholdsplikt. Styret er kjent med innholdet i denne rapporten.

Det er fra kommunens side ikke fremlagt en vedlikeholdsplan, men fremlagt fakturaer fra 2023 og 2024 som eksempler på utført vedlikehold. Det er videre anført at hyppige inspeksjoner gjorde at eventuelle vannansamlinger raskt ble fanget opp, slik at vannoppsuging kunne bestilles.

Det er begrenset med dokumentasjon som er fremlagt fra kommunens side hva gjelder vedlikeholdet av parkeringsseksjonen.

Det foreligger billedokumentasjon som er egnet til å stille spørsmål ved omfanget av kommunens vedlikehold. Bildene gir grunnlag for å reise spørsmål ved om kommunens vedlikehold har hatt et slikt omfang og hyppighet som må forutsettes i et anlegg i kontinuerlig drift med ekstern utleie.

b) Nærmere om et mulig erstatningsansvar for seksjonseier etter eierseksjonsloven § 34. Vilklårene for erstatning.

Manglende oppfyllelse av vedlikeholdsforpliktelsene iht. eierseksjonsloven § 32 kan medføre et erstatningsansvar for seksjonseier, jf. eierseksjonsloven § 34. Skal seksjonseier holdes ansvarlig, må de alminnelige vilklårene for erstatning være

oppfylt. Det betyr at det må foreligge et ansvarsgrunnlag, et økonomisk tap og en adekvat årsakssammenheng mellom tapet og den skadevoldende handling.

Ansaret som påhviler den enkelte seksjonseier er strengt. Det er kun dersom det manglende vedlikeholdet skyldes hindringer utenfor seksjonseiers kontroll og det ikke er rimelig å forvente at seksjonseier skulle ha regnet med hindringen eller overvunnet denne – at seksjonseier er ansvarsfri. Eierseksjonsloven § 34 er en såkalt kontrollansvarsregel, og medfører et tilnærmet objektivt ansvar for seksjonseier.

At det foreligger et økonomisk tap er uomstridt.

Det springende punkt er kravet til årsakssammenheng. Det er et grunnvilkår for erstatning at det foreligger en relevant, erstatningsbetingende årsakssammenheng mellom skaden og den skadevoldende handling/unnlatelse, jf. bl.a. Rt. 2000 s. 620.

I norsk rett opereres det med en såkalt modifisert hovedårsaklære, hvor det gjennom rettspraksis er fastslått at selv om det er flere samvirkende årsaker til en skade, vil hver av dem kunne føre til et ansvar på selvstendig grunnlag dersom handlingen/unnlatelsen ikke fremstår som «uvesentlig» i forhold til andre årsaker, jf. bl.a. Rt. 2001 s. 337. Ved samvirkende årsaker er det også slik at den enkelte skadevolder i utgangspunktet pålegges det fulle og hele ansvaret for skaden.

I rettspraksis er det fastsatt et unntak fra dette dersom skadeårsaken ikke er så vidt vesentlig i skadebildet at det er naturlig å knytte et erstatningsansvar til den aktuelle årsak. Det er også slik at dersom en årsaks konkrete bidrag til skadeforløpet er av mindre betydning i forhold til de øvrige årsaksfaktorer, kan ansvar utelukkes på grunnlag av at det ikke vil være rimelig å knytte et ansvar til handlingen/unnlatelsen, jf. bl.a. Rt. 1998 s.1565.

Spørsmålet er om det i denne saken kan sannsynliggjøres at et eventuelt manglende vedlikehold fra seksjonseiers side er å anse som en nødvendig og ikke uvesentlig årsak til de skadene som er avdekket i garasjelegget. Med andre ord; er det sannsynlig at skadene kunne vært unngått eller begrenset gjennom et bedre vedlikehold fra seksjonseiers side?

I analysen utarbeidet av Ødegård og Lund AS, fremgår at skadene i betongen skyldes at *«svært høye konsentrasjoner av klorider fra veisalt har trengt ned i armringen og brutt ned det beskyttende oksidsjiktet.»*

Det følger videre av analysen på s. 6 at *«når vann med veisalt kommer i kontakt med betong som ikke har en vanntett overflatebeskyttelse, suges kloridholdig vann inn/opp i betongsporene»*

I tilstandsanalysen på s. 7 flg. angis følgende momenter som mulige årsaksfaktorer

«

- *Det er tydelig at gatenettet rundt garasjen blir rikelig saltet om vinteren.*
- *Betongen er mer åpen for kloridinntrengning enn forventet og dette har sammenheng med at betongen ikke er overflatebehandlet, og trolig kvaliteten av utstøpning av betongen.*
- *Et annet forhold som påvirker kloridinntrengningen er hvor ofte det kjører inn og ut biler i løpet av dagen. I plan to er det trolig mer inn- og utkjøring enn i nedre plan.*
- *Hjulplasseringen for bilene ligger like ved søylene.*
- *Det er en god del riss i betongen inn mot søylene og riss leder kloridholdig salt lettere ned i betongen.*
- *Garasjen er relativt lukket og vi antar at det er godt med plussgrader i garasjen selv i kalde perioder om vinteren. Naturen er slik at korrosjonsaktiviteten på armeringen øker betydelig ved høyere temperatur.»*

Når det her vises til manglende overflatebehandling siktes det til at garasjen mangler en beskyttende overflatebehandling ved etableringen i 1993. Det var ikke et krav og heller ikke vanlig på denne tiden. Det er heller ikke et krav etter dagens standarder.

Av analysen fremgår videre at korrosjonen har pågått over lengre tid. Ut ifra innhentede sakkyndigrapporter synes dette å være en prosess som det er vanskelig å stanse når den først er i gang.

Beskrivelsen av årsaksforholdet i analysen fra Ødegård og Lund AS trekker i retning av at et hovedelement i vurdering av skadeårsak er selve bruken av parkeringsanlegget sammenholdt med den byggetekniske løsninger med manglende beskyttende overflatebehandling og at det ikke er etablert hulkiler i overgang gulv og søyler/vegger i 1993 som er hovedårsaken til at skadene har oppstått.

Multiconsult avviser i sin rapport at et manglende vedlikehold er årsak til skadene som her oppstått i garasjeanlegget. Svakheten ved Multiconsult sin rapport er at det ikke gis noen form for redegjørelse av kommunens vedlikehold, men forutsettes forbeholdsløst at det er gjennomført et tilstrekkelig vedlikehold fra seksjonseiers side.

Det vil eventuelt også være av betydning å avklare og føre bevis for om skadene ville hatt det samme omfanget (merskadeprisnipp) og oppstått på samme

tidspunkt, forutsatt et mer intensivt og omfattende vedlikehold fra kommunens side.

