

# Tilstandsrapport

 Leilighet

 Gamle Beddingvei 11, 1671 KRÅKERØY

 FREDRIKSTAD kommune

 gnr. 423, bnr. 179, snr. 39

Sum areal alle bygg: BRA: 51 m<sup>2</sup> BRA-i: 47 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 29.08.2024

Rapportdato: 16.09.2024

Oppdragsnr.: 20043-1932

Referansenummer: CO1521

Autorisert foretak: Nedre Glomma Takst AS

Vår ref: Svein Nesøen



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

# Norsk takst

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



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

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

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

## Nedre Glomma Takst AS

### Rapportansvarlig

Svein Nesøen

Uavhengig Takstingeniør

nesoeen@online.no

900 64 180





# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



# Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten er på et plan og ligger i 1.et. med en hems over soverommet. Eier har også en bod i samme etasje utenfor leiligheten. Jeg har ikke sett noen FDV dokumentasjon, eier må sørge for at dette følger med til neste eier.

Det er heis i bygget. Port tlf. med fjernåpner. Leiligheten er har normalt bra standard. Vannbåren gulvvarme. Kjøkken med integrert utstyr, dette har endel småskader. Fliselagt bad. Steinlagt uteplass på ca. 22 m2. Sjenerende lukt fra ventilasjonsanlegget når andre i sameiet lager mat i følge leietager.

## Leilighet - Byggeår: 2017

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekke, takkonstruksjon, samt renner/nedløp og beslag på tak er ikke sjekket.

Pussede/slammende teglsteinsvegger utvendig. Vegger skal etter byggemåte være forskriftsmessig isolert. Noe vedlikeholdsfrie plater og jernplater som rustet i 1.et.

Vinduer med trelags isolerglass, aluminiumsbeslått utvendig. Malt dør inn til leiligheten. Terrassedør som er aluminiumsbeslått ute med trelags isolerglass. Jeg oppdaget ingen punkterte glass men dette kan ikke garanteres, noen ganger er dette bare synlig i spesielt lys eller temperaturer.

Steinlagt uteplass på ca. 22 m2. Noe tilgrodd mellom steiner noen steder.

### INNSENDIG

[Gå til side](#)

Malte vegger og taker. Parkett på gulver.

Elementer og betongdekke i etasjeskillere. Jeg oppdaget ingen vesentlige skjevheter eller knirk under befaringen.

Jeg har ikke fått opplysninger om at det er målt for radon.

Felles garasjeanlegg i kjelleren. Det har vært vann her tidligere, dette er sameiet sitt ansvar.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad. Jeg har ikke sett noen dokumentasjon, eier må sørge for at dette følger med. Fliser på vegger og gulv, malt tak. En sprukket flis ved dør. Dusj med nedsenket gulv, veggklosett med synlig avrenning, innredning med vask og opplegg til vaskemaskin. Sluk i dusj med synlig membran. Fall på gulv, bra lokalt fall i dusjen. Gulvvarme. Ventilasjon i tak, tilluft i dør. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Leietager opplyste at ved kraftig nedbør februar 2024 kom det vann opp fra sluket, det kom ikke ut fra baderommet i følge leieboer så det ble ingen synlige skader.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Malte vegger og tak, parkett på gulv. Hvit innredning, denne har endel småskader. Integrert stekeovn, induksjon platetopp, og oppvaskmaskin. Laminat benkeplater, deler av disse sveller noe i front. Vannstopper i benk. Ventilator med mekanisk avtrekk. Fliser mellom over og underskaper. Åpent mot stue.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør i plast (rør i rør). Fordelerskap på badet med avrenning. Stoppekran i skapet.

Avløpsrør innvendig i plast. Stakemuligheter fra sluk.

Ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning. Sjenerende lukt fra ventilasjonsanlegget når andre i sameiet lager mat i følge leietager.

Det er heis i bygget.

Porttelefon med fjernåpner.

Vannbåren gulvvarme.

El.skapet står gang/hall. 63 amp hovedsikring. 9 kurser. Automatsikringer med jordfeilbrytere. Overspenningsvern. Kurser er merket. Eier må sørge for at det følger med dokumentasjon.

6 kg brannslukningsapparat fra 2016. Sprinkleranlegg. Felles brannvarsling.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

## Lovlighet

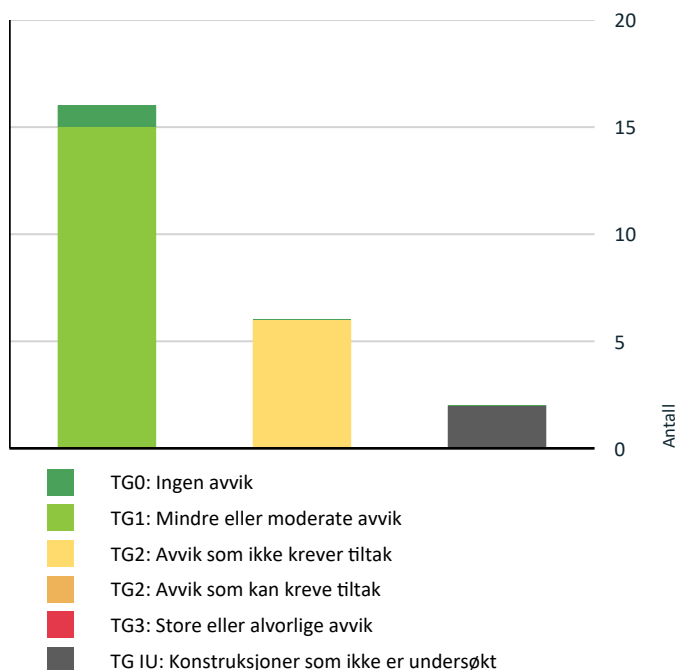
[Gå til side](#)

## Leilighet

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

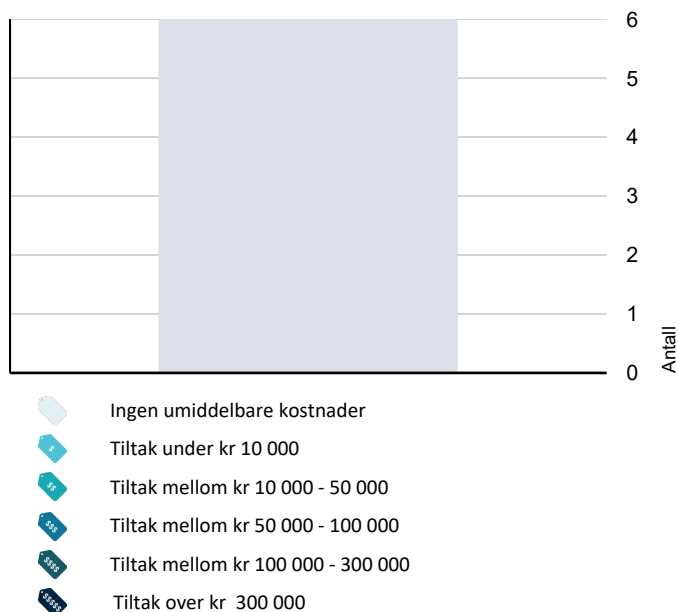
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er bare det som hører til denne leiligheten som er sjekket, det som i hovedsak sameie har ansvaret for er ikke sjekket.

## Oppsummering av avvik

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

### Leilighet

#### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

#### ! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## LEILIGHET



**Byggeår**  
2017

### Standard

Leiligheten er på et plan og ligger i 1.et. med en hems over soverommet. Eier har også en bod i samme etasje utenfor leiligheten.

### Vedlikehold

Det er heis i bygget. Port tlf. med fjernåpner. Leiligheten er har normalt bra standard. Vannbåren gulvvarme. Kjøkken med integrert utstyr, dette har endel småskader. Fliselagt bad. Steinlagt uteplass på ca. 22 m2. Sjenerende lukt fra ventilasjonsanlegget når andre i sameiet lager mat i følge leietager.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekke, takkonstruksjon, samt renner/nedløp og beslag på tak er ikke sjekket.

### Veggkonstruksjon

Pussede/slammende teglsteinsvegger utvendig. Vegger skal etter byggemåte være forskriftsmessig isolert. Noe vedlikeholdsfrie plater og jernplater som ruster i 1.et.

### Vinduer

Vinduer med trelags isolerglass, aluminiumsbeslått utvendig. Jeg oppdaget ingen punkterte glass men dette kan ikke garanteres, noen ganger er dette bare synlig i spesielt lys eller temperaturer.

### Dører

Malt dør inn til leiligheten. Terrassedør som er aluminiumsbeslått ute med trelags isolerglass. Jeg oppdaget ingen punkterte glass men dette kan ikke garanteres, noen ganger er dette bare synlig i spesielt lys eller temperaturer.

### Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Steinlagt uteplass på ca. 22 m2. Noe tilgrodd mellom steiner noen steder.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Noe tilgrodd mellom steiner noen steder.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fjerne gress/ugress.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## INNVENDIG

### Overflater

Malte vegger og taker. Parkett på gulver.

### Etasjeskille/gulv mot grunn

Elementer og betongdekke i etasjeskillere. Jeg oppdaget ingen vesentlige skjevheter eller knirk under befaringen.

### Radon

Jeg har ikke fått opplysninger om at det er målt for radon.

### Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Felles garasjeanlegg i kjelleren. Det har vært vann her tidligere, dette er sameiet sitt ansvar.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det har vært vann i garasjeanlegget.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dette er sameiet sitt ansvar.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



# Tilstandsrapport

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

Bad. Jeg har ikke sett noen dokumentasjon, eier må sørge for at dette følger med. Fliser på vegger og gulv, malt tak. En sprukket flis ved dør. Dusj med nedsenket gulv, veggklosett med synlig avrenning, innredning med vask og opplegg til vaskemaskin. Sluk i dusj med synlig membran. Fall på gulv, bra lokalt fall i dusjen. Gulvvarme. Ventilasjon i tak, tilluft i dør. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Leietager opplyste at ved kraftig nedbør februar 2024 kom det vann opp fra sluket, det kom ikke ut fra baderommet i følge leieboer så det ble ingen synlige skader.

### 1. ETASJE > BAD

#### TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger, malt tak.

### 1. ETASJE > BAD

#### TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv. Fall på gulv, bra lokalt fall i dusjen. Gulvvarme. En sprukket flis ved dør.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

En sprukket flis ved dør.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ordne etter behov.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### 1. ETASJE > BAD

#### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk i dusj med synlig membran. Foreligger ingen dokumentasjon. Leietager opplyste at ved kraftig nedbør februar 2024 kom det vann opp fra sluket, det kom ikke ut fra baderommet i følge leieboer så det ble ingen synlige skader.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Foreligger ingen dokumentasjon.

Leietager opplyste at ved kraftig nedbør februar 2024 kom det vann opp fra sluket, det kom ikke ut fra baderommet i følge leieboer så det ble ingen synlige skader.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Skaffe dokumentasjon om mulig.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### 1. ETASJE > BAD

#### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Dusj med nedsenket gulv, veggklosett med synlig avrenning, innredning med vask og opplegg til vaskemaskin.

### 1. ETASJE > BAD

#### TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon i tak, tilluft i dør.

### 1. ETASJE > BAD

#### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 2 Overflater og innredning

Malte vegger og tak, parkett på gulv. Hvit innredning, denne har endel småskader. Integrert stekeovn, induksjon platetopp, og oppvaskmaskin. Laminat benkeplater, deler av disse sveller noe i front. Vannstopper i benk. Ventilator med mekanisk avtrekk. Fliser mellom over og underskaper. Åpent mot stue.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Innredningen har endel småskader.

Laminat benkeplater sveller noe i front.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

Ventilator med mekanisk avtrekk.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 1 Vannledninger

# Tilstandsrapport

Vannrør i plast (rør i rør). Fordelerskap på badet med avrenning. Stoppekran i skapet.

## TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør innvendig i plast. Stakemuligheter fra sluk.

## TG 2 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning. Sjenerende lukt fra ventilasjonsanlegget når andre i sameiet lager mat i følge leietager.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Sjenerende lukt fra ventilasjonsanlegget når andre i sameiet lager mat i følge leietager.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dette må tas opp med sameiet da det er sameiet sitt ansvar.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 1 Andre installasjoner

Det er heis i bygget.  
Porttelefon med fjernåpner.

## TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren gulvvarme.

## TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

El.skapet står gang/hall. 63 amp hovedsikring. 9 kurser. Automatsikringer med jordfeilbrytere. Overspenningsvern. Kurser er merket. Eier må sørge for at det følger med dokumentasjon.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt

arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

**Nei**

### Spørsmål til eier

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

**Nei**

3. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei**

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

**Nei**

### Generelt om anlegget

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

**Nei**

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

**Nei**

### Inntak og sikringskap

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

**Nei**

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

**Ja**

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

**Ukjent**

## TG 0 Branntekniske forhold

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

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

6 kg brannslukningsapparat fra 2016. Sprinkleranlegg. Felles brannvarsling.

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

# Tilstandsrapport

**Nei**

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

**Nei**

3. Er det skader på røykvarslere?

**Nei**

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

**Internt bruksareal (BRA-i)** Arealet innenfor boenheten(e)

**Ekstern bruksareal (BRA-e)** Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod

**Innglasset balkong mv (BRA-b)** Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)

**Terrasse- og balkongareal (TBA)** Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

**Gulvareal (GUA)** Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Leilighet

### Ny arealstandard

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 1. Etasje      | 47                            | 4                           |                            | 51  | 22                              |
| <b>SUM</b>     | <b>47</b>                     | <b>4</b>                    |                            |     | <b>22</b>                       |
| <b>SUM BRA</b> | <b>51</b>                     |                             |                            |     |                                 |

### Romfordeling

| Etasje    | Internt bruksareal (BRA-i)                | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-----------|---|-----------------------------|----------------------------|
| 1. Etasje | Gang/hall, Kjøkken , Bad , Stue , Soverom | Bod                         |                            |

### Kommentar

Boden ligger i samme etasje like utenfor leiligheten.  
Hems over soverommet.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:*

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

|           | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|-----------|------------|------------|
| Leilighet | 47         | 4          |

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato      | Til stede     | Rolle         |
|-----------|---------------|---------------|
| 29.8.2024 | Svein Nesøen  | Takstingeniør |
|           | Siri Syversen | Leieboer      |

## Matrikkeldata

| Kommune          | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                 | Kilde  | Eieforhold |
|------------------|------|------|------|------|-----------------------|--------|------------|
| 3107 FREDRIKSTAD | 423  | 179  |      | 39   | 4307.2 m <sup>2</sup> | Ambita | Eiet       |

### Adresse

Gamle Beddingvei 11

### Hjemmelshaver

Haukeland Henrik

### Boligselskap

Sameiet Værste Brygge 3

### Eierandel

47 / 9654

### Forretningsfører

Solibo AS/Fram Forvaltning  
AS

### Organisasjonsnr

917758921

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Leiligheten ligger i etablert boligområde på Kråkerøy i et bygg ned mot elva. Kort vei til alle nødvendigheter. Få minutters gange til Fredrikstad sentrum.

### Adkomstvei

Offentlig.

### Tilknytning vann

Offentlig.

### Tilknytning avløp

Offentlig.

### Regulering

Dette er ikke sjekket.

### Om tomten

Utvendige fellesarealer. Ingen parkeringsplass om hører til leiligheten.

### Tinglyste/andre forhold

Dette er ikke sjekket.

## Siste hjemmelsovergang

| Kjøpesum  | År   |
|-----------|------|
| 2 510 000 | 2017 |



# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse       | Dato       | Kommentar | Status      | Sider | Vedlagt |
|-------------------|------------|-----------|-------------|-------|---------|
| Egenerklæring     | 26.08.2024 |           | Gjennomgått | 4     | Nei     |
| Norges Eiendommer | 29.08.2024 |           | Gjennomgått | 17    | Nei     |

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSENDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrade: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/CO1521>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

|   |   |                                   |           |                                     |   |
|---|---|-----------------------------------|-----------|-------------------------------------|---|
| Meglerfirma   | STAVLUND AS   | Oppdragsnr.                       | 192240200 |                                     |   |
| Adresse   | Gamle Beddingvei 11   |                                   |           |                                     |   |
| Postnr.   | 1671  | Sted                              | KRÅKERØY  |                                     |   |
| Er det dødsbo?  | <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja | Avdødes navn                      |           |                                     |   |
| Salg ved fullmakt?  | <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja | Navn hjemmelshaver                |           |                                     |   |
| Når kjøpte du boligen?  | 2017  | Hvor lenge har du bodd i boligen? | 6 år      | Har du bodd i boligen siste 12 mnd? | <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |
| I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring? |   | Polise/avtalendr                  |           |                                     |   |
| Selger 1 Fornavn  | Henrik  | Etternavn                         | Haukeland |                                     |   |

## 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  Vet ikke    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  Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

**2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?**

Nei  Ja  Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

**2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**2.3 Er arbeidet byggemeldt?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

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

Nei  Ja  Vet ikke    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  Vet ikke

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  Vet ikke    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  Vet ikke    Kommentar

7. **Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?**  
 Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar
8. **Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?**  
 Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar
9. **Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?**  
 Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar
10. **Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?**  
 Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar
11. **Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?**  
 Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar
12. **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  Vet ikke  
Firmanavn   
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
13. **Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfy, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.**  
 Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats  Vet ikke  
Firmanavn   
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- 13.1 **Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?**  
 Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar
14. **Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfy, ventilasjon)?**  
 Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar
15. **Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?**  
 Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar
16. **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  Vet ikke    Kommentar
17. **Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.**  
 Nei  Ja  Vet ikke
- 17.1 **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  Vet ikke    Kommentar
18. **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  Vet ikke    Kommentar
19. **Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**  
 Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar
20. **Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?**  
 Nei  Ja  Vet ikke
- 20.1 **Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?**  
 Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar
21. **Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

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

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I  
SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:**

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

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**27. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**28. 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  Vet ikke    Kommentar

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

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**TILLEGGSKOMMENTAR**

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.