Dette spørsmålet er ikke behandlet i de foreliggende rapporter og vil eventuelt måtte utredes nærmere.

3. Eierseksjonsloven § 29

Dersom kommunen ikke kan holdes ansvarlig etter bestemmelsene i § 32, jf. § 34 og vedlikehold og utbedringsansvaret oppstår spørsmålet om kommunen, i medhold av reglene i eierseksjonsloven § 29 kan holdes ansvarlig for kostnader ut over kommunens kostnadsandel basert på eierbrøk.

Bestemmelsen om fordeling av kostnader til utbedringer av fellesarealer gjelder ikke uten unntak. I eierseksjonsloven § 29 er det inntatt følgende bestemmelse:

«Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.»

Det betyr at selv om utbedringene omfattes av § 33, kan seksjonseieren som har størst nytte av at utbedringer foretas, være den som bærer hele eller størsteparten av kostnadene.

Bestemmelsen kommer kun til anvendelse dersom «særlige grunner» taler for det.

I forarbeidene til loven (Ot prp. 39 L (2016-2017)) uttaler bl.a. lovgiver følgende:

«Unntaksregelen skal kun benyttes når «særlige grunner» taler for det, og det derfor er klart at det vil være rimelig å fravike hovedregelen om fordeling etter sameiebrøk. Unntaksregelen kan brukes både på eksisterende og nye felleskostnader, men i praksis er det nok mest aktuelt å bruke den når nye tiltak medfører nye kostnader.»

I Wyllers lovkommentar til eierseksjonsloven, ajourført 1. januar 2022, uttales følgende om § 29 første ledd tredje punktum:

«Den er ment å være en unntaksregel som skal fange opp de tilfeller der hovedregelen vil virke urimelig, og det kreves derfor særlige grunner for å anvende den. Dette kravet må forstås slik at ikke enhver utgift som seksjonseierne har ulik nytte eller ulikt forbruk av, kan kreves fordelt på annen måte. Det må dreie seg om en betydelig utgift etter forholdene i sameiet som gjør det klart rimelig å fravike utgangspunktet om deling etter sameiebrøk.»

Spørsmål om anvendelse av bestemmelsen er bl.a. behandlet i Rt 2013-1508. I dommen, som gjaldt reparasjon av en heis, ble det av Høyesterett, etter å ha gått

gjennom lovens forarbeider og juridisk litteratur, lagt til grunn at unntaksbestemmelsen, skal tolkes snevert. Videre ble det understreket at departementet hadde vært særlig opptatt av at en fordeling av kostnadene etter nytte, ville kunne skape konflikter.

Høyesteretts avgjørelse viser at unntaksbestemmelsen først og fremst er aktuell ved utgifter til nye installasjoner og at den i mindre grad er aktuell for kostnader knyttet til vedlikehold og reparasjon eksisterende anlegg.

Vår vurdering, etter en gjennomgang av teori og rettspraksis, tilsier at selv om dette er en næringsseksjon, hvor kommunen gjennom flere år har mottatt leieinntekter, og selv om utbedringskostnadene vil medføre en vesentlig kostnadsøkning også for seksjonseiere uten garasjeplass, vil det være forbundet med betydelig risiko å bringe saken inn for domstolene. Terskelen for bruk av unntaksbestemmelsen er i rettspraksis lagt svært høyt og bestemmelsen er – slik det også understrekes i Høyesteretts avgjørelse fra 2013 mest aktuell i forbindelse med etablering av nye anlegg og installasjoner.

4. Avsluttende merknader.

Det er ovenfor foretatt en gjennomgang basert på den informasjon som er innhentet både fra sameiet og fra Fredrikstad kommune. Saken er kompleks og de sakkyndiges vurderinger vil naturlig nok tillegges stor vekt, også i en eventuell rettstvist.

Fredrikstad kommune har avvist å være ansvarlig for en større andel av utbedringskostnadene.

Det er opp til sameiets styre og sameierne å ta stilling til hvorvidt det skal fremmes et søksmål mot kommunen for å få en annen kostnadsfordeling. Skal det fremmes et søksmål bør dette gjøres forholdsvis raskt da frist for foreldelse utløper ett år etter mottatt tilstandsanalyse fra Ødegård og Lund AS, som er datert medio mars 2024. Foreldelsesfristen kan eventuelt avbrytes ved at det besluttes å tas ut en forliksklage.

Med utgangspunkt i analyse/rapporter fra henholdsvis Ødegaard og Lund AS og Multiconsult, er det vår oppfatning at det ut i fra sakens faktum og gjeldende teori og praksis må antas at det foreligger en ikke ubetydelig prosessrisiko for sameiets styre å gå til sak mot seksjonseier i herværende sak.

Et eventuelt søksmål kan begrunnes i at kommunens manglende vedlikehold er en ikke uvesentlig årsaksfaktor i det skadebildet sameiet står ovenfor og at det ikke er urimelig å holde kommunen helt eller delvis ansvarlig på dette grunnlag.

Alternativt kan det argumenteres for at unntaksbestemmelsen i eierseksjonsloven § 29 kommer til anvendelse, jf. ovenstående gjennomgang.

Sarpsborg den 15. januar 2025
Advokatfirmaet Bjørge-Skaaraas & Co AS

Bente Strømsæther
Advokat/partner.

Fordeling av kostnader rehabilitering av p-kjeller					
Anslått kostnad totalt	35 000 000				
Anslått kostnad pr kvm	3 887				
Sek.nr.	L. nr.	Eier	Areal	Lånekostnad, mnd	Lånekostnad pr kvartal
1	401	Tommy Lippert Pedersen	88	3 113	9 338,52
2	402	Ragnar Pedersen	68	2 405	7 216,13
3	403	Ragnar Pedersen	68	2 405	7 216,13
4	404	Björg Næss	68	2 405	7 216,13
5	405	Kristoffer Nordbø/Sarah Becken	68	2 405	7 216,13
6	406	Eldbjørg Våler Johannesen	69	2 441	7 322,25
7	407	Ellen Arntzen	68	2 405	7 216,13
8	408	Arne-Erik Olsen	162	5 730	17 191,36
9	301	Per Olaf Sundby	170	6 013	18 040,32
10	302	Åge Baltzersen	87	3 077	9 232,40
11	303	Knut Grønli	87	3 077	9 232,40
12	304	Arve Torleif Kjelsrud	87	3 077	9 232,40
13	305	Finn Narten	87	3 077	9 232,40
14	306	Petter Faye Lund	87	3 077	9 232,40
15	307	Odd Ragnar Ruud	87	3 077	9 232,40
16	308	Georg Lund	87	3 077	9 232,40
17	309	Marit Saxegård	170	6 013	18 040,32
18	201	Brit Wessmann	91	3 219	9 656,87
19	202	Joel Steinar Pedersen	91	3 219	9 656,87
20	203	Henning Andersen	138	4 881	14 644,49
21	204	Berit Helene Pettersen	78	2 759	8 277,32
22	101	Brit Wessmann	91	3 219	9 656,87
23	102	Grete Christophersen	91	3 219	9 656,87
24	103	Eva Hauge	138	4 881	14 644,49
25	104	Gunvor Støhr	78	2 759	8 277,32
		Sum Bolig	2 404		
26		Garasje Fredrikstad Kommune	2430		
27		Estate Kirkebrygga Eiendom AS	123		
28		Estate Kirkebrygga Eiendom AS	207		
29-45		Fredriksborg Eiendom AS	3840		
		Sum Næring	4 170		
		TOTALT	9 004		

PROTOKOLL FRA EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE I SAMEIET KIRKEBRYGGA 2 - 4

Møtedato: onsdag, 22. januar 2025
Møtetidspunkt: Klokken 18:00
Møtested: Hotel Fredrikstad, Nygaardsgata 9, Fredrikstad

Til stede i tillegg til styret og seksjonseiere:
Fredriksborg Eiendom AS: prosjektleder Torkil Andreassen
Advokatfirmaet Bjørge-Skaaraas & Co AS: advokat Bente Strømsæther
Solibo Fredrikstad AS: Kjersti B. Hauge (forvalter fra 1. mars 2025)

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder

Som møteleder ble **John Olav Aarum** foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne

Som protokollfører ble **Kjersti B. Hauge** foreslått.

Til å underskrive protokollen ble **Ragnar Pedersen og Ragnar Ruud** foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.3. Registrering av stemmeberettigede / avgitte stemmer

35 seksjonseiere

7 fullmakter

Totalt 42 stemmer

Vedtak: Godkjent

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

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

Vedtak: Godkjent

2. REHABILITERING AV GARASJEANLEGGET

Orienteringssak ved styreleder og prosjektleder Torkil Andreassen

Forslagstiller:

Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:

Se innkallingen til møtet.

Styrets innstilling og forslag til vedtak:

Orienteringen tas til etterretning

Vedtak:

Enstemmig vedtatt.

3. FINANSIERING VED REHABILITERING AV GARASJEANLEGGET

Forslagstiller:

Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:

Se innkallingen til møtet.

Styrets innstilling og forslag til vedtak:

Årsmøte vedtar opptak av IN-lån, inntil størrelse kr. 35.000.000,- til å dekke rehabilitering av garasjeanlegget.

Lånet nedbetales over 15 år.

Vedtak:

Enstemmig vedtatt

4. JURIDISK VURDERING VEDRØRENDE SKADE PÅ PARKERINGSANLEGG

Forslagstiller:

Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:

Se innkallingen til møtet.

Styrets innstilling og forslag til vedtak:

Styrets anbefaling er at årsmøte vedtar at sameiet ikke vil gå til sak mot kommunen om skyldspørsmålet knyttet til skaden i parkeringsanlegget

Vedtak:

Godkjent med 40 stemmer for styrets innstilling og 2 stemmer mot.

Protokollen signeres elektronisk av undertegnede:

Møteleder:

John Olav Aarum /s/

Protokollvitne:

Ragnar Pedersen /s/

Ragnar Ruud /s/

Sameiet Kirkebrygga 2-4

Styrets beretning 2023

Virksomheten har bestått i drift av Sameiet Kirkebrygga 2-4 i Fredrikstad. Selskapets forretningskontor er i Fredrikstad kommune.

Styret ble valgt på Sameiermøte 8. juni 2023 og har bestått av følgende:

Fra boligseksjonen: Åge Balterzen og Arne-Erik Olsen som styremedlemmer og Georg Lund som vararepresentant. Fra næringsseksjonene: Tore Fredriksen og Tor Øyvind Andersen som styremedlemmer, samt John Olav Aarum som leder.

Styret har gjennomført 8 styremøter siden forrige ordinære årsmøte, i tillegg kommer telefonmøter og befaringer. Styret har gjennom året behandlet løpende vedlikeholds saker, samt to saker av større karakter;

- *Fredriksborg Eiendom sin omdisponering av areal fra næring til bolig.*
Forslag vedtatt.
- *Utfordringer knyttet til tilstand ved parkeringskjeller.*
Det pågår en sak da parkeringshuset har skader som tilsier at ordinær bruk ikke er anbefalt. I arbeidet med denne saken har det vært nødvendig å hente inn ekstra midler fra seksjonseierne. Kostnadene her har gått til tekniske undersøkelser og advokathonorarer.

Styret mener det er riktig å legge forutsetninger for fortsatt drift av sameiet til grunn ved avleggelse av årsregnskapet.

Sameiets regnskap er gjort opp med et underskudd på 84 363 kroner som styret foreslår dekket av annen egenkapital.

Selskapet har ikke ansatte. Det er ikke gjennomført spesielle tiltak for likestilling mellom kjønnene. Selskapet forurensar ikke det ytre miljø og det har ikke vært forskning og utviklingsaktiviteter utover det å sette i stand/påkoste eiendommen.

Fredrikstad 24.05.2024

John Olav Aarum

Styrets leder

Tore Fredriksen

styremedlem

Åge Balterzen

styremedlem

Arne Erik Olsen

Styremedlem

Tor Øyvind Andersen

Styremedlem

Sameiet Kirkebrygga 2-4, agenda ordinært sameiermøte 2024.

Sameiermøtet finner sted tirsdag 4. juni klokken 1800 ved Victoria Hotell Fredrikstad.

Saksliste:

1. Godkjenning av innkallelse.
2. Registrering av fremmøtte og stemmerettigheter.
3. Valg av møteleder
4. Valg av to seksjonseiere til å underskrive protokollen.
5. Regnskap
6. Styrets årsberetning
7. Revisors beretning.
8. Godkjenning av budsjett for felleskostnader og innkreving av disse for 2024.

9. Valg av styre.

Forslag:

Fra næringsdelen:

John Olav Aarum

Tor Øyvind Andersen

Tore Fredriksen

Fra boligdelen:

Åge Balterzen

Arne-Erik Olsen

Georg Lund, varamann

Med vennlig hilsen

Sameiet Kirkebrygga 2-4

v/ John Olav Aarum



Årsregnskap 2023

Sameiet Kirkebrygga 2-4



Org.nr.: 886 298 552

Styrets beretning 2023 for Sameiet Kirkebrygga 2-4

Virksomheten har bestått i drift av Sameiet Kirkebrygga 2-4 i Fredrikstad. Selskapets forretningskontor er i Fredrikstad kommune.