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringssselskapet, 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 tilfredsstillt kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringssselskapet 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 prislister her:

[buysure.no/boligselgerforsikring](https://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 overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtagelse. 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. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.
- Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.
- Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

Opprettet: 26/08/2024 12:47:45 (EES-versjon: 2)

Du har søkt på: Knr.: 3107 Gnr.: 423 Bnr.: 179 Fnr.: Snr.: 39

Adresse(r):

Gateadresse: Gamle Beddingvei 11  
Gatenr: 12240  
Kommune: FREDRIKSTAD  
Postkrets: 1671 KRÅKERØY  
Registreringsenhet:  
Statens Kartverk Oppdatert per:26.08.2024 kl.  
11.51

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

#### HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett  
2017/700620-1/200 29.06.2017 HJEMMEL TIL  
21:00 EIENDOMSRETT  
VEDERLAG:  
Omsetningstype: Fritt salg  
HAUKELAND HENRIK  
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.

2017/700631-1/200 29.06.2017 PANTEDOKUMENT  
21:00  
Beløp:  
Pantlaster: NORDEA BANK ABP  
FILIAL I NORGE

ORG.NR: 920 058 817

2023/473443-1/200 08.05.2023  
14:46 PANTEDOKUMENT

Beløp: NOK  
Pantlaver: NORDEA  
EIENDOMSKREDITT AS  
ORG.NR: 971 227 222  
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».

Ingen servitutter registrert.

## GRUNNDATA

2017/168806-1/200 24.02.2017 SEKSJONERING

Opprettet seksjoner:  
SNR: 39  
Formål: Bolig  
Tilleggsdel: Bygning  
Sameiebrøk: 47/3242

2019/803422-1/200 10.07.2019 SAMMENSLÅING AV  
21:00 EIERSEKSJONSSAMEIER

Opprettet seksjoner:  
SNR: 39  
Formål: Bolig  
Tilleggsdel: Bygning  
Sameiebrøk: 47/9654

2020/1886720-1/200  
01.01.2020 00:00

OMNUMMERERING VED  
KOMMUNEENDRING  
Tidligere:  
KNR: 0106 GNR: 423 BNR: 179  
FNR: 0 SNR: 39

2024/860496-1/200 01.01.2024 OMNUMMERERING VED  
00:00 KOMMUNEENDRING

Tidligere:

KNR: 3004 GNR: 423 BNR: 179  
FNR: 0 SNR: 39

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

Ingen rettigheter registrert.



Kartverket

STAVLUND AS  
KIRKEBRYGGA 4  
1607 FREDRIKSTAD

Bestiller: info@ambita.com  
Deres referanse: Ingeborg Holten Hjemdal 192240182  
Vår referanse: 3543536/24566087  
Bestilling: C3 2024-08-05 (4) 79

Dato  
05.08.2024

### Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

|                 |                |                    |                        |
|-----------------|----------------|--------------------|------------------------|
| <b>Dok.nr.:</b> | <b>Embete:</b> | <b>Registrert:</b> | <b>Rettsstiftelse:</b> |
| 611008          | 200            | 5.7.2016           | SEKSJONERING           |

**Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:**

|                  |             |             |             |             |
|------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| <b>Knr.</b>      | <b>Gnr.</b> | <b>Bnr.</b> | <b>Fnr.</b> | <b>Snr.</b> |
| 3107 FREDRIKSTAD | 423         | 179         | 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](http://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](http://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](mailto:tinglysing@kartverket.no) Organisasjonsnummer: 971 040 238

## Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 602004654  
 Vedlegg: Ja

### Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr. Navn Adresse  
 973871714 FREDRIKSTAD KOMMUNE GEOMATIKK Nygaardsgata 16, 1606 FREDRIKSTAD

### Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orignr. Navn Bruksenhet Adresse  
 914559103 VÆRSTE BRYGGE AS Fornebuveien 11, 1366 LYSAKER

### Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr Gnr Bnr  
 0106 423 179

### Nye seksjoner

| Knr  | Gnr | Bnr | Fnr | Snr | Sameiebrøk | Formålkode   | Tilleggsareal bygning | Eksklusivt uteareal |
|------|-----|-----|-----|-----|------------|--------------|-----------------------|---------------------|
| 0106 | 423 | 179 | 0   | 1   | 54 / 3194  | Boligseksjon | Nei                   | Nei                 |
| 0106 | 423 | 179 | 0   | 2   | 47 / 3194  | Boligseksjon | Ja                    | Nei                 |
| 0106 | 423 | 179 | 0   | 3   | 47 / 3194  | Boligseksjon | Ja                    | Nei                 |
| 0106 | 423 | 179 | 0   | 4   | 117 / 3194 | Boligseksjon | Nei                   | Nei                 |
| 0106 | 423 | 179 | 0   | 5   | 106 / 3194 | Boligseksjon | Nei                   | Nei                 |
| 0106 | 423 | 179 | 0   | 6   | 92 / 3194  | Boligseksjon | Nei                   | Nei                 |
| 0106 | 423 | 179 | 0   | 7   | 92 / 3194  | Boligseksjon | Nei                   | Nei                 |
| 0106 | 423 | 179 | 0   | 8   | 55 / 3194  | Boligseksjon | Nei                   | Nei                 |
| 0106 | 423 | 179 | 0   | 9   | 58 / 3194  | Boligseksjon | Nei                   | Nei                 |
| 0106 | 423 | 179 | 0   | 10  | 117 / 3194 | Boligseksjon | Nei                   | Nei                 |
| 0106 | 423 | 179 | 0   | 11  | 106 / 3194 | Boligseksjon | Nei                   | Nei                 |
| 0106 | 423 | 179 | 0   | 12  | 92 / 3194  | Boligseksjon | Nei                   | Nei                 |
| 0106 | 423 | 179 | 0   | 13  | 92 / 3194  | Boligseksjon | Nei                   | Nei                 |
| 0106 | 423 | 179 | 0   | 14  | 55 / 3194  | Boligseksjon | Nei                   | Nei                 |
| 0106 | 423 | 179 | 0   | 15  | 58 / 3194  | Boligseksjon | Nei                   | Nei                 |
| 0106 | 423 | 179 | 0   | 16  | 117 / 3194 | Boligseksjon | Nei                   | Nei                 |
| 0106 | 423 | 179 | 0   | 17  | 106 / 3194 | Boligseksjon | Nei                   | Nei                 |
| 0106 | 423 | 179 | 0   | 18  | 92 / 3194  | Boligseksjon | Nei                   | Nei                 |
| 0106 | 423 | 179 | 0   | 19  | 92 / 3194  | Boligseksjon | Nei                   | Nei                 |



Doknr: 611008 Tinglyst: 05.07.2016  
 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM





## Melding til tinglysing

| Knr  | Gnr | Bnr | Fnr | Snr | Sameiebrøk | Formålskode   | Tilleggsareal bygning | Ekklusivt uteareal |
|------|-----|-----|-----|-----|------------|---------------|-----------------------|--------------------|
| 0106 | 423 | 179 | 0   | 20  | 55 / 3194  | Boligseksjon  | Nei                   | Nei                |
| 0106 | 423 | 179 | 0   | 21  | 58 / 3194  | Boligseksjon  | Nei                   | Nei                |
| 0106 | 423 | 179 | 0   | 22  | 117 / 3194 | Boligseksjon  | Nei                   | Nei                |
| 0106 | 423 | 179 | 0   | 23  | 106 / 3194 | Boligseksjon  | Nei                   | Nei                |
| 0106 | 423 | 179 | 0   | 24  | 101 / 3194 | Boligseksjon  | Nei                   | Nei                |
| 0106 | 423 | 179 | 0   | 25  | 106 / 3194 | Boligseksjon  | Nei                   | Nei                |
| 0106 | 423 | 179 | 0   | 26  | 117 / 3194 | Boligseksjon  | Nei                   | Nei                |
| 0106 | 423 | 179 | 0   | 27  | 106 / 3194 | Boligseksjon  | Nei                   | Nei                |
| 0106 | 423 | 179 | 0   | 28  | 101 / 3194 | Boligseksjon  | Nei                   | Nei                |
| 0106 | 423 | 179 | 0   | 29  | 106 / 3194 | Boligseksjon  | Nei                   | Nei                |
| 0106 | 423 | 179 | 0   | 30  | 117 / 3194 | Boligseksjon  | Nei                   | Nei                |
| 0106 | 423 | 179 | 0   | 31  | 95 / 3194  | Boligseksjon  | Nei                   | Nei                |
| 0106 | 423 | 179 | 0   | 32  | 103 / 3194 | Boligseksjon  | Nei                   | Nei                |
| 0106 | 423 | 179 | 0   | 33  | 161 / 3194 | Boligseksjon  | Nei                   | Nei                |
| 0106 | 423 | 179 | 0   | 34  | 150 / 3194 | Næringseksjon | Nei                   | Nei                |

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikelloven § 24

FREDRIKSTAD KOMMUNE


 Org.nr. 973 871 714  
 Postboks 1405  
 1602 Fredrikstad

Fødselsnr./Org.nr:

20 JUNI 2016

 Begjæring<sup>1)</sup> om:

Ref.nr.

16/10575

 Oppdeling i eierseksjoner

 Reseksjonering

Opplysningene i feltene 1-4 registreres i grunnboken

| 1. Eiendommen |                |      |      |         |      |
|---------------|----------------|------|------|---------|------|
| Kommunens nr. | Kommunens navn | Gnr. | Bnr. | Festnr. | Snr. |
| 0106          | Fredrikstad    | 423  | 179  |         |      |


| 2. Hjemmelshaver(e)                            |                  |                            |
|--|------------------|----------------------------|
| Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) <sup>2)</sup> | Navn             | Ideell andel <sup>3)</sup> |
| 914 559 103                                    | VÆRSTE BRYGGE AS | 1/1                        |
|  |                  |                            |
|  |                  |                            |
|  |                  |                            |
|  |                  |                            |

| 3. Begjæring |                       |                             |                               |       |                       |                             |                               |       |                       |                             |                               |       |                       |                             |                               |
|--------------|-----------------------|-----------------------------|-------------------------------|-------|-----------------------|-----------------------------|-------------------------------|-------|-----------------------|-----------------------------|-------------------------------|-------|-----------------------|-----------------------------|-------------------------------|
| S.-nr        | For-mål <sup>4)</sup> | Brøk (teller) <sup>5)</sup> | Til-leggs-areal <sup>6)</sup> | S.-nr | For-mål <sup>4)</sup> | Brøk (teller) <sup>5)</sup> | Til-leggs-areal <sup>6)</sup> | S.-nr | For-mål <sup>4)</sup> | Brøk (teller) <sup>5)</sup> | Til-leggs-areal <sup>6)</sup> | S.-nr | For-mål <sup>4)</sup> | Brøk (teller) <sup>5)</sup> | Til-leggs-areal <sup>6)</sup> |
| 1            | B                     | 54                          |                               | 13    | B                     | 92                          |                               | 25    | B                     | 106                         |                               | 37    |                       |                             |                               |
| 2            | B                     | 47                          | B                             | 14    | B                     | 55                          |                               | 26    | B                     | 117                         |                               | 38    |                       |                             |                               |
| 3            | B                     | 47                          | B                             | 15    | B                     | 58                          |                               | 27    | B                     | 106                         |                               | 39    |                       |                             |                               |
| 4            | B                     | 117                         |                               | 16    | B                     | 117                         |                               | 28    | B                     | 101                         |                               | 40    |                       |                             |                               |
| 5            | B                     | 106                         |                               | 17    | B                     | 106                         |                               | 29    | B                     | 106                         |                               | 41    |                       |                             |                               |
| 6            | B                     | 92                          |                               | 18    | B                     | 92                          |                               | 30    | B                     | 117                         |                               | 42    |                       |                             |                               |
| 7            | B                     | 92                          |                               | 19    | B                     | 92                          |                               | 31    | B                     | 95                          |                               | 43    |                       |                             |                               |
| 8            | B                     | 55                          |                               | 20    | B                     | 55                          |                               | 32    | B                     | 103                         |                               | 44    |                       |                             |                               |
| 9            | B                     | 58                          |                               | 21    | B                     | 58                          |                               | 33    | B                     | 161                         |                               | 45    |                       |                             |                               |
| 10           | B                     | 117                         |                               | 22    | B                     | 117                         |                               | 34    | N                     | 150                         |                               | 46    |                       |                             |                               |
| 11           | B                     | 106                         |                               | 23    | B                     | 106                         |                               | 35    |                       |                             |                               | 47    |                       |                             |                               |
| 12           | B                     | 92                          |                               | 24    | B                     | 101                         |                               | 36    |                       |                             |                               | 48    |                       |                             |                               |

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

Sum tellere: 3194 = nevner: 3194


| 4. Supplerende tekst <sup>7)</sup>  |
|---|
| OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres. |

| Dato     | Partenes underskrift  |
|----------|---|
| 08.06.16 |  |


| 5. Egenerklæring   |  |   |
|--|--|---|
| Undertegnede erklærer at   |  |   |
| a)   | <input checked="" type="checkbox"/> seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller<br><input type="checkbox"/> seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd   |   |
| b)   | <input checked="" type="checkbox"/> seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen   |   |
| c)   | <input checked="" type="checkbox"/> inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter  |   |
| d)   | <input checked="" type="checkbox"/> bruksenhets formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller<br><input type="checkbox"/> det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven  |   |
| e)   | <input checked="" type="checkbox"/> ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov |   |
| f)   | <input checked="" type="checkbox"/> areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)   |   |
| g)   | <input checked="" type="checkbox"/> hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom  |   |
| h)   | <input checked="" type="checkbox"/> hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller<br><input type="checkbox"/> boligseksjonen er en fritidsbolig, eller<br><input type="checkbox"/> alle boligene inngår i en samleseksjon bolig                              |   |
| i)   | <input checked="" type="checkbox"/> det er fastsatt vedtekter (§ 28)   |   |
| Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190). |  |   |
| 6. Tegninger mv.   |  |   |
| Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:    |  |   |
| a)   | Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).  |   |
| b)   | Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).  |   |
| c)   | Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)  |   |
| d)   | Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)  |   |
| e)   | Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).   |   |
| 7. Underskrifter   |  |   |
| Sted og dato   | Hjemmelshaver (§§ 7 og 12)/Styret (§ 13)   | Ektefelle/registrert partner<br>(Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres) |
| Fredrikstad, 08.06.16  |  |   |
| BØRN FREDRIKSEN<br><i>Bjørn Fredrikson</i>   | for Vårste Brygge AS   |   |



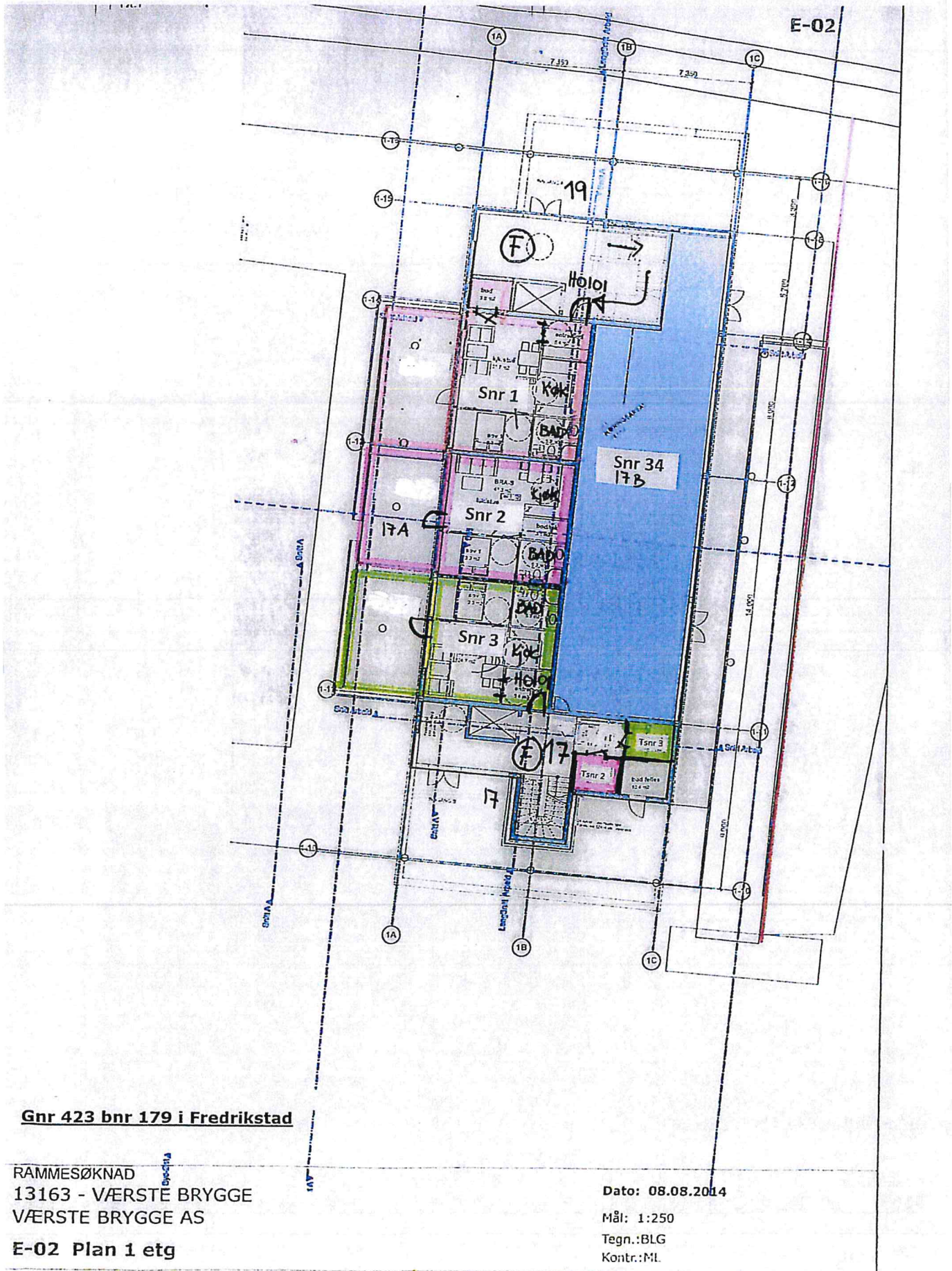
| 8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering <sup>9)</sup>   |             |
|--|-------------|
| <input type="checkbox"/> Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),<br>eller<br><input type="checkbox"/> Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30) |             |
| Sted og dato   | Underskrift |