Styret ble valgt på Sameiermøte 8. juni 2023 og har bestått av følgende: Fra boligseksjonen: Åge Balterzen og Arne-Erik Olsen som styremedlemmer og Georg Lund som vararepresentant. Fra næringsseksjonene: Tore Fredriksen og Tor Øyvind Andersen som styremedlemmer, samt John Olav Aarum som leder.

Styret har gjennomført 8 styremøter siden forrige ordinære årsmøte, i tillegg kommer telefonmøter og befaringer. Styret har gjennom året behandlet løpende vedlikeholds saker, samt to saker av større karakter:

Fredriksborg Eiendom sin omdisponering av areal fra næring til bolig. Forslag vedtatt.

Utfordringer knyttet til tilstand ved parkeringskjeller. Det pågår en sak da parkeringshuset har skader som tilsier at ordinær bruk ikke er anbefalt. I arbeidet med denne saken har det vært nødvendig å hente inn ekstra midler fra seksjonseierne. Kostnadene her har gått til tekniske undersøkelser og advokathonorarer.

Styret mener det er riktig å legge forutsetninger for fortsatt drift av sameiet til grunn ved avleggelse av årsregnskapet.

Sameiets regnskap er gjort opp med et underskudd på 84 363 kroner som styret foreslår dekket av annen egenkapital.

Sameiet har ikke ansatte. Det er ikke gjennomført spesielle tiltak for likestilling mellom kjønnene. Sameiet forurensar ikke det ytre miljø og det har ikke vært forskning og utviklingsaktiviteter utover det å sette i stand/påkoste eiendommen.

Fredrikstad, 24.05.2024
Styret i Sameiet Kirkebrygga 2-4

John Olav Aarum
styreleder

Tor Øyvind Andersen
styremedlem

Jan Åge Baltzersen
styremedlem

Arne Erik Olsen
styremedlem

Tore Fredriksen
styremedlem

RESULTATREGNSKAP

SAMEIET KIRKEBRYGGA 2-4

DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2023	2022
Salgsinntekt		1 370 423	1 598 341
Sum driftsinntekter		1 370 423	1 598 341
Varekostnad		165 076	148 330
Lønnskostnad	1	76 525	28 525
Annen driftskostnad		1 232 879	1 059 452
Sum driftskostnader		1 474 480	1 236 308
Driftsresultat		-104 057	362 033
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		1	0
Annen finansinntekt		19 693	18 716
Resultat av finansposter		19 694	18 716
Resultat før skattekostnad		-84 363	380 749
Årsresultat	2	-84 363	380 749
OVERFØRINGER			
Overført fra annen egenkapital		84 363	-380 749
Sum overføringer		-84 363	380 749

BALANSE

SAMEIET KIRKEBRYGGA 2-4

EIENDELER	Note	2023	2022
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer		148 275	122 717
Andre kortsiktige fordringer		83 375	79 597
Sum fordringer		231 650	202 314
Bankinnskudd, kontanter o.l.		550 177	546 802
Sum omløpsmidler		781 827	749 116
Sum eiendeler		781 827	749 116

BALANSE

SAMEIET KIRKEBRYGGA 2-4

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2023	2022
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Vedlikeholdsfond		118 539	118 539
Sum innskutt egenkapital		118 539	118 539
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital		217 643	302 006
Sum opptjent egenkapital		217 643	302 006
Sum egenkapital	2	336 182	420 545
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		397 645	328 571
Annen kortsiktig gjeld		48 000	0
Sum kortsiktig gjeld		445 645	328 571
Sum gjeld		445 645	328 571
Sum egenkapital og gjeld		781 827	749 116

Fredrikstad, 24.05.2024
Styret i Sameiet Kirkebygga 2-4

John Olav Aarum
styreleder

Tor Øyvind Andersen
styremedlem

Jan Åge Baltzersen
styremedlem

Arne Erik Olsen
styremedlem

Tore Fredriksen
styremedlem

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak. Forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn for utarbeidelsen.

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

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

Note 1 Lønnskostnader og antall årsverk

Selskapet har i 2023 sysselsatt 0 årsverk.

Spesifikasjon av lønnskostnader	I år	I fjor
Lønn	73 000	25 000
Arbeidsgiveravgift	3 525	3 525
Totalt	76 525	28 525

Utbetalt/opptjent lønn gjelder styrehonorar.

Note 2 Egenkapital

	Vedlikeholdsfond selskapskapital	Overkurs	Annen Innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2022	118 539	0	0	302 006	420 545
Årets resultat				-84 363	-84 363
Pr 31.12.2023	118 539	0	0	217 643	336 182

Oversiktskart



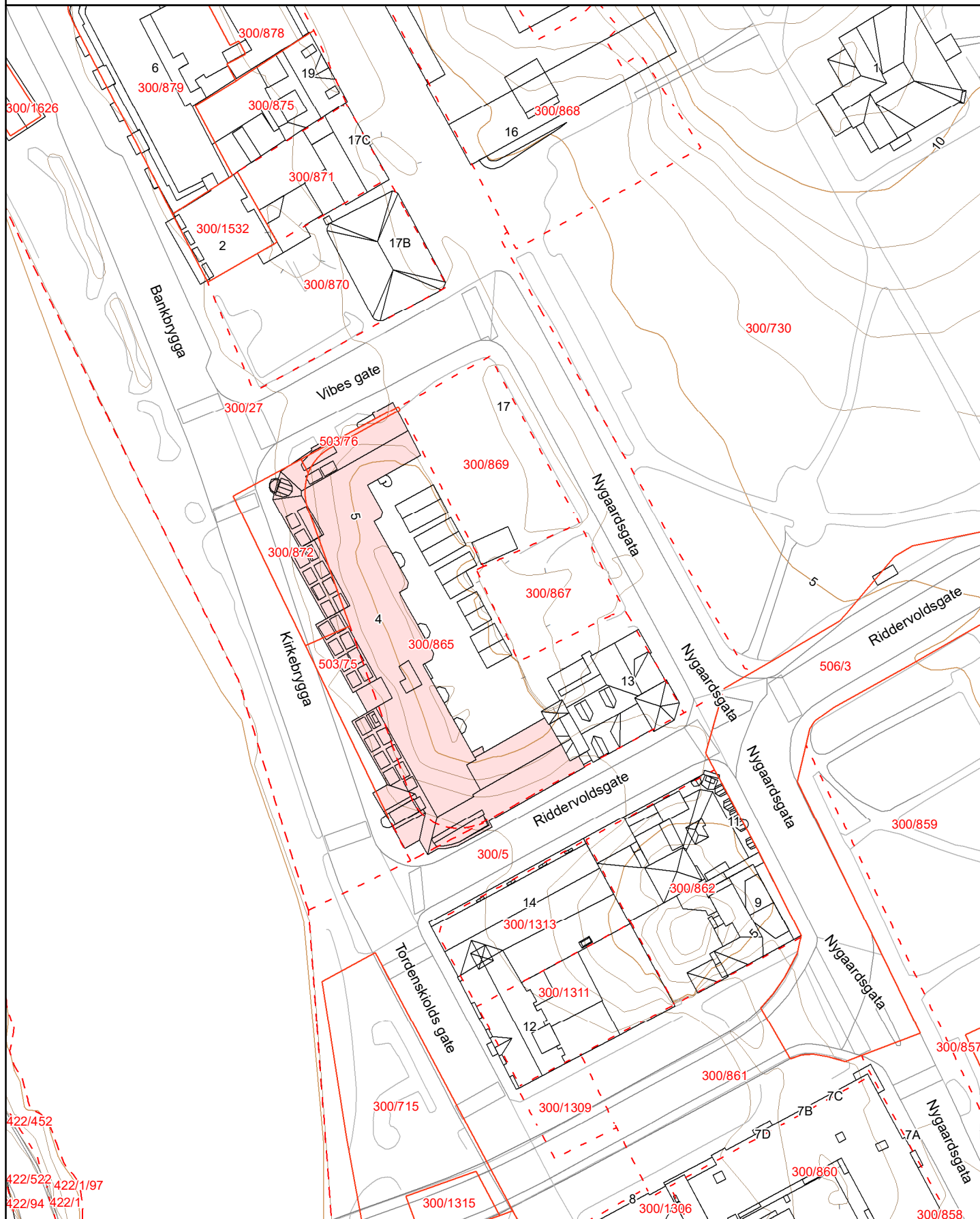
FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Kirkebrygga 4, 1607 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 300/865/0/17

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2024-08-28



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



Matrikkelkart



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Kirkebrygga 4, 1607 FREDRIKSTAD
Gnr/Bnr: 300/865/0/17

Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2024-08-28



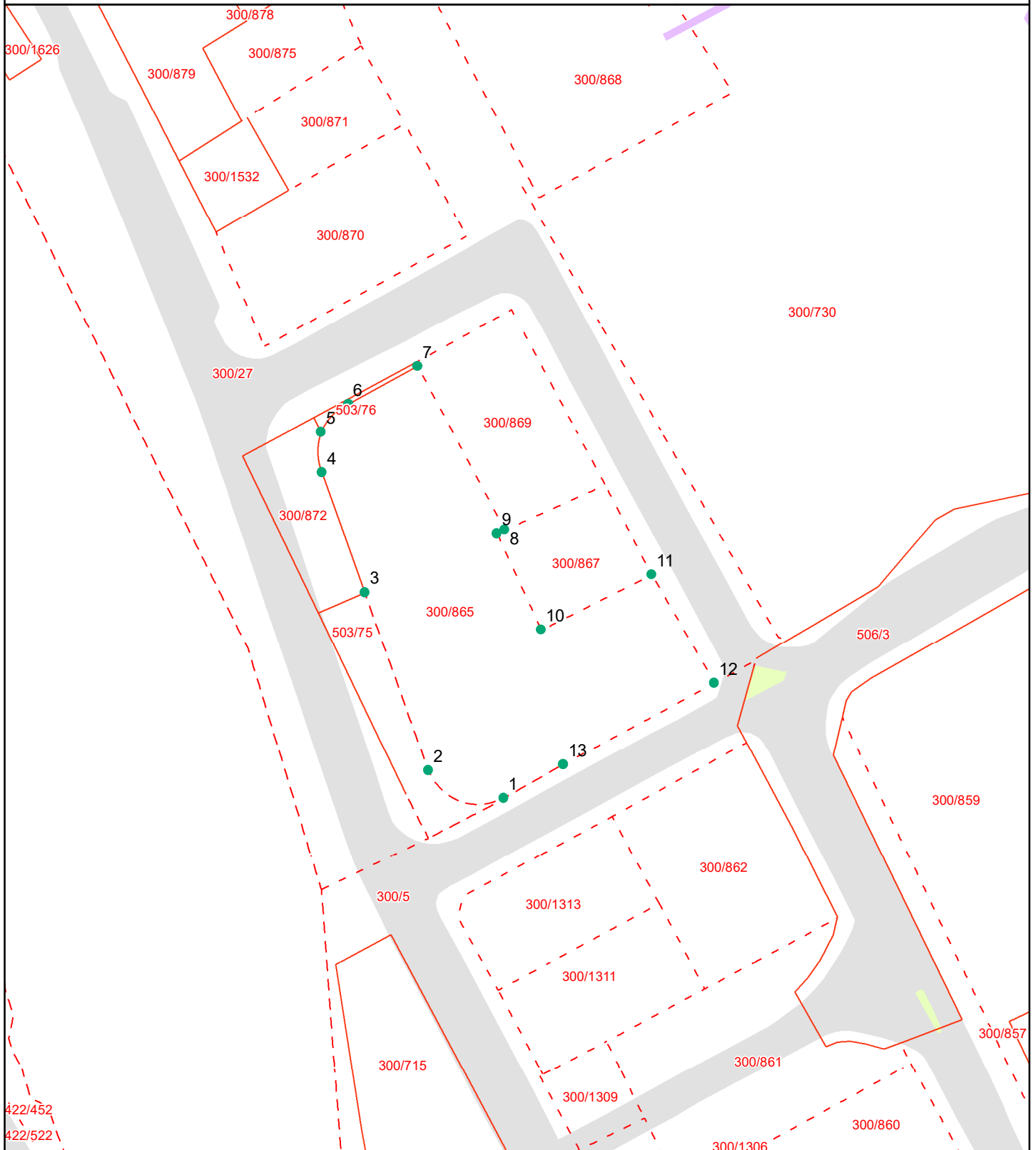
Datakilde: Geovekst, FKB
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkeloven §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.