| 9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering   |      |      |   |             |         |
|---|------|------|---|-------------|---------|
| <input type="checkbox"/> Befaring er foretatt<br><input type="checkbox"/> Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt <sup>9)</sup><br><input checked="" type="checkbox"/> Tillatelsen er inntatt nedenfor<br><input type="checkbox"/> Tillatelsen følger vedlagt |      |      |   |             |         |
| Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:  |      |      |   |             |         |
| Gnr.  | Bnr. | Fnr. | Snr.  |             |         |
| 423   | 179  |      | 1-34  | FREDRIKSTAD | kommune |
| Sted og dato  |      |      | Stempel og underskrift  |             |         |
| 30/6-2016   |      |      |  |             |         |

| Noter:   |
|--|
| 1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.  |
| 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.   |
| 3) Feltet for ideel andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.   |
| 4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.  |
| 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.  |
| 6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.   |
| 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag. |
| 8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.  |
| 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsjenpart.  |

| Dato     | Partenes underskrift  |
|----------|---|
| 08.06.16 |  |





**Gnr 423 bnr 179 i Fredrikstad**

RAMMESØKNAD  
13163 - VÆRSTE BRYGGE  
VÆRSTE BRYGGE AS  
**E-02 Plan 1 etg**

Dato: 08.08.2014

Mål: 1:250

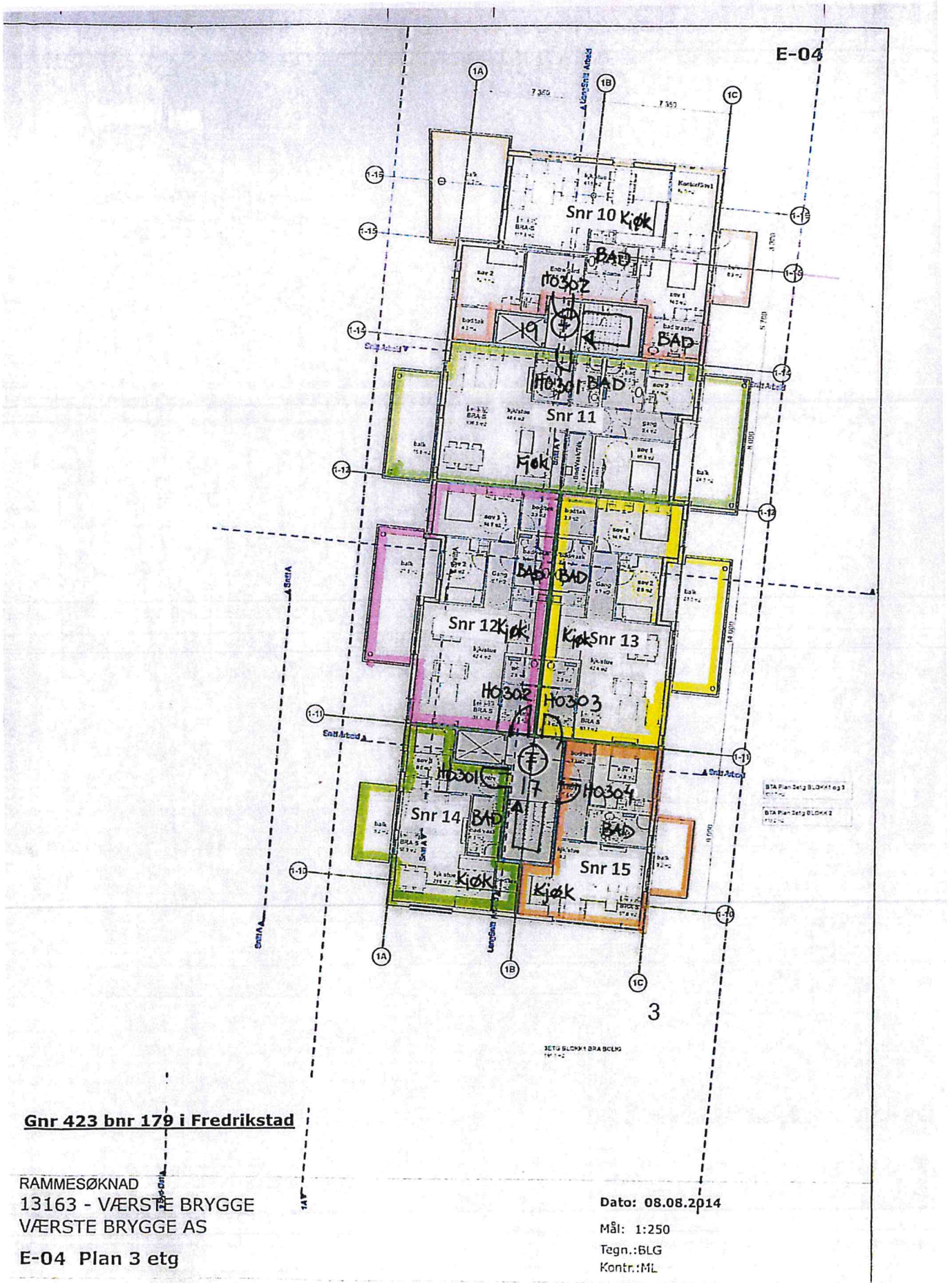
Tegn.:BLG

Kontr.:ML









**Gnr 423 bnr 179 i Fredrikstad**

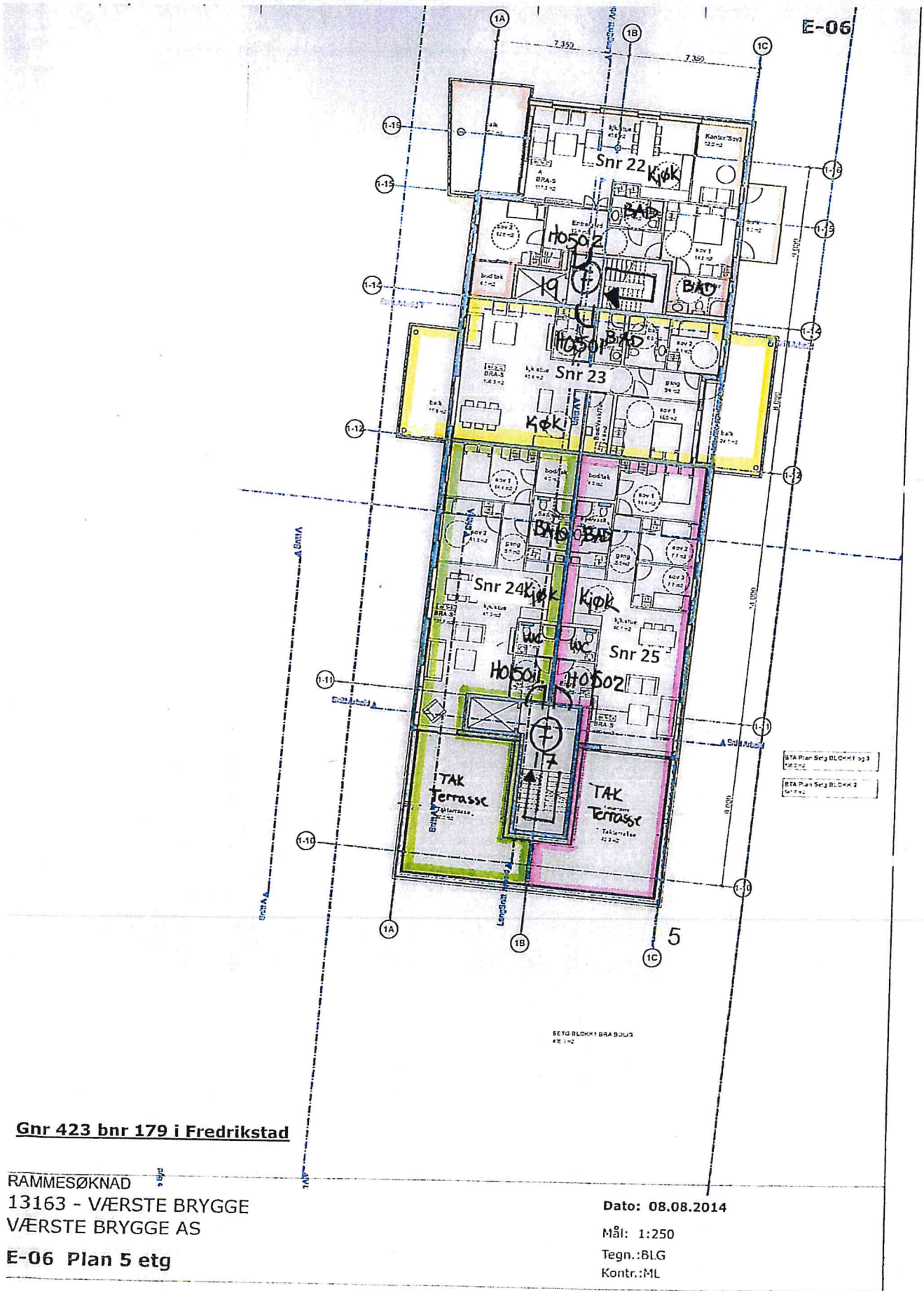
RAMMESØKNAD  
13163 - VÆRSTE BRYGGE  
VÆRSTE BRYGGE AS  
E-04 Plan 3 etg