Areal og koordinater:

Beregnet areal (kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
2677.2		EUREF89 UTM Sone 32

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6564938.70999	610772.856522	Ikke spesifisert	16.8	Umerket		Totalstasjon	14	9.819
2	6564943.84829	610758.955312	Ikke spesifisert	35.04	Umerket		Terrengmålt	51	0
3	6564976.82345	610747.148628	Ikke spesifisert	23.61	Umerket		Totalstasjon	14	0
4	6564999.02594	610739.184142	Ikke spesifisert	7.67	Umerket		Totalstasjon	14	10.005
5	6565006.51133	610739.06067	Ikke spesifisert	7.38	Umerket		Totalstasjon	14	10.008
6	6565011.69938	610744.061901	Ikke spesifisert	14.65	Umerket		Totalstasjon	14	0
7	6565018.70009	610756.917957	Ikke spesifisert	34.37	Umerket		Totalstasjon	14	0
8	6564988.36162	610773.032832	Ikke spesifisert	1.56	Umerket		Annet	200	0
9	6564987.74092	610771.603582	Ikke spesifisert	19.69	Umerket		Annet	200	0
10	6564969.85732	610779.830673	Ikke spesifisert	22.93	Umerket		Annet	200	0
11	6564980.0879	610800.343436	Ikke spesifisert	23.2	Umerket		Annet	200	0
12	6564960.00948	610811.9398	Ikke spesifisert	31.82	Umerket		Annet	200	0
13	6564944.9373	610783.925797	Ikke spesifisert	12.71	Umerket		Terrengmålt	51	0

Matrikkelrapport for Seksjon 3107-300/865/0/17

Bruksnavn		Beregnet areal	0.0
Etablert dato	03.05.1995	Historisk oppgitt areal	0.0
Oppdatert dato	01.01.2024	Historisk arealkilde	0 - Ikke oppgitt
Skyld	0	Antall teiger	0
Kommunennummer	3107	Kommunenavn	FREDRIKSTAD

- | | | |
|--|--|---|
| ☒ Tinglyst | ☐ Avklarte eiere | ☐ Har festegrunn |
| ☐ Bestående | ☐ Har grunnforurensning | ☐ Mangel matrikkelføring |
| ☐ Seksjonert | ☐ Har kulturminner | ☐ Har anmerket klage |

Tinglyste eierforhold

Navn	Pers.nr/org.nr.	Rolle	Status	Adresse	Andel
MARIT SAXEGÅRD		H - Hjemmelshaver	B - Bosatt		1/1

Forretninger

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelført	Saksreferanse	Involverte
ON - Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024		
ON - Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		

Bygninger

Bygningsnr	Lnr	Type	Status
24227057	0	142 - Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	TB - Tatt i bruk

Bygning 24227057: 142 - Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Opprinnelseskode	V - Vanlig registrering	BRA Bolig	0.0
Antall boenheter	25	BRA Annet	0.0
Antall etasjer	6	BRA Totalt	0.0
Avløp		Har heis	☒
Har kulturminner	☐	Har sefrakminne	☐

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Registrert dato
----------------	------	-----------------

RA - Rammetillatelse	30.11.1992	01.10.2007
IG - Igangsettingstillatelse	02.01.1993	01.10.2007
TB - Tatt i bruk	30.07.1997	01.10.2007
EB - Endre bygningsdata	10.11.2020	10.11.2020
EB - Endre bygningsdata	07.11.2022	07.11.2022
EB - Endre bygningsdata	25.10.2023	25.10.2023

Bruksenheter

Type	Leilighetsnr.	BRA	Rom	Bad	Kjøkken
B - Bolig	H0306	0.0	0	0	1 - Kjøkken

Etasjer

Etasje	Boenheter	BRA Bolig	BRA Annet	BRA Totalt	Alt. areal
H04	8	0.0	0.0	0.0	0.0
H02	4	0.0	0.0	0.0	0.0
H01	4	0.0	0.0	0.0	0.0
U02	0	0.0	0.0	0.0	0.0
U01	0	0.0	0.0	0.0	0.0
H03	9	0.0	0.0	0.0	0.0

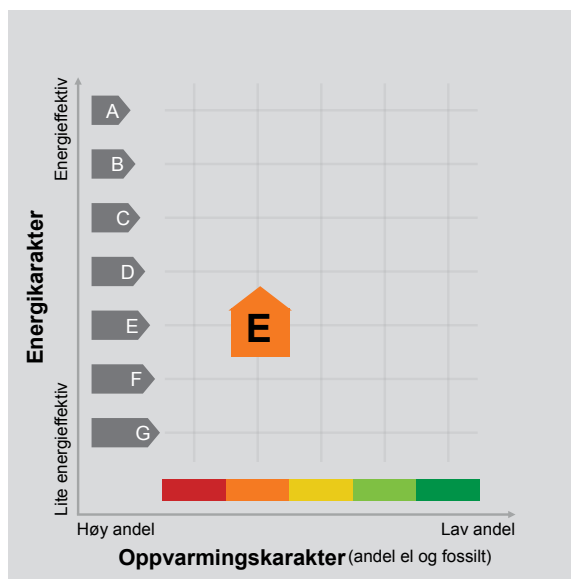
Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Kirkebygga	4		1607 FREDRIKSTAD

ENERGIATTEST



Adresse	Kirkebygga 4
Postnummer	1607
Sted	FREDRIKSTAD
Kommunenavn	Fredrikstad
Gårdsnummer	300
Bruksnummer	865
Seksjonsnummer	17
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	24227057
Bruksenhetsnummer	H0306
Merkenummer	Energiattest-2025-97229
Dato	25.03.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Bruk varmtvann fornuftig**
- **Luft kort og effektivt**

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

- **Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**
- **Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

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.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1994
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	177
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

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

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved

Ventilasjon Periodisk avtrekk





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 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.