Dato: 08.08.2014  
Mål: 1:250  
Tegn.:BLG  
Kontr.:ML









**Gnr 423 bnr 179 i Fredrikstad**

RAMMESØKNAD  
13163 - VÆRSTE BRYGGE  
VÆRSTE BRYGGE AS  
**E-06 Plan 5 etg**

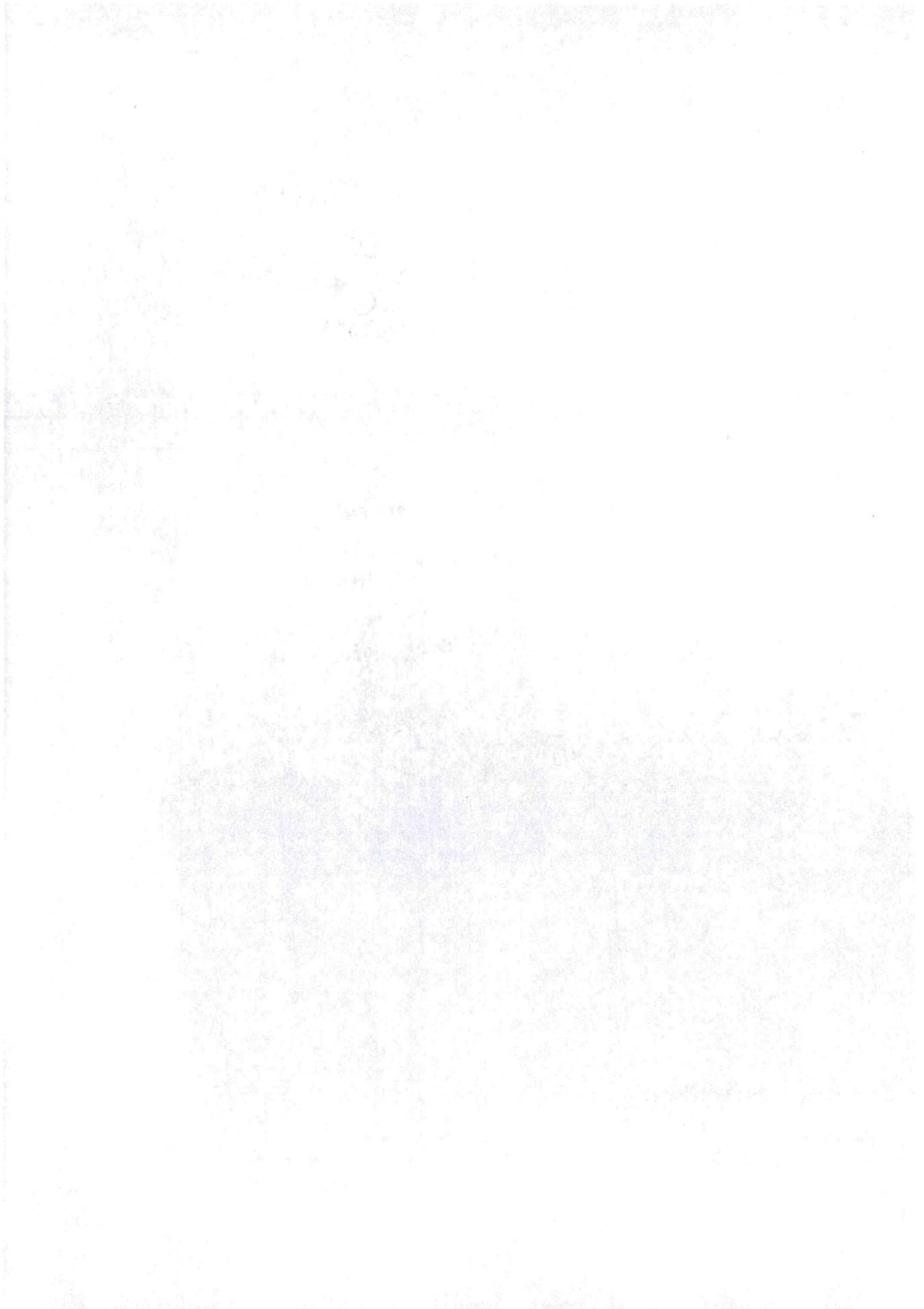
Dato: 08.08.2014

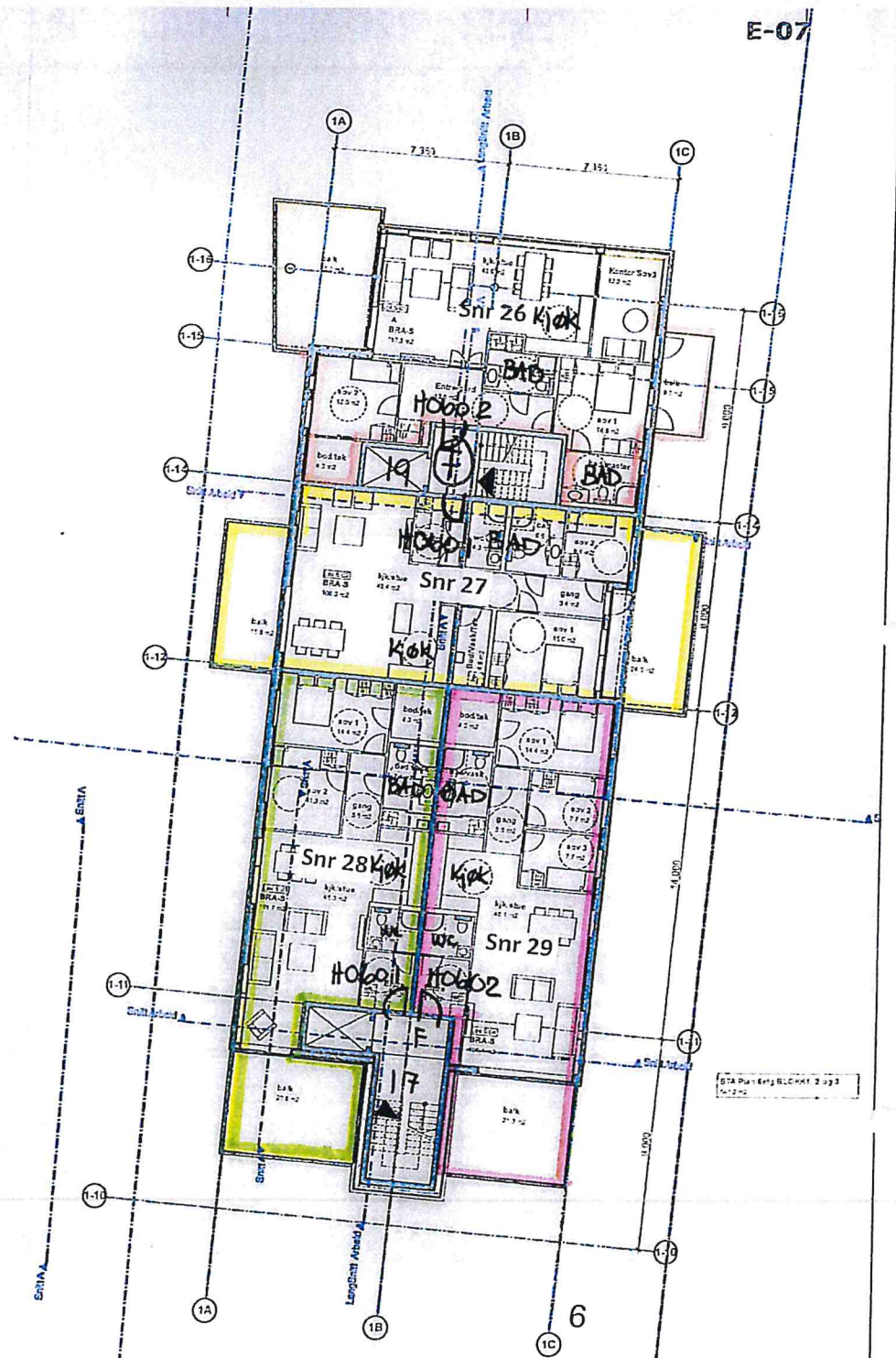
Mål: 1:250

Tegn.:BLG

Kontr.:ML







BTA Plan 6 etg BLCMKT 2 2013

6 ETO BLOKKI BPA BOLIØ  
17 2 2

**Gnr 423 bnr 179 i Fredrikstad**

RAMMESØKNAD  
13163 - VÆRSTIE BRYGGE  
VÆRSTIE BRYGGE AS  
**E-07 Plan 6 etg**

Dato: 08.08.2014

Mål: 1:250

Tegn.:BLG

Kontr.:ML





**Gnr 423 bnr 179 i Fredrikstad**

RAMMESØKNAD  
13163 - VÆRSTE BRYGGE  
VÆRSTE BRYGGE AS

**E-08 Plan 7 etg**

Dato: 08.08.2014

Mål: 1:250

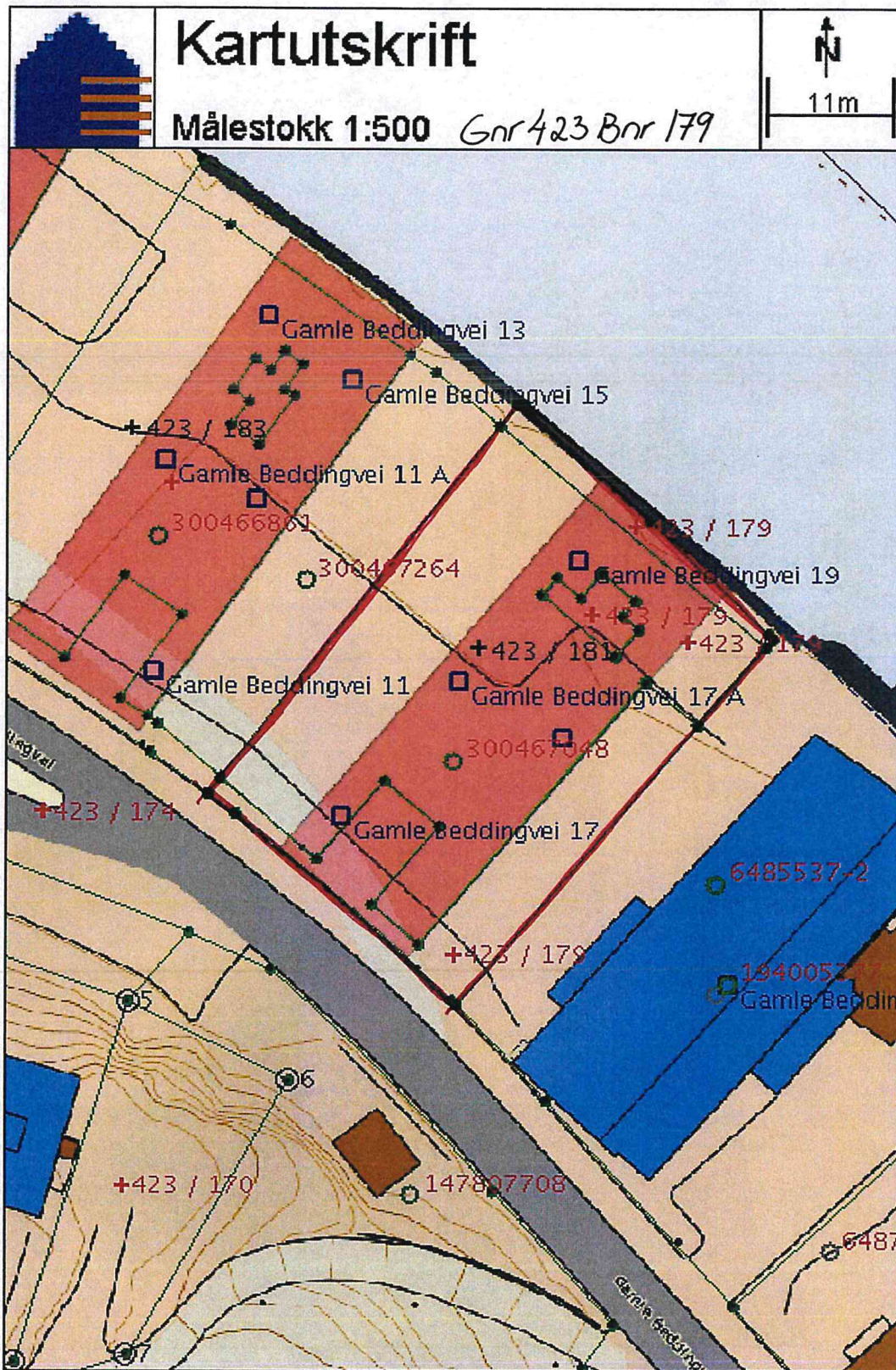
Tegn.:BLG

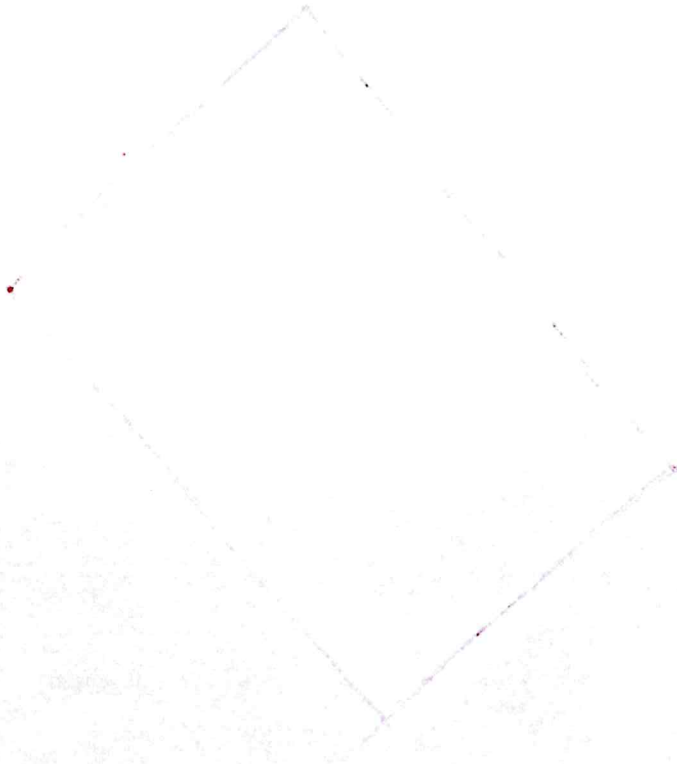
Kontr.:ML













**SOLIBO**  
Forenkler etynets hverdag og  
øker boligsektorens verdier



## Stavlund AS

E-post: ingeborg.holten.hjemdal@stavlund.no

## Solibo AS/Fram Forvaltning AS

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

## Boligopplysninger for boligselskap:

## Sameiet Værste Brygge 3

19.09.2024

## Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 19.09.2024

|                                    |  |
|------------------------------------|--|
| <b>Boligselskap:</b>               | Sameiet Værste Brygge 3  |
| <b>Organisasjonsnr:</b>            | 917 758 921  |
| <b>Gnr./bnr:</b>                   | 423 / 179  |
| <b>Eier(e):</b>                    | Henrik Haukeland   |
| <b>Seksjonsnr:</b>                 | 39   |
| <b>Adresse:</b>                    | Gamle Beddingvei 11, 1671 Kråkerøy   |
| <b>Boligselskapets hjemmeside:</b> | <a href="http://home.solibo.no/hp/verste-brygge-3/">home.solibo.no/hp/verste-brygge-3/</a>               |
| <b>Kontakt skjema til styret:</b>  | <a href="http://home.solibo.no/hp/verste-brygge-3/kontakt">home.solibo.no/hp/verste-brygge-3/kontakt</a> |

## Dokument som medfølger Meglerpakken:

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

## Opplysninger om boligselskapet:

|  |   |
|--|---|
| • Styregodkjenning:  | Nei   |
| • Særskilte begrensninger/<br>klausuler:                             | Se boligselskapets vedtekter.                 |
| • Dyrehold:  | Se boligselskapets husordensregler/vedtekter. |
| • Forsikringselskap:   | Tryg Forsikring, avtalnr. 7115198             |
| • Opplysninger om ferdigattest/<br>midlertidig brukstillatelse etc.: | Må innhentes fra bygningsmyndighetene.        |
| • Påkostninger/utbedringer:  | Se årsmeldingen.                              |
| • Forkjøpsrett:  | Ingen   |
| • Tomt:  | Eiet  |

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

**Lånekostnader:** Ingen felles lån

**Økonomiske opplysninger om leiligheten:**

Felleskostnader kr 1.897,- pr. md.  
Fjernvarme a-konto kr 531,- pr. md.  
Totale felleskostnader pr. d.d: kr 2.428,- pr. md.

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

**Ligningsposter pr. 31.12.2023:**

| Ligningsverdi        | Annen formue | Gjeld |
|----------------------|--------------|-------|
| Fås hos skatteetaten | kr 11 033    | kr -  |

**Opplysning om restanser**

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

**Melding fra megler ved salg**

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

**Priser og gebyrer p.t.:**

Meglerpakke: 4990,- ink. mva.  
Eierskiftegebyr: 6385,- ink mva.

**Med vennlig hilsen,  
Solibo AS**





# WI30040100 Eiendomsstatus

## Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

|                          |                       |                  |                  |
|--------------------------|-----------------------|------------------|------------------|
| <b>Gnr:</b> 423          | <b>Bnr:</b> 179       | <b>Fnr:</b> 0    | <b>Snr:</b> 54 ▼ |
| <b>Adresse:</b>          | Gamle Beddingvei 11 ▼ |                  |                  |
| <b>Areal:</b>            | 4307.2                | m <sup>2</sup> * |                  |
| <b>Antall boenheter:</b> | 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:

|  |   |  |
|--|---|--|
| <b>Kommuneplan, navn:</b><br>Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035<br><a href="#">Plankart med hensynssoner - komprimert utgave.pdf</a><br><a href="#">Plankart uten hensynssoner - komprimert utgave.pdf</a><br><a href="#">Plankart uten hensynssoner.pdf</a><br><a href="#">Planbeskrivelse med bestemmelser og retningslinjer.pdf</a><br><a href="#">Plankart med hensynssoner.pdf</a> | <b>Formål/Hensynssone:</b><br>310 - Ras- og skredfare, H310<br>320 - Flomfare, H320 Storm<br>570 - Hensyn kulturmiljø, H570 Nasjo<br>1130 - Sentrumsformål<br>2001 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer) | <b>Godkjent/vedtatt:</b><br>juni 15, 2023      |
| <b>Reguleringsplan, navn:</b><br>558 Værste 1A, Kråkerøy   | <b>Formål:</b><br>113 - Blokkbebyggelse<br>990 - Annet kombinert formål   | <b>Godkjent/vedtatt:</b><br>september 21, 2006 |
| <b>Reguleringsbestemmelser:</b><br><a href="#">Regbest558_130.pdf</a>  |   |  |

\*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.





# REGULERINGSBESTEMMELSER FOR REGULERINGSENDRING VÆRSTE 1 A.

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

Bestemmelsene er sist revidert: 01.09.2006  
Bestemmelsene er vedtatt: 21.09.06

## § 1 PLANENS BEGRENSNING

Det regulerte området er vist på plankartet med reguleringsgrense.

## §2 REGULERINGSFORMÅL

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

## § 3 FELLESBESTEMMELSER

### 3.01 Parkering:

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

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

### 3.02 Støy:

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

### 3.03 Miljøkrav:

- Før utbygging:

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

- Avfallshåndtering etter utbygging:

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

### 3.04 Tekniske anlegg:

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

varmesentral på maksimalt 200 m<sup>2</sup> innenfor område G3/PA. Sentralen skal bestå til 01.01.2009 hvorefter området for anlegget skal opparbeides i henhold til utomhusplanen for område PA/G3.

I tillegg tillates det lagt rør for fjernkjøling i området.

### **3.05 Bebyggelse:**

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

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

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

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

### **3.07 Utomhusplan:**

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

### **3.08 Kvalitetsprogram:**

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

## **§ 4 BYGGEOMRÅDER FOR BOLIGER**

### **4.01 Blokkbebyggelse (område 1):**

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

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

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

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

- 4.01.04 Utearealer:  
Mellomrommene mellom boligblokkene skal opparbeides som felles uteoppholdsareal. Det skal opparbeides en nærlekeplass pr. 75 bolig. Fellesarealer samt nærlekeplasser skal være opparbeidet før området tas i bruk.
- 4.01.05 Spesielle bestemmelser:  
Bebyggelsen skal utformes med et lett uttrykk i kontrast til eksisterende teglstensbygninger og ivareta administrasjonsbyggets monumentalitet. Bebyggelsens vertikalitet skal betones. Bebyggelsen skal gis et samlet og helhetlig uttrykk med variasjoner. De evt. øvre etasjer over Smias gesimshøyde skal formmessig gis et uttrykk som adskiller disse etasjene fra bygningens hovedvolum.
- 4.01.06 Parkering:  
Under de to blokkene i øst skal parkering skje i et underjordisk parkeringsanlegg. For de fire vestre blokkene i område 1 skal parkering organiseres i halvt nedgravd underetasje med gulvnivå på cote 1,5-1,6. Denne skal ha felles adkomst for de fire blokkene fra V2.
- 4.01.07 Eksisterende bebyggelse:  
Eksisterende kontorbygg tillates revet og erstattet av en boligblokk tilsvarende øvrig bebyggelse i området (se § 4.05). Eksisterende boligblokk ved gangbroen skal bestå.
- 4.01.08 Fjernvarme:  
Det skal avsettes en trasè for fjernvarme gjennom område 1 fra elven og til ledningstrasè i V2. Trasèen skal tilpasses bebyggelsesstrukturen og skal innarbeides i plan for ny bebyggelse som grøft/kulvert under gulv i p-anlegg. Dette skal anvises i byggemeldingen.

## **§ 5 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER**

### **5.01 Kjøreveier (V1-2):**

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

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

### **5.02 Gangareal (G1-3):**

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

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

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

Område G2 omfatter eksisterende gangbro til sentrum som tillates opprettholdt.

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

### **5.03 Gang- og sykkelvei (GS1-2):**

GS1 er fortsettelsen av fortauet (F4) langs V2. GS1 skal innarbeides i parkpreget i område PA.

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

Gang- og sykkelveiene skal opparbeides etter kommunal standard.

### **5.04 Fortau (F1-5):**

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

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

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

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

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

### **5.05 Gatetun (GT):**

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

### **5.06 Trafikkområde i sjø (TS):**

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

### **5.07 Havneområde i sjø (HS):**

I området tillates fergeanløp til landfast bryggeanlegg.

### **5.08 Areal for småbåtanløp, på land (B1):**

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

### **5.09 Areal for småbåtanløp, i sjø (B2):**

Arealet tillates nytt til kortvarig anløp av småbåter jfr. §4.08 vedrørende båtstørrelse.

### **5.10 Offentlig parkering (OP1-2):**

Det tillates langsgående parkering i området. Adkomst er fra V1.

## **§ 6 OFFENTLIGE FRIOMRÅDER**

### **6.01 Park (PA):**

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

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

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

## **§ 7 FAREOMRÅDER**

### **7.01 Trafo (TR):**

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

## **§ 8 SPESIALOMRÅDER**

### **8.01 Kommunalteknisk virksomhet (KT1):**

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

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

### **8.02 Frisiktsone:**

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

## **§ 9 FELLESOMRÅDER**

### **9.01 Felles avkjørsel (FA):**

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

### **9.02 Felles grønlegg (FG1-3):**

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

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

### **9.03 Felles parkering (P):**

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

### **9.04 Felles gangareal (GA):**

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

## § 10 KOMBINERTE FORMÅL

### 10.01 Blokkbebyggelse (bolig)/ felles gangareal (B/G):

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

### 10.02 Blokkbebyggelse (bolig)/kontor/forretning (B/F/K1-2):

I tillegg til det som fremgår nedenfor henvises det til føringer i Sentrumsplanen vedr. etablering av forretningsareal. Bolig tillates kun fra og med 2. etasje og oppover.

#### 10.02.01 Utnyttelse:

Maksimum tomteutnyttelse: BYA = 50 %.

#### 10.02.02 Høyder:

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

#### 10.02.03 Spesielle bestemmelser:

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

#### 10.02.04 Parkering:

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

#### 10.02.05 Plassering:

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

# Oversiktskart



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Gamle Beddingvei 11, 1671 KRÅKERØY  
Gnr/Bnr: 423/179/0/54

Målestokk: 1:1000  
Leveransedato: 2024-08-02



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





# Matrikkelkart



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Gamle Beddingvei 11, 1671 KRÅKERØY  
Gnr/Bnr: 423/179/0/54

Målestokk: 1:1000  
Leveransedato: 2024-08-02



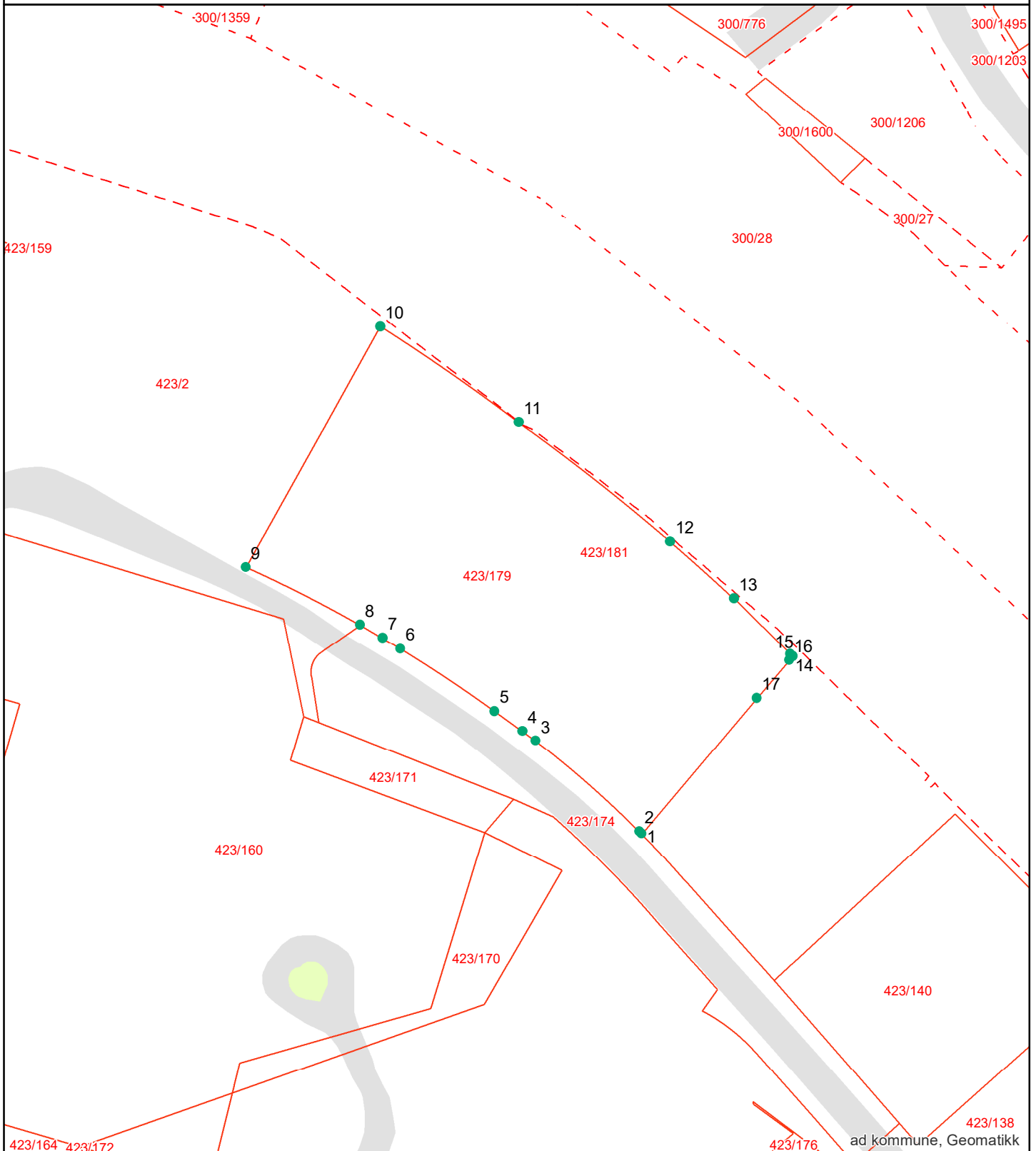
Datakilde: Geovekst, FKB  
Referansesystem: Euref89, UTM sone 32N, høydegrunnlag NN2000