Tiltak 3: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 4: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, 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. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 5: Tiltak utendørs

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

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 10: 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 kjøleskap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 12: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 13: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 14: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 20: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Nabolagsprofil

Kirkebygga 4 - Nabolaget Cicignon - vurdert av 61 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Godt voksne
- Familier med barn



Offentlig transport

	Nygata Totalt 11 ulike linjer	5 min	0.4 km
	Sentrum fergeleie Linje 805	7 min	0.5 km
	Fredrikstad bussterminal Totalt 29 ulike linjer	8 min	0.6 km
	Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	11 min	0.8 km
	Cicignon fergeleie Linje 803	13 min	0.9 km

Skoler

Cicignon skole (1-10 kl.) 455 elever, 26 klasser	12 min	0.9 km
Trara skole (1-7 kl.) 367 elever, 21 klasser	16 min	1.2 km
Rødsmyra skole (1-7 kl.) 285 elever, 16 klasser	24 min	1.8 km
Gudeberg barne- og ungdomsskole (1-10 ... 385 elever, 23 klasser	5 min	2.7 km
Wang Ung Fredrikstad (8-10 kl.) 180 elever, 6 klasser	4 min	1.5 km
Hans Nielsen Hauge vgs	4 min	
Akademiet vgs. Fredrikstad 90 elever	12 min	0.8 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100



Kvalitet på skolene

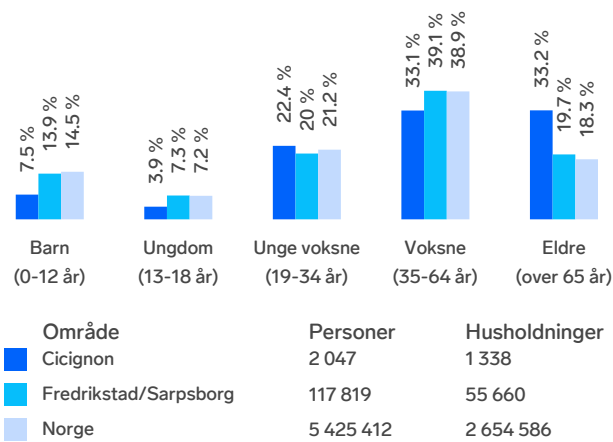
Veldig bra 83/100



Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



Barnehager

St.Hansfjellet barnehage (1-5 år) 27 barn	12 min	0.9 km
Kråkeby barnehage (1-5 år) 90 barn	13 min	0.9 km
Smertulia barnehage (1-5 år) 49 barn	15 min	1.1 km

Dagligvare

Joker Agentgaten Søndagsåpent	6 min	0.4 km
Coop Extra Glommen Brygge Post i butikk, PostNord	7 min	0.5 km

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Gående
-  3. Tog

 **Støynivået**
Lite støynivå 86/100

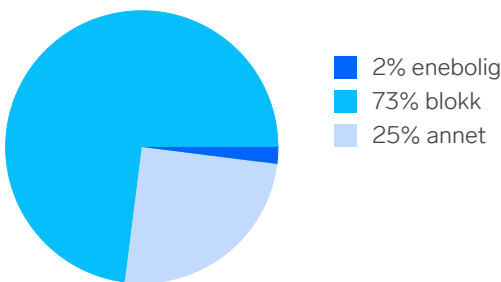
 **Vedlikehold hager**
Godt velholdt 85/100

 **Vedlikehold veier**
Godt velholdt 81/100

Sport

-  Turnhallen Fredrikstad
Turnhall 4 min 0.3 km
-  Værstetorvet kunstisbane - ballbane
Ballspill 8 min 0.6 km
-  Spenst Fredrikstad, Brygga 9 min
-  EVO Fredrikstad 10 min

Boligmasse



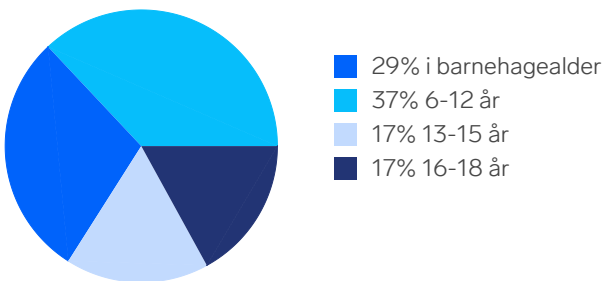
«Kort vei til alt»
Sitat fra en lokalkjent



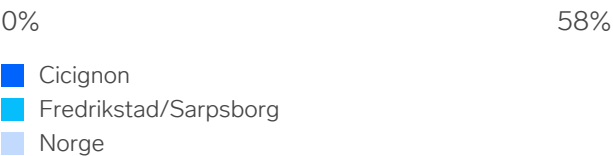
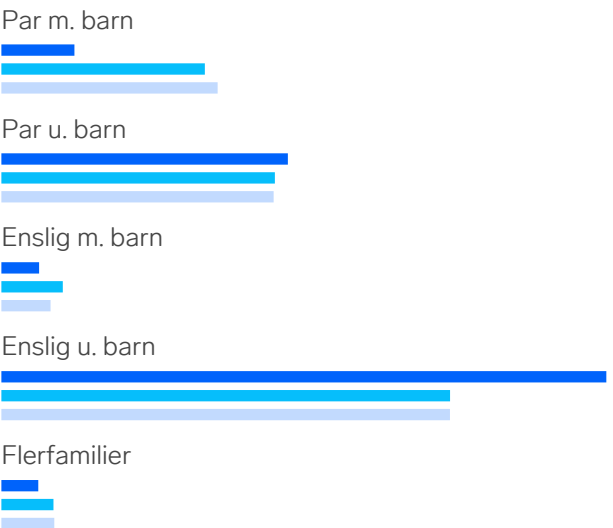
Varer/Tjenester

-  Torvbyen 8 min
-  Boots apotek Kråkerøy 6 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