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

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)

Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)

Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



# Grensepunkt rapport

Rapportdato : 2.8.2024

## Areal og koordinater:

|                       |               |                     |
|-----------------------|---------------|---------------------|
| Beregnet areal (kvm): | Arealmerknad: | Koordinatsystem:    |
| 4307.3                |               | EUREF89 UTM Sone 32 |

## Grensepunkt/Grenselinje

| Løpenr | Nord          | Øst           | Grensemerke nedsatt i | Lengde | Grensepunkttype | Hjelpelinjetype | Målemetode         | Nøyaktighet i cm | Radius  |
|--------|---------------|---------------|-----------------------|--------|-----------------|-----------------|--------------------|------------------|---------|
| 1      | 6565359.24214 | 610290.889119 | Ikke spesifisert      | 0.57   | Umerket         |                 | GPS Fasemåling RTK | 10               | 0       |
| 2      | 6565359.60528 | 610290.464966 | Ikke spesifisert      | 25.54  | Umerket         |                 | GPS Fasemåling RTK | 10               | 189.932 |
| 3      | 6565376.40752 | 610271.256229 | Ikke spesifisert      | 3.04   | Umerket         |                 | GPS Fasemåling RTK | 10               | 0       |
| 4      | 6565378.19271 | 610268.797013 | Ikke spesifisert      | 6.38   | Umerket         |                 | GPS Fasemåling RTK | 10               | 0       |
| 5      | 6565381.94241 | 610263.641619 | Ikke spesifisert      | 20.96  | Umerket         |                 | GPS Fasemåling RTK | 10               | 259.864 |
| 6      | 6565393.52404 | 610246.188512 | Ikke spesifisert      | 3.87   | Umerket         |                 | GPS Fasemåling RTK | 10               | 0       |
| 7      | 6565395.47089 | 610242.851657 | Ikke spesifisert      | 4.81   | Umerket         |                 | GPS Fasemåling RTK | 10               | 0       |
| 8      | 6565397.89606 | 610238.698907 | Ikke spesifisert      | 23.75  | Umerket         |                 | GPS Fasemåling RTK | 10               | 250.487 |
| 9      | 6565408.62052 | 610217.529735 | Ikke spesifisert      | 51.07  | Umerket         |                 | GPS Fasemåling RTK | 10               | 0       |
| 10     | 6565453.16812 | 610242.442234 | Ikke spesifisert      | 31.24  | Umerket         |                 | GPS Fasemåling RTK | 10               | 400.923 |
| 11     | 6565435.41326 | 610268.109478 | Ikke spesifisert      | 35.75  | Umerket         |                 | GPS Fasemåling RTK | 10               | 399.993 |
| 12     | 6565413.31872 | 610296.175419 | Ikke spesifisert      | 15.79  | Umerket         |                 | GPS Fasemåling RTK | 10               | 398.749 |
| 13     | 6565402.82132 | 610307.960999 | Ikke spesifisert      | 14.61  | Umerket         |                 | GPS Fasemåling RTK | 10               | 0       |
| 14     | 6565392.61437 | 610318.405718 | Ikke spesifisert      | 0.66   | Umerket         |                 | GPS Fasemåling RTK | 10               | 0       |
| 15     | 6565392.18784 | 610318.90584  | Ikke spesifisert      | 1.07   | Umerket         |                 | GPS Fasemåling RTK | 10               | 0       |
| 16     | 6565391.3911  | 610318.194966 | Ikke spesifisert      | 9.25   | Umerket         |                 | GPS Fasemåling RTK | 10               | 0       |
| 17     | 6565384.34778 | 610312.2071   | Ikke spesifisert      | 32.96  | Umerket         |                 | GPS Fasemåling RTK | 10               | 0       |

# Grensepunkt rapport

Rapportdato : 2.8.2024









# Kommuneplan



FREDRIKSTAD KOMMUNE

Adresse: Gamle Beddingvei 11, 1671 KRÅKERØY  
Gnr/Bnr: 423/179/0/54

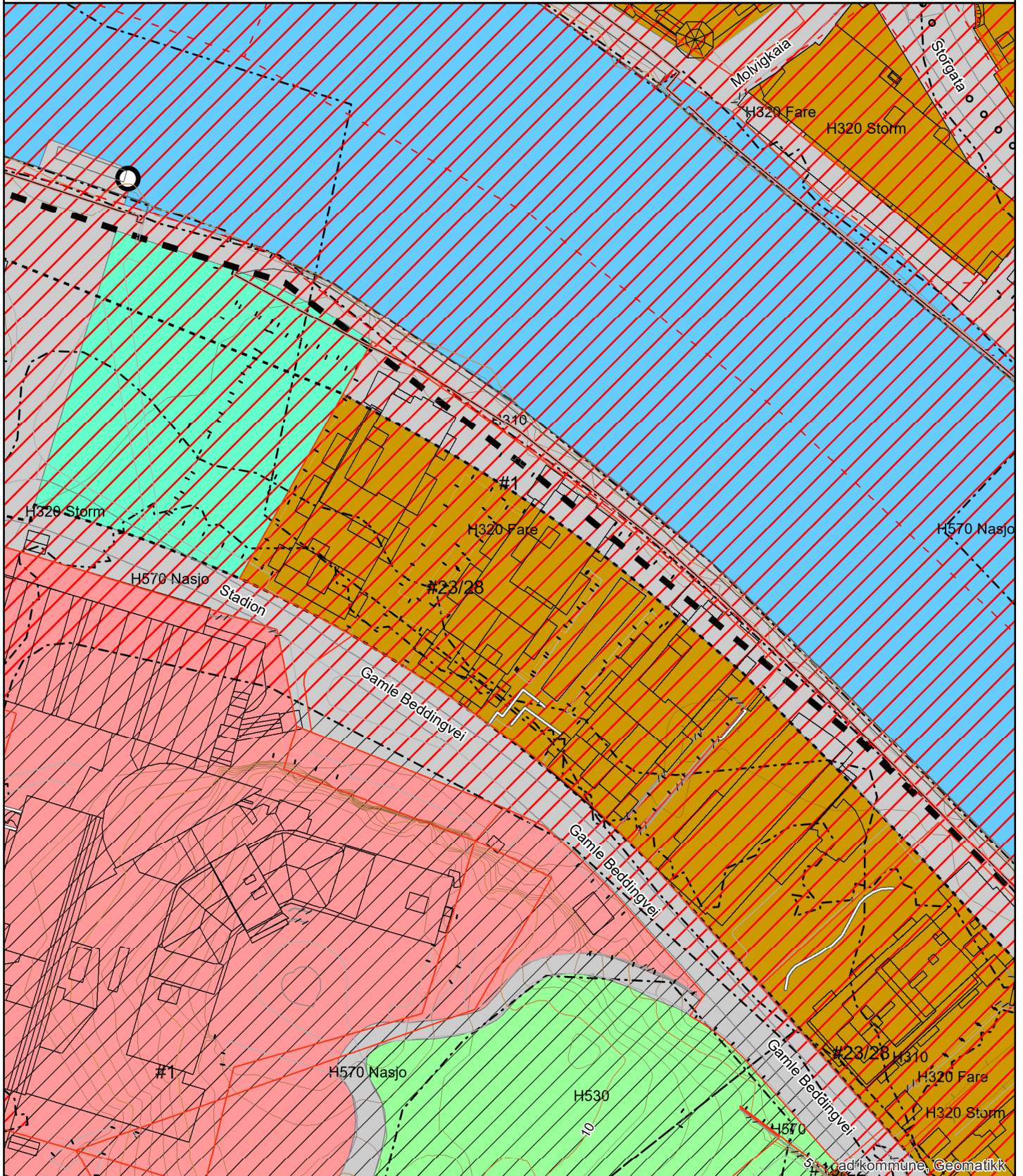
Målestokk: 1:1000  
Leveransedato: 2024-08-02



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.





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

### Eiendomsrapport for 423 / 179 / 0 / 54

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

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

| Avtalenummer | Type | Status | Plassering | Innhold | Volum |
|--------------|------|--------|------------|---------|-------|
|--------------|------|--------|------------|---------|-------|

Ingen brensel tanker er registrert på eiendommen

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

| Avtalenummer | Varenummer | Varenavn |
|--------------|------------|----------|
|--------------|------------|----------|

Ingen tilsynsgebyr er registrert på eiendommen

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

| ID | Lokalitet | Registreringsdato | Utforming | Omkrets |
|----|-----------|-------------------|-----------|---------|
|----|-----------|-------------------|-----------|---------|

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

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

| Påvirkningsgrad |
|-----------------|
|-----------------|

3 - Ikke akseptabel tilstand og behov for tiltak

**Matrikkelrapport for Seksjon 3107-423/179/0/54**

|                |            |                         |                  |
|----------------|------------|-------------------------|------------------|
| Bruksnavn      |            | Beregnet areal          | 0.0              |
| Etablert dato  | 24.02.2017 | Historisk oppgitt areal | 0.0              |
| Oppdatert dato | 01.01.2024 | Historisk arealkilde    | 0 - Ikke oppgitt |
| Skyld          | 0          | Antall teiger           | 0                |
| Kommunennummer | 3107       | Kommunenavn             | FREDRIKSTAD      |

- |  |   |   |
|--|---|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Tinglyst | <input type="checkbox"/> Avklarte eiere                 | <input type="checkbox"/> Har festegrunn         |
| <input type="checkbox"/> Bestående           | <input checked="" type="checkbox"/> Har grunnforensning | <input type="checkbox"/> Mangel matrikkelføring |
| <input type="checkbox"/> Seksjonert          | <input type="checkbox"/> Har kulturminner               | <input type="checkbox"/> Har anmerket klage     |

**Tinglyste eierforhold**

| Navn           | Pers.nr/org.nr. | Rolle                | Status | Adresse          | Andel |
|----------------|-----------------|----------------------|--------|------------------|-------|
| MIN HOLDING AS | 989228803       | H -<br>Hjemmelshaver |        | Haugerudveien 19 | 1/1   |

**Forretninger**

| Forretningstype    | Forretningsdato | Matrikkelført | Saksreferanse | Involverte |
|--------------------|-----------------|---------------|---------------|------------|
| ON - Omnummerering | 01.01.2024      | 01.01.2024    |               |            |
| ON - Omnummerering | 01.01.2020      | 01.01.2020    |               |            |
| SF - Sammenslåing  | 10.07.2019      | 18.06.2019    | Sak 16/10575  |            |
| SE - Seksjonering  | 26.01.2017      | 26.01.2017    | Jnr 1/17      |            |

**Grunnforensning registrert på eiendommen**

| Lokalitetsnr | Lokalitetsnavn   | Påvirkningsgrad                                       | Myndighet       | Matrikkelføringsdato |
|--------------|--|---|-----------------|----------------------|
| 366          | PRI1 - Fredrikstad<br>Mekaniske Verksted,<br>Vørste FMV - LAND | 03 - Påvist påvirkning og<br>behov for fysiske tiltak | 03 - Fylkesmann | 05.04.2017           |

**Bygninger**

| Bygningsnr | Lnr | Type  | Status            |
|------------|-----|---|-------------------|
| 300466861  | 0   | 146 - Store sammenb. boligbygg på 5 etg. el.<br>mer | FA - Ferdigattest |



**Bygning 300466861: 146 - Store sammenb. boligbygg på 5 etg. el. mer**

|                  |                          |                 |                          |
|------------------|--------------------------|-----------------|--------------------------|
| Opprinnelseskode | V - Vanlig registrering  | BRA Bolig       | 4 293.6                  |
| Antall boenheter | 41                       | BRA Annet       | 32.4                     |
| Antall etasjer   | 8                        | BRA Totalt      | 4 326.0                  |
| Avløp            | 1 - Offentlig kloakk     | Har heis        | <input type="checkbox"/> |
| Har kulturminner | <input type="checkbox"/> | Har sefrakminne | <input type="checkbox"/> |

**Bygningsstatushistorikk**

| Bygningsstatus                   | Dato       | Registrert dato |
|----------------------------------|------------|-----------------|
| RA - Rammetillatelse             | 29.09.2014 | 04.11.2014      |
| IG - Igangsettingstillatelse     | 27.05.2015 | 11.08.2016      |
| MB - Midlertidig brukstillatelse | 05.05.2017 | 22.01.2018      |
| FA - Ferdigattest                | 29.11.2018 | 05.12.2018      |

**Bruksenheter**

| Type      | Leilighetsnr. | BRA  | Rom | Bad | Kjøkken     |
|-----------|---------------|------|-----|-----|-------------|
| B - Bolig | H0304         | 55.3 | 2   | 1   | 1 - Kjøkken |

**Etasjer**

| Etasje | Boenheter | BRA Bolig | BRA Annet | BRA Totalt | Alt. areal |
|--------|-----------|-----------|-----------|------------|------------|
| H06    | 5         | 553.0     | 0.0       | 553.0      | 0.0        |
| H08    | 1         | 443.0     | 0.0       | 443.0      | 0.0        |
| H04    | 7         | 588.0     | 0.0       | 588.0      | 0.0        |
| H03    | 7         | 588.0     | 0.0       | 588.0      | 0.0        |
| H07    | 3         | 483.0     | 0.0       | 483.0      | 0.0        |
| H02    | 7         | 588.0     | 0.0       | 588.0      | 0.0        |
| H01    | 6         | 555.6     | 32.4      | 588.0      | 0.0        |
| H05    | 5         | 495.0     | 0.0       | 495.0      | 0.0        |

**Adresser**

| Vegnavn          | Nummer | Navn | Poststed      |
|------------------|--------|------|---------------|
| Gamle Beddingvei | 11     |      | 1671 KRÅKERØY |

# Arealplaner under arbeid



FREDRIKSTAD KOMMUNE

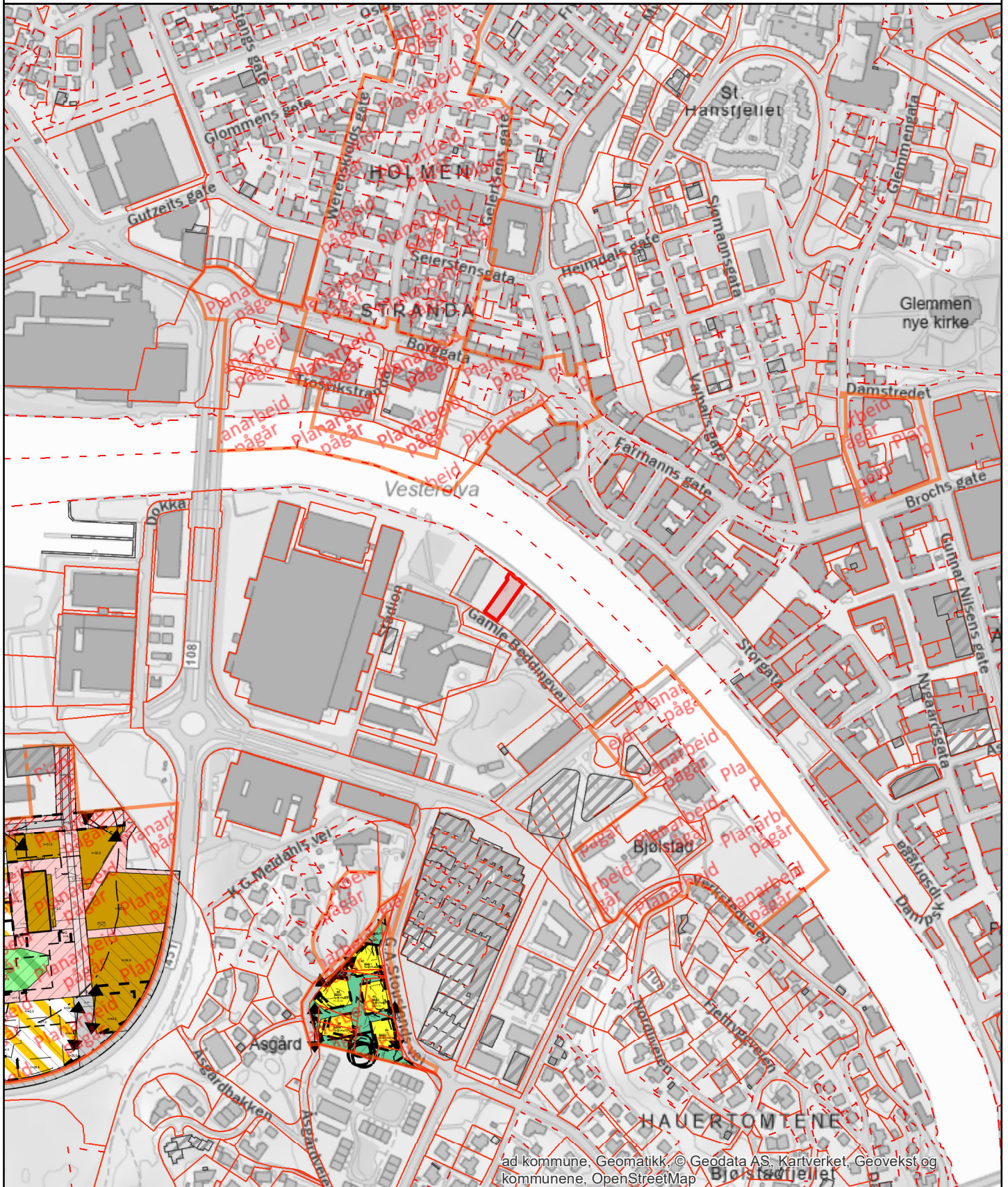
Adresse: Gamle Beddingvei 11, 1671 KRÅKERØY  
Gnr/Bnr: 423/179/0/54

Målestokk: 1:5000  
Leveransedato: 2024-08-02



Planident: 1156,1099,1178  
Plannavn: Bjølstad gård, Veumbekken-Holmen, Trosvikstranda

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





**FREDRIKSTAD KOMMUNE**  
**Fredrikstad brannvesen**

**Megleropplysninger**

Fredrikstad, 06.08.2024

**Til informasjon!**

Eiendom: 423/179/0/54 Gamle Beddingvei 11

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

Dersom spørsmål, vennligst ta kontakt.