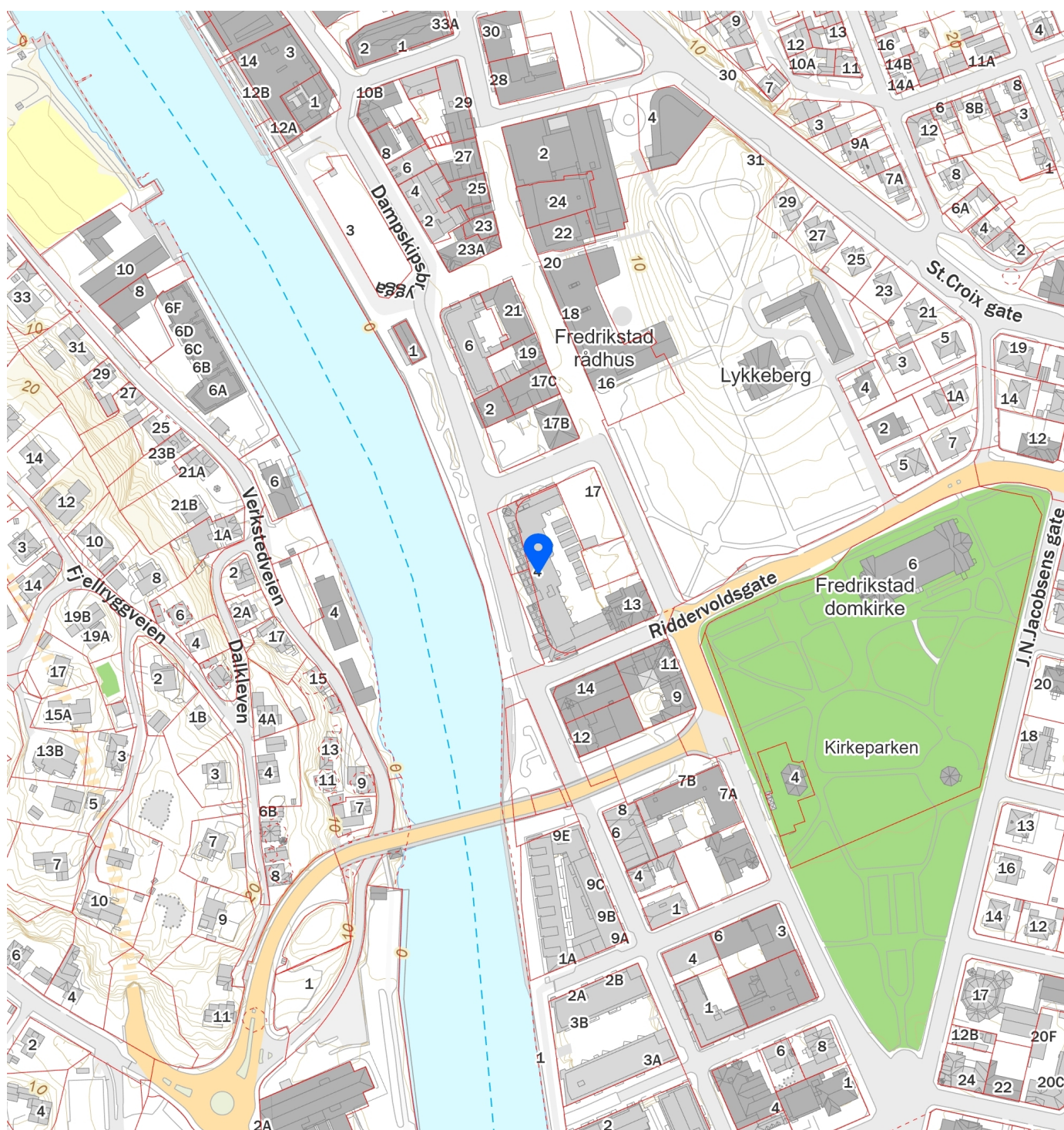
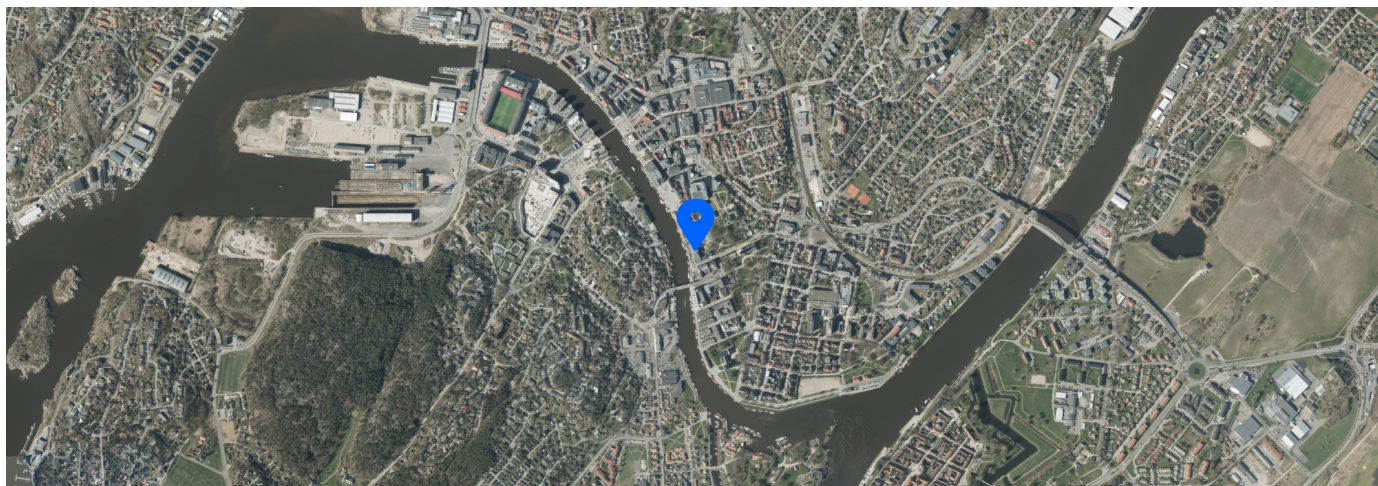


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	45%	54%
Separert	14%	9%
Enke/Enkemann	8%	4%





Boligkjøperpakke Leilighet

- din nye leilighet ferdig forsikret

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder boligkjøperforsikring, renteforsikring og innbo ekstra forsikring.

For fullstendig informasjon om hva forsikringene dekker og hvilke begrensninger som gjelder, se forsikringsbevis og vilkår på Tryg.no

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også juridisk hjelp ved rettstvister.

Innboforsikring

I pakken har du en god innbo ekstra forsikring med forsikringssum 2 millioner kroner.

Flytteforsikring

Innboforsikringen omfatter plutselige og uforutsette skader som oppstår i forbindelse med flytting av innboet til ny bolig.

Uhell

Innboforsikringen omfatter også skade ved uhell, som for eksempel at TV faller i gulvet og blir knust.

Skadeinsekter, mus og rotter

Får du skadeinsekter, mus eller rotter i boligen hjelper vi deg med bekjempelse. For eksempel bekjempelse av veggedyr eller kakerlakker.

Renteforsikring

Renteforsikringen dekker rentekostnader for boligen som skal selges. Forsikringen gjelder hvis du ikke har fått solgt din gamle bolig tre måneder etter du har overtatt ny bolig, med utbetaling i inntil ni måneder. Forsikringen gjelder ikke hvis du avslår bud på 95 % eller mer av prisantydningen.

Når og hvor kjøpes Boligkjøperpakke Leilighet?

Forsikringspakken kjøpes av eiendomsmegleren som foretar salget av boligen. Boligkjøperpakke Leilighet kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen, og i ett år.

Pris

Leilighet og rekkehus med andels-/aksjenummer **8.250 kroner**

Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer **9.250 kroner**

Prisen på forsikringen for det første året legges inn i oppgjøret for din nye bolig. Du får ingen særskilt regning for forsikringene det første året.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i fem år.

Egenandel

Standard egenandel er kr 4.000 i innboforsikring og boligkjøperforsikring. Du får 10 timer innledende advokatbistand uten egenandel.

Spørsmål

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 04040

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider [Tryg.no/meld-skade](https://tryg.no/meld-skade).