Med vennlig hilsen

*Cato Erikssen*

Fredrikstad Brannvesen  
Avdeling Boligtilsyn  
Telefon: 489 50 966

|                        |                  |                                    |
|------------------------|------------------|------------------------------------|
| Fredrikstad Brannvesen | Besøksadresse:   | Telefon: 489 50 966                |
| St. Criox gate 17,     | Tomteveien 30    |                                    |
| 1617 Fredrikstad       | 1618 Fredrikstad | Mail: feier@fredrikstad.kommune.no |



# EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

## 3107 Fredrikstad - 423/179/0/54

Eierrepresentant: Min Holding As

Regningsmottaker: Min Holding As

## OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

|            |                  |                |                |     |
|------------|------------------|----------------|----------------|-----|
| Type       | Seksjon          | Bruksnavn      | Grunnforensing | Ja  |
| Kommune    | 3107 Fredrikstad | Tinglyst       | Ja             | Nei |
| Gårdsnr    | 423              | Seksjonert     | Nei            | Nei |
| Bruksnr    | 179              | Oppgitt areal  | 0 m2           | Nei |
| Festenr    | 0                | Beregnet areal | 0 m2           |     |
| Seksjonsnr | 54               |                |                |     |

## BYGNINGER

(Antall: 1)

| Bygningsnr. | Type                                       | Status       | Næringsgruppe                   | Bygningsendring | Bruksareal |
|-------------|--|--------------|---------------------------------|-----------------|------------|
| 300466861   | Store sammenb. boligbygg på 5 etg. el. mer | Ferdigattest | Forretningsmessig tjenesteyting |                 | 55,3       |

## TINGLYSTE EIERE

(Antall: 1)

| Eier           | Adresse | Postnr/Sted | Eierandel | Rolle         |
|----------------|---------|-------------|-----------|---------------|
| MIN HOLDING AS |         |             | 1/1       | Hjemmelshaver |

## KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

| Vare            | Grunnlag          | Enhetspris | Fra        | Andel | Korr% | Årsbeløp inkl. mva |
|-----------------|-------------------|------------|------------|-------|-------|--------------------|
| 60 ESkatt Bolig | 1 781 100,00 0/00 | kr 3,20    | 01.10.2024 | 1/1   | 0     | kr 5 699,00        |
|                 |                   |            |            |       |       | kr 5 699,00        |



**SOLIBO**

Forenkler styrets hverdag og  
øker boligselskapets verdier

# Ordinært årsmøte

---

Sameiet Værste Brygge 3

10. april 2024





## INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTE

Det følger av eierseksjonsloven § 41 annet ledd at

*«Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres.*

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

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

### FYSISK MØTE

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

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

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



Til eiere i Sameiet Værste Brygge 3

## **INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE**

Årsmøtet gjennomføres ved fysisk møte.

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

### **TIL BEHANDLING FORELIGGER:**

#### **1. KONSTITUERING**

#### **2. ÅRSRAPPORT FOR 2023**

#### **3. ÅRSREGNSKAP FOR 2023**

#### **4. GODTGJØRELSE TIL STYRET**

#### **5. VALG AV TILLITSVALGTE**

#### **6. INNMELDTE SAKER**

##### **6.1. Sak fra styret: Endring av sameiet reglement**

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

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



## 1. KONSTITUERING

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

## 2. ÅRSRAPPORT FOR 2023

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

### Styrets sammensetning

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

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

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

Valgkomitéen legger også vekt på dette

### Kontaktinformasjon

Sameiets hjemmeside:

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

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



## Forretningsfører

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

## Revisor

Navn: **Solhøy Revisjon AS, Hundskinnveien 98, Sarpsborg**

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

Sameiet er registrert i Foretaksregisteret og har organisasjonsnummer: 917758921.

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

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber seg et godt arbeidsmiljø.

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

Det er ingen ansatte i sameiet.

Sameiet driver ikke med forsknings- eller utviklingsaktiviteter.

## Forsikring

Forsikringsselskap: **Tryg Forsikring**

Polisenummer: **7115198**

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

## Kommentarer til årsregnskapet

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

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

### Årsmøte 2023.

Ordinært Årsmøte ble avholdt den 18.04.23.

Det var ingen innsendte saker til behandling.

Årsmøtet ble gjennomført på en effektiv måte ved ordstyrer Jens Nicolaisen.

Deretter ble det avholdt et beboer/infomøte som var varslet i innkallingen.

To representanter fra Værste AS ga en interessant orientering om den store utbygging i sameiets nærområder.



### **Styremøter:**

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

### **HMS:**

Sameiet er pålagt årlig vernerunde i fellesarealene.

Flere har problemer med å avstille brannalarmen i kjelleren. Skapdøren til avstillingspanelet krever god håndkraft for å bli åpnet.

I seksjonene er eier ansvarlig for å utføre vernerunde ihht. utsendt skjema.

Brannøvelse for alle blokkene ble utført i januar og avdekket behov for noen justeringer i følsomhet på detektor i fellesområdet, men ikke i garasjen.

Løpende saker er bl.a. å sende ut årlig skjema for egenkontroll av eierseksjonen, følge opp vedlikehold- og serviceavtaler for bygget, samt reklamasjoner på sameiets fellesområder.

Styret påser at rutiner for drift og vedlikehold av tekniske installasjoner følges opp. Også i 2023 har det vært behov for oppfølging av funksjon og sikkerhet rundt sameiets brannalarm. Varslet øvelse har vært utført og Storm Elektro AS har bistått styret med utarbeidelse av revidert brukermanual som er oppslått ved varslingssentralene i alle 6 inngangene.

### **Sameiets økonomi/årsregnskap.**

Det vises her til egen post på dagsorden.

### **Elektrisk anlegg:**

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

### **EI-lader til bil.**

Det har blitt utarbeidet nye retningslinjer basert på offentlige, tekniske krav. Disse fremgår av sameiets hjemmeside/retningslinjer og der er skjema som skal brukes.

Sameiets system tilsier at alle som trenger å anskaffe ladepunkt for bil, først må kontakte styret, og får så nærmere info om fremgangsmåte og pris. Styret godkjenner/bestiller lader hos Storm Elektro AS for montering på eiers p-plass.





Kvartalsvis laderegning sendes seksjonseier. For de som leier ut sin leilighet må det avtales betalingsform mellom partene. Det er kun seksjonseier som kan etablere brukerprofil på ladeanlegget.

Totalt har 14 seksjonseiere inngått slik avtale pr. 31.12.23.

### **Reklamasjon på sekkeskuring på fasadevegger:**

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

### **Avtale med SOLIBO.**

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

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

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

### **Avfallssortering.**

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

### **Garasjen.**

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



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

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

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

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

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

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

### **Vannskade i kjellerboder.**

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

Assemblin kom raskt og forsterket røret forskriftsmessig.

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



Pga. omfattende egeninnsats fra flere styremedlemmer, som reddet unna eiendeler i boder med vann, der eier ikke var tilgjengelig, slapp sameiet å betale egenandelen på kr 15.000.-

Det måtte sugebil til for å fjerne alt vannet. Det ble også nødvendig å fjerne vannet som hadde rent ned i heissjakten.

Vifter ble satt opp i ukesvis for uttørking av betong, både i bodene og trappeoppgangen.

### **Oppretting av steinsetting mot bryggen:**

Det ble oppdaget bevegelse i betonghellene mellom pilarer ved inngang 9, 13 og 19. Styret reklamerte på dette til Backe AS.

I tillegg viste det seg at Installatøren har gjort mangelfull jobb. Feil kabel var benyttet og div. utelys sluttet å lyse. Vår reklamasjon ble først avslått av Installatøren fordi reklamasjons-tiden på 5 år var oversittet.

Etter flere måneder utførte Park og anlegg opprettingsarbeider senhøstes. Det ble samtidig montert nye utelykter, som er innkjøpt av styret og byttet pga. hærverk og dårlig kvalitet på de som sto der. Det var hensiktsmessig å bytte disse samtidig som opprettingsarbeidene ble utført, slik at strømkabel ble byttet og skjult i massene før steinhellene ble lagt tilbake.

Etter kort tid forsvant lyset i noen av lyktene. Det er innkjøpt tilsvarende typer lykter for utskifting av de som står på gressområdene mellom blokkene.

Utskifting her måtte utsettes til våren. Styret følger opp saken også mht. manglende lys i de nye lyktene som ble montert før jul.

### **Vedlikehold av panel.**

Styret har mottatt forespørsel fra beboere om hvordan vedlikeholde/fjerne skitt og grønske fra Accoyapanel for de som har slikt bl.a. på sin veranda.

Arkitekt og forhandler er kontaktet. De anser treverket å være vedlikeholdsritt, og vil eldes og endre fargen noe over tid.

Beboere har kun ansvar for renhold. Forsvarlig rengjøring vil fjerne svartsopp og grønske. Husvask er anbefalt å bruke, tynnet ut etter bruksanvisning på flasken.

Bruk gjerne en myk børste i tillegg til klut.

### **Installasjoner på verandaer.**

Se sameiets reglement før det anskaffes markise, pergola, glassvegger, solskjerming eller lignende faste installasjoner på uteområdet. Det skal alltid søkes styret før anskaffelsen. Styret gir skriftlig svar. Det er bl.a. krav til fargekoder som skal benyttes.

Firma Serle kan utføre service på alt som er anskaffet fra Basix.

### **TV/internett.**

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



løsning ved å fortsatt ha Altibox. Alle seksjonseiere bli orientert om den nye avtalen i E-post fra Altibox og fra styret.

Den nye avtalen trådte i kraft den 01.11.23 og innbar bl.a. fritt valg mellom 3 ulike løsninger mht. hastighet og kanaler. Vi fikk også en økning fra 20 til 25 poeng til selv å velge tilleggskanaler.

I tillegg fikk vi 50 ekstrapoeng for å laste ned strømmetjenester som Netflix, ViaPlay, Tv2Play osv. Disse poengene disponerer vi gratis frem til 01.11.24. For å strøme disse kanalene fikk vi også tilbud om å bytte dekoder til Modell A helt gratis. Den dekoderen som de fleste hadde fra tidligere er Q22, men kan ikke brukes til nevnte strømmetjeneste via Altibox.

### **Regulering av Stadingata – Gamle Beddingvei.**

Som følge av Byhaven skal kjøreveien fra Gangbrua til hovedveien omgjøres til gatetun, der biler ikke skal kjøre. Kun utrykningskjøretøy får adgang. Ny utkjøring blir for alle i Gamle Beddingvei å bruke Stadingata.

Kommunen sendte ut nabovarsel om delregulering/nasjonal arealplanID 3004 12-09.

Flere seksjonseiere benyttet sin uttalerett til dette reguleringsforslaget. Også styret sendte kommentarer til kommunen.

Arbeidene med å utbedre svingen ved høgskolen ble påbegynt i nov./desember, men ikke ferdigstilt før årsskifte, trolig pga. kulde og snø. Trond Delbekk og Sigbjørn Moe fra Værste AS orienterte om videre fremdrift på årsmøtet.

### **Fjernvarmemålere**

Utskifting av fjernvarmermåler i leiligheter belastes sameiets vedlikeholdsbudsjett.

Styret følger med på gradene på vannet som kommer fra Frevar og inn i bygget, og hvilken grad vannet holder ut av bygget. Forskjellen er marginale.

Allikevel har styret mottatt henvendelser fra beboere som ikke har fått opp varmen tilstrekkelig i sin bolig. Assemblin hevet temperaturen noe og beboerne merket god bedring. Assemblin så også på vannkvaliteten, som kan si noe om evt. belegg i rørene som kan hindre gjennomstrømmingen i fellesanlegget. Slikt ble ikke funnet.

Beboere kan selv bestille skylling av sine rør, da for egen regning, dersom det ikke oppnås ønsket innetemperatur.

Først bør man sjekke ut følgende selv: Hvilken temperatur og hastighet er satt på ventilasjonen/friskluft? Det anbefalte er trinn to og 18 grader.

Oppnås ikke ønsket respons når veggbryteren/termostatet på veggen skrur opp eller ned? Man må vente tålmodig i flere timer før temperaturendringen merkes. Se på veggbryteren når den vrir på. Lyser det ikke blått rundt bryteren må batteriene byttes.

For de som har Smarthus system blir det annerledes, der kan en elektriker kontaktes for egen regning.



### **Blomstergruppa**

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

### **Lys i inngangspartier**

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

### **Diverse.**

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

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

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

Dette gjelder også for leietakere.

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

### **Forslag til vedtak:**

Styrets årsrapport tas til orientering.





## 3. ÅRSREGNSKAP FOR 2023

### Sameiet Værste Brygge 3

#### Resultatregnskap 2023

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



## Balanse 2023

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

Regnskapet er signert elektronisk av styret 5. mars 2024.



### Note nr. 1 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

### Note nr. 3 - Andre inntekter

|  |                |
|--|----------------|
| Leieinntekter Viken Fiber                                | 17 227         |
| Tilbakebetaling renovasjonsavgift for 3 år tilbake i tid | 228 421        |
| <b>Sum andre inntekter</b>                               | <b>245 648</b> |

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

| Lønnskostnader               | 2023           | 2022           |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Styrehonorar                 | 200 000        | 200 000        |
| Arbeidsgiveravgift           | 28 200         | 28 200         |
| Andre lønnsrelaterte ytelser | 0              | 281            |
| <b>Sum</b>                   | <b>228 200</b> | <b>228 481</b> |

Sameiet har ingen ansatte.

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



| Note nr. 6 - Disponible midler / egenkapital | 2023             | 2022             |
|--|------------------|------------------|
| <b>Disponible midler pr. 01.01.</b>          | <b>1 603 524</b> | <b>2 006 909</b> |
| <b>Endringer</b>                             |                  |                  |
| Årets resultat                               | 401 422          | 78 238           |
| Avsatt til vedlikeholdsfond                  | 165 000          | 156 000          |
| Kjøp av anleggsmiddel                        | 0                | -768 413         |
| Innkrevd til anleggsmiddel                   | 39 237           | 130 790          |
| <b>Disponible midler pr. 31.12.</b>          | <b>2 209 183</b> | <b>1 603 524</b> |
| <br>   |                  |                  |
| Annen egenkapital 01.01.                     | 1 369 727        | 1 291 489        |
| Årets resultat                               | 401 422          | 78 238           |
| <b>Sum egenkapital 31.12.</b>                | <b>1 771 149</b> | <b>1 369 727</b> |

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

#### Note nr. 7 - Driftsmidler

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

|  |                |
|--|----------------|
| Det er tidligere utfakturert til 10 seksjonseiere som har knyttet seg til anlegget | 130 790        |
| Utfakturert til 3 seksjonseiere i år   | 39 237         |
| Sum utfakturert  | <u>170 027</u> |

**Netto tilsvarende dette pr 31.12. kr 598 386,-**

#### Note nr. 8 - Avregning fjernvarme 4. kvartal

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

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

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



## SOLHØI REVISJON AS

Medlemmer av Den  
norske Revisorforening  
Autorisert regnskaps-  
førerselskap

Registrert i Foretaksregisteret  
NO 952 011 677 MVA  
Bankgiro 6129.05.44644  
Hjemmeside: [www.solhoi.no](http://www.solhoi.no)

Til årsmøtet i Sameiet Værste Brygge 3

### Uavhengig revisors beretning

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Værste Brygge 3 som viser et overskudd på NOK 401 422. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

#### Grunnlag for konklusjonen

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

#### Øvrig informasjon

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

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

#### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

#### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en







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

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

- a. identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- b. opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- c. evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- d. konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- e. evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

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

Sarpsborg, 8. mars 2024  
**Solhøi Revisjon AS**

Lars M Snopestad  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

## Forslag til vedtak:

Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen.



## 4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

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

## 5. VALG AV TILLITTSVALGTE

Valgkomitèen innstilling:

### 5.1 Valg av 2 styremedlemmer

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

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

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

### 5.2 Valg av valgkomité

Øivind Aspeng går av som som valgkomitèens leder og

**Asbjørn Borge** overtar ledervervet for **2** år (2024-2026)

**Sonja Svärd** gjenvelges som medlem for **3** år (2024-2027)

**Karina Kristiansen** har et år igjen av sin valgperiode.

## 6. INNMELDTE SAKER

### 6.1 Endring av sameiet reglement

**Forslagsstiller:**

Styret

**Forslagsstillers saksfremstilling:**

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

Følgende endring er foreslått endret:



## **Endringer i reglementer for Sameiet Værste Brygge 3**

### **Styrets forslag:**

#### **Nytt punkt 2.1.5**

#### **Ansvarsfordeling mellom sameiet og seksjonseier.**

##### Fjernvarmemåler

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

##### Lys i boder

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

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

#### **2.3.2 Farger og innfesting**

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

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

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

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

#### **2.4.5 Annen aktivitet i garasjekjelleren**

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

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



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

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

#### **2.4.6 - Tekniske krav til lading av bil**

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

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

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

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

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

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

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

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





### 1. Ladestasjon (Mode 3)

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

### 2. Ladeutstyr hybrid bil.

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

### 3. Skjøteledninger og stikkontakt til andre formål.

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

### 4. Elektriske installasjoner.

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

#### 3.1.8 Endres til pkt 3.1

Prisen for påkobling og installasjon fjernes og oppgis på forespørsel

### Elbillader 3.2 Bestilling

#### 3.3 Branninstruks – alarmorganisering.

##### ALARMORGANISERING

- VED UTLØST ALARM I LEILIGHET

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





- **DERSOM SITUASJONEN I LEILIGHET ER UNDER KONTROLL**

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

DERSOM BEBOER HAR LUFTET UT TILSTREKkelig KAN GRØNN TILBAKESTILLINGSKNAPP BENYTTES PÅ PANEL I GANG ELLER I LEILIGHET. (HOLDES INNE I 3-4 SEK.)

DISPLAY I GANG VIL INDIKERE AT ANLEGGET TILBAKESTILLES. BENYTTES GRØNN KNAPP I LEILIGHET VIL RØDT LYS OVER GUL KNAPP SLUKKE. DERSOM PROSESSEN FEILER PGA. FORTSATT RØYK I LEILIGHET VIL SUMMER STARTE IGJEN OG NY FORSINKELSESTID VIL STARTE. GJENTA PROSESSEN.

- **VED OPPDAGET BRANN I LEILIGHET**

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

- **DERSOM FORSINKELSESTID UTLØPER**

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

**-EVAKUER TIL ANVIST MØTEPLASS UTENFOR-  
VENT PÅ BRANNVESENETS ANVISNINGER**

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



### **Styrets innstilling og forslag til vedtak:**

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

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



## FULLMAKTSSKJEMA

### ÅRSMØTE

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

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

| Registrering av eiers informasjon |                              |
|-----------------------------------|------------------------------|
| <b>Eiers navn</b>                 | _____                        |
| <b>Signatur</b>                   | _____                        |
| <b>*Medeiers navn</b>             | _____                        |
| <b>Seksjon/Andel/Aksjenr.</b>     | <b>**Leilighetsnr.</b> _____ |
| <b>Epost</b>                      | _____                        |
| <b>Dato</b>                       | <b>Sted</b> _____            |

\*Fylles ut kun dersom aktuelt.

\*\*Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

| Fullmakt   |       |
|--|-------|
| Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg: |       |
| <b>Fornavn</b>   | _____ |
| <b>Etternavn</b>   | _____ |
| <b>Epost</b>   | _____ |
| <b>Telefon.</b>  | _____ |
| <b>Møtedato</b>  | _____ |



**SOLIBO**

Farenkjer styrets hverdag og  
øker boligselskaps verdier



# Ordinært årsmøte

---

Sameiet Værste Brygge 3  
18. april 2023

## 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 årsmøtet skal gjennomføres ved fysisk møte.

Alle eiere bes sette seg inn i sakspapirene på forhånd, slik at møtet kan gjennomføres effektivt.

Vel møtt!



Til seksjonseiere i Sameiet Værste Brygge 3

## **INNKALLING TIL ÅRSMØTE**

Møtet gjennomføres som et fysisk møte.

**Møtedato:** 18.04.2023  
**Tidspunkt:** 18:00  
**Sted:** Kantina til FRAM, Jens Wilhelmsens gt. 3, inng. D

### **TIL BEHANDLING FORELIGGER:**

#### **1. KONSTITUERING**

- a) Valg av møteleder
- b) Valg av protokollfører og protokollvitne
- c) Registrering av avgitte stemmer (1 stemme pr. seksjon)
- d) Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

#### **2. ÅRSRAPPORT**

#### **3. ÅRSREGNSKAP 2022 OG BUDSJETT FOR 2023**

#### **4. VALG AV TILLITSVALGTE**

- a) Valg av styreleder
- b) Valg av 2 styremedlemmer
- c) Valg av 1 varamedlem
- d) Valg av valgkomité

#### **5. GODTGJØRELSE TIL STYRET**

#### **Det avholdes informasjons-/beboermøte i etterkant av årsmøte (ca. kl. 18:45)**

Trond Delbekk og Sigbjørn Moe fra Værste AS vil orientere om den store utbyggingen som Værste AS står for i vårt nærområde, samt reguleringsplanen rundt den fremtidige veiløsningen inn/ut Gamle Beddingvei via Stadiongata.

#### **Påmelding innen 12. april til:**

Finn Hofstad – tlf. 97 11 32 10 eller Berit Næss – 47 27 57 82

Med hilsen

For styret i Sameiet Værste Brygge 3

Finn Hofstad - styrets leder

## ÅRSRAPPORT 2022

På siste ordinære årsmøte, den 4. april 2022 ble følgende styre valgt:

**Leder:**

Finn Hofstad, for 1 år.

**Styremedlemmer:**

Tore Fredriksen, ikke på valg.

Torstein Solvi, ny 2 år.

Berit Næss, for 1 år.

**Vara:**

Jens Nicolaisen, for 1 år.

Jens Nicolaisen rykket opp som styremedlem da Torstein Solvi trakk seg fra styrevervet i mai-måned. Det nye styret har samarbeidet godt i perioden.

**Kjønnsfordeling:** Styret har i denne perioden bestått av 3 menn og 1 kvinne. Sameiet er positiv til likestilling og tar sikte på at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg. Valgkomitéen legger også vekt på dette.

**Forretningsførsel:** FRAM Forvaltning AS / Solibo AS  
Jens Wilhelmsens gt. 3  
1671 Kråkerøy

**Revisor:** Solhøi Revisjon  
Hundskinnveien 98  
1711 Sarpsborg

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

Sameiet er registrert i Foretaksregisteret og har organisasjonsnummer: 917 758 921.

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

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber seg et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljøet forurenses i vesentlig grad utover det som må anses som normalt for et boligselskap.

Sameiet har for øvrig ingen ansatte.

Sameiet driver ikke med forskings- eller utviklingsaktiviteter.

#### **Årsmøter:**

- Ordinært årsmøte for 2022 ble avholdt den 04.04.22.
- Ekstraordinært årsmøte ble avholde den 27.06.22.

Møtets eneste sak den 27.06.22 gjaldt ny infrastruktur for el-biler i garasjen. Et slikt kostbart tiltak krevde avgjørelse av Årsmøtet.

Styrets forslag ble vedtatt.

Det har i 2022 vært avholdt 14 styremøter, der 108 saker har vært behandlet.

2022 ble et år uten koronarestriksjoner og styret har jobbet aktivt med ulike saker til beboernes beste.

Flere saker er gjengangere, fordi de har vært omfattende. Det starter med en henvendelse, et problem eller er en sak som trenger utredning og ikke kan avgjøres på ett styremøte.

#### **HMS:**

Løpende saker er bl.a. HMS egenkontroll, følge opp vedlikehold- og serviceavtaler samt reklamasjoner på sameiets fellesområder.

HMS arbeidet er godt i gang, med egenkontroll i seksjonene og rutiner for drift og vedlikehold av tekniske installasjoner.

Det har i lang tid vært behov for å kartlegge om sameiets brannalarm fungerer etter intensjonen.

Brannøvelser har avdekket fortsatt svikt som det jobbes med. Det er Storm Elektro AS som har denne kontrakten. En ukentlig kontroll av alle branntablåer er en av flere viktige rutiner som inngår i planen.

Sameiets elektriske anlegg:

Elektrisk installasjoner har i alle blokkene vært utført av Installatøren AS som styret ved flere anledninger har vært lite fornøyd med. Det ble derfor innhentet pris fra andre installatører i tillegg. Styret har byttet til Storm Elektro AS, for el-bil ladere og brannalarm.

Bravida AS er valgt for internkontroll på elektriske anlegg.

Disse endringene har vært kostnadsbesparende.

#### **El-bil ladere:**

Ny infrastruktur for el-bil ladere var nødvendig da det ikke lenger var plass til nye ladere ut fra hver enkelt sin sikringskurs. Elektrofirmaet Storm Elektro AS hadde beste løsning og pris og fikk kontrakten.

Offentlig krav til sameieres plikt til å tilrettelegge for el-bil lading ble behandlet og vedtatt på det ekstraordinære årsmøtet. Investeringen sameiet her har gjort har vært kostbar, men sikrer etter dette at alle med p-plass har muligheten til å montere lader ihht. fastsatt søknadsprosess. Mange har allerede benyttet seg av muligheten, også flere uten el-bil.

#### **Internkontroll elektriske anlegg:**

Elektrofirmaet Bravida AS har fått kontrakt på internkontroll av elektriske anlegg i fellesområdene. En klagesak har vært krav om at Installatøren bytter alle lysrør i garasjetaket da styret ved internkontroll oppdaget at det flere steder var overoppheting og behov for rask utskifting. Dette er utført.

Styret installerte samtidig strømbesparende LED lys som også er mer trygt mht. brannfare.

#### **Reklamasjoner fasadevegger:**

Å nå frem med en klage hos Backe AS har vært arbeidskrevende. Da styret benytte nøytral fagmann til å vurdere saken nådde vi frem. Ny sekkeskuring på de syd/østre yttervegger på alle blokkene har vært nødvendig. En ny type murpuss som ble påført høst -21 som et prøveprosjekt, for å se hvordan den sto seg gjennom vinteren. Den så ut til å fungere bra og ble utbedret på nye flater, men dessverre fungerte dette svært dårlig og har flasset av på store områder. Til og med Backe AS ser at høstens arbeid ikke har vært tilfredsstillende. Når rett temperatur stabiliserer seg på våren vil reparasjonsarbeidet fortsette.

Styret har registrert et behov for påminnelse til beboere på deres plikt til å sette seg inn i husordensregler og reglement, som ligger på sameiets hjemmeside, og å følge disse ved bl.a. å søke der dette er et krav. Kortversjon med div. info ble lagt i alle postkassene. Det er utarbeidet søknadsskjema som også ligger på sameiets hjemmeside. Det er viktig at alle følger reglene til beste for hele sameiet. De som leier ut må sørge for at leietaker holdes oppdatert på info som styret sender eiere.

Endringer på veranda, markise/ pergola, oppvarming og grill samt dyrehold og lader i garasjen er blant søknadsppliktige områder, se hjemmesiden.

Sameiets forretningsfører, FRAM Forvaltning AS, har inngått et samarbeide/slått seg sammen med SOLIBO fra 2023. Sameiets styrer har vært på informasjonsmøte. Sammenslåingen gir utvidet digitalt tilbud, som inngår i avtalen. Forøvrig fortsetter det gode samarbeidet som før.

Sameiets styre har vært på møte med Værste AS, der det ble informert om fremdriften av bygging av Byhaven, omgjøring av Høgskolen med ny hovedinngang, og nytt kjøremønster pga. ny rundkjøring. Vår kjørevei vil bli stoppet ved gangbrua. Stadiongata blir eneste adkomst til Gamle Beddingvei. Utbedringer av svingen og gata skal gjøre det trygt å kjøre gjennom «skolegården». Midlertidig kjøremønster vil bli varslet.

#### **Dugnad:**

- Sameiet har hatt en Blomstergruppe bestående av frivillige personer fra hver inngang som på dugnad har holdt det pent i potter både ute og inne, og fulgt opp bedene langs veien og brygga. Årets store prosjekt var å oppgradere og forbedre bedene utenfor inngang 17 og 11. Dette arbeidet ble avsluttet på ettersommeren med godt resultat.
- Det ble i 2022 også utført impregnering av garasjegulvet. Denne gang på hele gulvet. Mange bidro. Resultatet ble bra.
- Det var kommet en del grønske på granittsteinene på sameiets område. Noen ildsjeler organisert uoppfordret en dugnad. Med høytrykkspyler og 3-4 personer forsvant grønsken på få timer.

Styret takker dugnadsgjengene for all innsats. Slikt har vært kostnadsbesparende for sameiet. Vi er fornøyd med vaktmestertjenesten fra Gaards-service AS. Deres gartner har derfor fra 2023 i tillegg fått ansvar for alt stell både ute og inne og erstatter Blomstergruppa.

Alt i alt synes det som om vårt sameie har fungert godt også i 2022. Når alle beboere bidrar på sin måte ihht. ordensreglene blir *Sameiet Værste Brygge 3* et godt sted å bo.

Også Valgkomitéen fortjener takk for sitt arbeide med å finne gode kandidater til Styret.

#### **Økonomi/årsregnskap:**

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av sameiets eiendeler, finansielle stilling og resultat av driften.

Forutsetning om fortsatt drift er til stede og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetning. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.22. som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

I 2022 har det vært foretatt større investerings- og vedlikeholdsarbeider. Dette fremgår av regnskapet.

Årets resultat er på kr. 78.238.-.

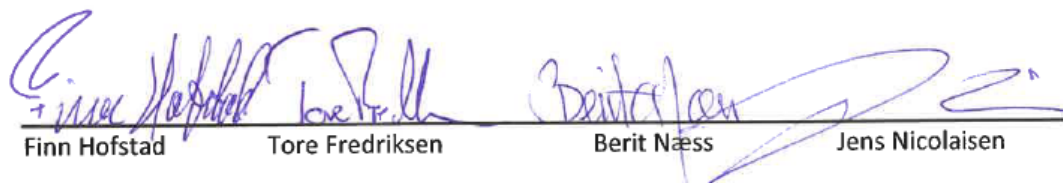
Sameiet har god økonomi.

Egenkapital pr. 31.12.22 utgjør kr. 1.369.727.-.

#### **Styrets forslag til anvendelse av årets resultat:**

Styret foreslår at årets resultat pr. 31.12.22 på kr. 78.238.- overføres annen egenkapital.

Fredrikstad, den 14.03.2023.



Finn Hofstad      Tore Fredriksen      Berit Næss      Jens Nicolaisen



**Resultatregnskap 2022**

|   | Noter | Regnskap 2022    | Regnskap 2021    | Budsjett 2022    | Budsjett 2023    |
|---|-------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>Driftsinntekter</b>                      |       |                  |                  |                  |                  |
| Innkrevde felleskostnader                   | 2     | 3 679 706        | 3 567 572        | 3 678 994        | 3 706 455        |
| Innkrevd garasje                            | 2,5   | 234 090          | 234 600          | 234 600          | 205 200          |
| Andre inntekter                             | 3     | 16 893           | 46 987           | 15 205           | 15 205           |
| <b>Sum inntekter</b>                        |       | <b>3 930 689</b> | <b>3 849 159</b> | <b>3 928 799</b> | <b>3 926 860</b> |
| <b>Driftskostnader</b>                      |       |                  |                  |                  |                  |
| Personalkostnader                           | 4     | 28 481           | 28 200           | 28 200           | 28 200           |
| Styrehonorar                                | 4     | 200 000          | 200 000          | 200 000          | 200 000          |
| Revisjonshonorar                            |       | 10 000           | 7 500            | 10 000           | 10 000           |
| Forretningsførerhonorar                     |       | 211 650          | 190 800          | 190 800          | 232 500          |
| Juridisk bistand / kostn. ifm. sammenslåing |       | 0                | 0                | 25 000           | 15 000           |
| Konsulenthonorar                            |       | 0                | 2 016            | 30 000           | 30 000           |
| Nyanskaffelser: TV til styrerommet          |       | 9 747            | 19 875           | 15 000           | 15 000           |
| Oppgradering bed                            |       | 64 360           | 0                | 0                | 0                |
| Avsetning til vedlikeholdsfond              |       | 156 000          | 150 000          | 156 000          | 165 000          |
| Drift og vedlikehold bygning                |       | 197 547          | 91 883           | 100 000          | 100 000          |
| Drift og vedlikehold utomhusområder         |       | 0                | 0                | 25 000           | 0                |
| Drift og vedlikehold garasje                | 5     | 230 614          | 173 583          | 234 600          | 205 200          |
| Drift og vedlikehold heis                   |       | 236 933          | 132 424          | 170 000          | 170 000          |
| Drift og overvåking varmeanlegg             |       | 0                | 0                | 25 000           | 0                |
| Kostnader ifm. skadedyr/skjeggkre           |       | 1 953            | 3 781            | 25 000           | 0                |
| Innvendig renhold og matteleie              |       | 319 862          | 312 193          | 325 000          | 375 000          |
| Vaktmesteravtale                            |       | 111 000          | 85 531           | 110 000          | 120 000          |
| Serviceavtaler, røykvent./brann/tekn. anl.  |       | 39 794           | 65 555           | 90 000           | 50 000           |
| Filter til ventilasjonsanlegget             |       | 55 252           | 41 615           | 47 500           | 50 000           |
| Vann og avløp                               |       | 558 180          | 547 105          | 562 000          | 607 950          |
| Renovasjon                                  |       | 314 460          | 308 903          | 324 450          | 330 750          |
| Strøm fellesarealer                         |       | 185 497          | 192 548          | 260 000          | 216 650          |
| TV-Avgift/Bredbånd                          |       | 579 072          | 581 126          | 624 000          | 624 000          |
| Forsikringspremie                           |       | 215 097          | 206 110          | 231 250          | 236 610          |
| Blomstergruppa                              |       | 23 178           | 0                | 0                | 30 000           |
| Andre Driftsutgifter                        |       | 129 530          | 128 387          | 120 000          | 115 000          |
| <b>Sum driftskostnader</b>                  |       | <b>3 878 207</b> | <b>3 469 134</b> | <b>3 928 800</b> | <b>3 926 860</b> |
| <b>Driftsresultat</b>                       |       | <b>52 482</b>    | <b>380 025</b>   | <b>-1</b>        | <b>0</b>         |
| Finansinntekter                             |       | 27 665           | 454              | 0                | 0                |
| Finanskostnader                             |       | -1 909           | 0                | 0                | 0                |
| <b>Resultat av finansposter</b>             |       | <b>25 756</b>    | <b>454</b>       | <b>0</b>         | <b>0</b>         |
| <b>Årsresultat</b>                          |       | <b>78 238</b>    | <b>380 479</b>   | <b>-1</b>        | <b>0</b>         |
| <b>Overføringer</b>                         |       |                  |                  |                  |                  |
| Overført annen egenkapital                  | 6     | 78 238           | 380 479          |                  |                  |

## Balanse 2022

|  | Noter | 2022             | 2021             |
|--|-------|------------------|------------------|
| <b>EIENDELER</b>   |       |                  |                  |
| <b><u>Varige driftsmidler</u></b>                                |       |                  |                  |
| Infrastruktur el-bil ladeanlegg                                  | 7     | 637 623          | 0                |
| <b>Sum anleggsmidler</b>   |       | <b>637 623</b>   | <b>0</b>         |
| <b><u>Fordringer</u></b>   |       |                  |                  |
| Forskuddbetalt leverandører                                      |       | 377 583          | 3 900            |
| Kortsiktige fordringer   |       | 32 225           | 0                |
| Annen fordring   | 8     | 63 453           | 269 579          |
| Restanser felleskostnader  |       | 39 482           | 5 309            |
| <b>Sum fordringer</b>  |       | <b>512 742</b>   | <b>278 788</b>   |
| <b><u>Bankinnskudd og kontanter</u></b>                          |       |                  |                  |
| Bankinnskudd   |       | 2 036 106        | 2 321 914        |
| <b>Sum bankinnskudd og kontanter</b>                             |       | <b>2 036 106</b> | <b>2 321 914</b> |
| <b>Sum eiendeler</b>   |       | <b>3 186 472</b> | <b>2 600 702</b> |
| <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>                                      |       |                  |                  |
| <b><u>Egenkapital</u></b>  |       |                  |                  |
| Annen egenkapital  | 6     | 1 369 727        | 1 291 489        |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>                                  |       | <b>1 369 727</b> | <b>1 291 489</b> |
| <b>Sum egenkapital</b>   |       | <b>1 369 727</b> | <b>1 291 489</b> |
| <b><u>Gjeld</u></b>  |       |                  |                  |
| <b><u>Avsetning for forpliktelser</u></b>                        |       |                  |                  |
| Avsetning til vedlikehold  |       | 871 420          | 715 420          |
| <b>Sum avsetning for forpliktelser</b>                           |       | <b>871 420</b>   | <b>715 420</b>   |
| <b><u>Kortsiktig gjeld</u></b>                                   |       |                  |                  |
| Forskuddsbetalte felleskostnader og tilgode avregning fjernvarme |       | 142 381          | 146 338          |
| Avregning fjernvarme 4. kvartal                                  | 8     | 0                | 0                |
| Leverandørgjeld  |       | 749 548          | 366 123          |
| Disp.midler samlet for VB3-VB4-VB5                               | 9     | 30 634           | 30 634           |
| Annen påløpt kostnad   |       | 22 761           | 12 356           |
| Annen kortsiktig gjeld (innglassing)                             |       | 0                | 38 341           |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>                                      |       | <b>945 324</b>   | <b>593 793</b>   |
| <b>Sum gjeld</b>   |       | <b>1 816 744</b> | <b>1 309 213</b> |
| <b>Sum egenkapital og gjeld</b>                                  |       | <b>3 186 472</b> | <b>2 600 702</b> |

Behandlet og godkjent av styret: 14. mars 2023

styrets signatur

## Sameiet Værste Brygge 3

### Note nr. 1 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

| Note nr. 2 - Innkrevde felleskostnader | 2022             | 2021             |
|--|------------------|------------------|
| Innkrevde felleskostnader              | 3 679 706        | 3 567 572        |
| Innkrevd garasje                       | 234 090          | 234 600          |
| <b>Sum innkrevde felleskostnader</b>   | <b>3 913 796</b> | <b>3 802 172</b> |

| Note nr. 3 - Andre inntekter           | 2022          |
|--|---------------|
| Leieinntekter Viken Fiber              | 16 093        |
| Fakturert for cyberkey til garasjeport | 800           |
| <b>Sum innkrevde sameiekostnader</b>   | <b>16 893</b> |

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

| Lønnskostnader               | 2022           | 2021           |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Styrehonorar                 | 200 000        | 200 000        |
| Arb.g.avg.                   | 28 200         | 28 200         |
| Andre lønnsrelaterte ytelser | 281            | 0              |
| <b>Sum</b>                   | <b>228 481</b> | <b>228 200</b> |

Sameiet har ingen ansatte.

| Note nr. 5 - Drift og vedlikehold garasje  | 2022           | 2021           |
|--|----------------|----------------|
| Saldo pr. 01.01.                           | 290 893        | 229 876        |
| Innbetalt for garasje                      | 234 090        | 234 600        |
| Forsikring                                 | -22 545        | -22 560        |
| Bytte av lys i kjeller                     | -85 000        | 0              |
| Vaktmestertjeneste                         | 0              | -21 400        |
| Stipulert strømforbruk                     | -79 498        | -82 500        |
| Serviceavtale og rep. garasjeport          | -43 571        | -47 123        |
| <b>Resultat garasjeregnskap pr. 31.12.</b> | <b>294 369</b> | <b>290 893</b> |

| Note nr. 6 - Disponible midler / egenkapital | 2022                    | 2021                    |
|--|-------------------------|-------------------------|
| <b>Disponible midler pr. 01.01.</b>          | <b>2 006 909</b>        | <b>1 476 430</b>        |
| <b><u>Endringer</u></b>                      |                         |                         |
| Årets resultat                               | 78 238                  | 380 479                 |
| Avsatt til vedlikeholdsfond                  | 156 000                 | 150 000                 |
| Kjøp av anleggsmiddel                        | -768 413                | 0                       |
| Innkrevd til anleggsmiddel                   | 130 790                 | 0                       |
| <b>Disponible midler pr. 31.12.</b>          | <b><u>1 603 524</u></b> | <b><u>2 006 909</u></b> |
| <br>   |                         |                         |
| Annen egenkapital 01.01.                     | 1 291 489               | 911 010                 |
| Årets resultat                               | 78 238                  | 380 479                 |
| <b>Sum egenkapital 31.12.</b>                | <b><u>1 369 727</u></b> | <b><u>1 291 489</u></b> |

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

#### Note nr. 7 - Driftsmidler

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

Det er iløpet av året fakturert ut til 10 seksjonseiere som har knyttet seg til anlegget -  
totalt utgjør dette kr 130 790,-  
Netto tilsvarer dette pr 31.12. kr 637 623,-

#### Note nr. 8 - Avregning fjernvarme 4. kvartal

Fjernvarmekostnad 1. oktober 2021 - 30. september 2022 er avregnet mot å konto innbetaling.

Ettersom avregningsperioden er avvikende i forhold til regnskapsåret så vil fjernvarmekostnad og å konto innbetaling for 4. kvartal balanseføres inntil vi får avregnet forbruket for perioden 1. oktober 2022 - 30. september 2023.

|                             | 2022                 | 2021                  |
|-----------------------------|----------------------|-----------------------|
| Kostnad fjernvarme 4. kv.   | 438 453              | 519 579               |
| Innbetalt å konto 4. kv.    | -375 000             | -250 041              |
| <b>Avregnes høsten 2023</b> | <b><u>63 453</u></b> | <b><u>269 538</u></b> |

#### Note nr. 9 - Annen kortsiktig gjeld

|   | 2022                 |
|---|----------------------|
| <b>Disponible midler samlet for VB3 - VB4 - VB5</b> | <b><u>30 634</u></b> |



## SOLHØI REVISJON AS

Medlemmer av Den  
norske Revisorforening  
Autorisert regnskaps-  
føreselskap

Registrert i Foretaksregisteret  
NO 952 011 677 MVA  
Bankgiro 6129.05.44644  
Hjemmeside: [www.solhoi.no](http://www.solhoi.no)

Til årsmøtet i Sameiet Værste Brygge 3

### Uavhengig revisors beretning

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Værste Brygge 3 som viser et overskudd på NOK 78 238. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

#### Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

#### Grunnlag for konklusjonen

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

#### Øvrig informasjon

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

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

#### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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







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

*Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

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

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

Sarpsborg, 21. mars 2023  
Solhøi Revisjon AS

Lars M. Snopestad  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

## 4. Valg av tillitsvalgte

- a. Valg av styreleder
- b. Valg av 2 styremedlemmer
- c. Valg av 1 varamedlemmer
- d. Valg av valgkomité

### Valgkomitéens innstilling

Til styret i Sameiet Værste Brygge 3  
v/styreleder Finn Hofstad

Styrets medlemmer velges for 2 år.  
Valgkomitéens medlemmer velges for 3 år.  
Valgperioden kan fravikes i spesielle tilfeller.

Valgkomitéens innstilling til sameiets årsmøte den 18. april 2023:

Styret:

Leder: Finn Hofstad - på valg for 2 år

Styremedlem: Tore Fredriksen, ikke på valg

« Berit Næss - på valg for 1 år

« Jens Nicolaisen - på valg for 2 år

Varamedlem: Torry Kristiansen - på valg for 2 år

Valgkomité:

Leder: Øivind Aspeng - på valg for 1 år

Medlem: Sonja Sværd, ikke på valg

« Kariana Kristiansen, ikke på valg

Vennlig hilsen

Valgkomitéen i Sameiet Værste Brygge 3

Sonja Sværd, Karina Kristiansen og leder Øivind Aspeng

:

## 5. Godtgjørelse til styret

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

## FULLMAKTSSKJEMA ÅRSMØTE/GENERALFORSAMLING

- 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 |                              |
|-----------------------------------|------------------------------|
| <b>Eiers navn</b>                 | _____                        |
| <b>Signatur</b>                   | _____                        |
| <b>*Medeiers navn</b>             | _____                        |
| <b>Seksjon/Andel/Aksjenr.</b>     | <b>**Leilighetsnr.</b> _____ |
| <b>Epost</b>                      | _____                        |
| <b>Dato</b>                       | <b>Sted</b> _____            |

\*Fylles ut kun dersom aktuelt.

\*\*Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

| Fullmakt   |       |
|--|-------|
| Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg: |       |
| <b>Fornavn</b>   | _____ |
| <b>Etternavn</b>   | _____ |
| <b>Epost</b>   | _____ |
| <b>Telefon.</b>  | _____ |
| <b>Møtedato</b>  | _____ |

## Protokoll fra ordinært årsmøte i Sameiet Værste Brygge 3

---

Møtedato: tirsdag, 18. april 2023  
Møtetidspunkt: Klokken 18:00  
Møtested: Kantina til FRAM Forvaltning, Jens Wilhelmsens gt. 3,  
inngang D, Kråkerøy

---

### 1. Konstituering

#### a. Valg av møteleder

Som møteleder ble Jens Nicolaysen foreslått.

**Vedtak:** Godkjent

#### b. Valg av protokollfører og protokollvitne

Som protokollfører ble Kjersti B. Hauge foreslått.

Til å underskrive protokollen ble Brit Mathiesen foreslått.

**Vedtak:** Godkjent

#### c. Registrering av stemmeberettigede / avgitte stemmer

42 Stemmer

3 Fullmakter

**Totalt** 45 stemmer

**Vedtak:** Godkjent

#### d. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

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

**Vedtak:** Godkjent

---

### 2. Årsrapport

Styrets årsrapport for ble gjennomgått og tatt til orientering.

**Vedtak:** Tatt til orientering.

---

*Kbh*



### 3. Årsregnskap 2022 og budsjett 2023

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

**Vedtak:** Godkjent

Budsjett for 2023 ble referert og foreslått godkjent.

**Vedtak:** Godkjent

---

### 4. Valg av tillitsvalgte

#### a. Valg av styreleder

Styreleder velges særskilt.

Tinn Hofstad ble valgt som styreleder for 2 år akklamasjon

#### b. Valg av styremedlemmer

Berit Nass ble valgt som styremedlem for 1 år

akklamasjon  
Jens Nicolaysen ble valgt som styremedlem for 2 år  
akklamasjon

Tore Fredriksen er ikke på valg

#### c. Valg av varamedlemmer

Torøy Kristiansen ble valgt som varamedlem for 2 år  
akklamasjon

#### d. Valg av leder for valgkomitéen

Divind Aspeng ble valgt som leder for valgkomitéen for 1 år.

Sonja Sværd og Karina Kristiansen er ikke på valg

**Etter valget har styret og valgkomité følgende sammensetting:**

|              |                          |               |
|--------------|--------------------------|---------------|
| Styreleder   | <u>Tinn Hofstad</u>      | På valg: 2025 |
| Styremedlem: | <u>Tore Fredriksen</u>   | På valg: 2024 |
| Styremedlem: | <u>Berit Nass</u>        | På valg: 2024 |
| Styremedlem: | <u>Jens Nicolaysen</u>   | På valg: 2025 |
| Varamedlem:  | <u>Torøy Kastiansen</u>  | På valg: 2025 |
| Valgkomité:  |                          |               |
| Leder:       | <u>Divind Aspeng</u>     | På valg: 2024 |
| Medlem:      | <u>Sonja Svård</u>       | På valg: 2024 |
| Medlem:      | <u>Karina Kastiansen</u> | På valg: 2025 |

---

**5. Godtgjørelse til styret**

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

**Vedtak:** Godkjent

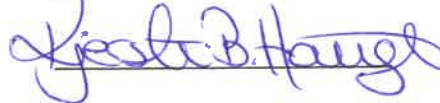
---

Protokollen signeres elektronisk av undertegnede:

**Møteleder:**



**Protokollfører:**



**Protokollvitne:**



## : PRI1 - Fredrikstad Mekaniske Verksted, Værste FMV - LAND (366)

**Lokalitet**Lokalitet ID: **366**Lokalitetnavn: **PRI1 - Fredrikstad****Mekaniske Verksted, Værste FMV - LAND**Saksnummer: **2018/987-70**Lokalitettype: **Skipsverft**Prosesstatus: **Undersøkelser igangsatt**Status: **Godkjent**Myndighetsnivå: **Statsforvalteren**Myndighet: **Statsforvalteren**Høyeste tilstandsklasse: **-**Totalt areal: **947194** m2

Fylke:

Østfold

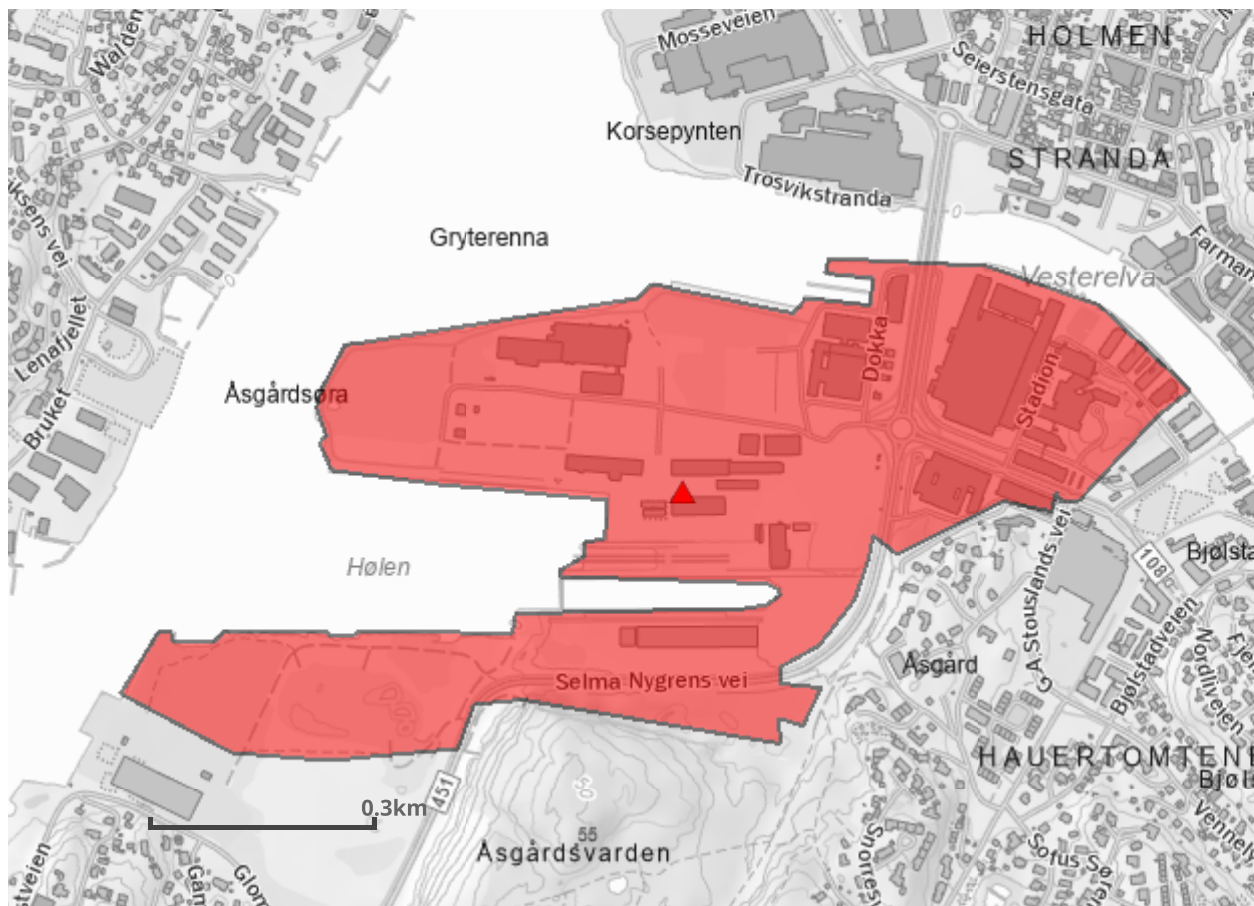
Kommune:

Fredrikstad

**Forurenset område** ▲

1 forurenset område(er) er registrert

| ID      | Arealbruk | Areal (m2) | Påvirkningsgrad                                    | Høyeste tilstandsklasse |
|---------|-----------|------------|--|-------------------------|
| + 366-E | Uavklart  | 455122     | ▲ 3 - Ikke akseptabel tilstand og behov for tiltak | Ikke satt               |

**Forurensning** ▲

| Stoff                                       | Status              |
|---|---------------------|
| Alifater >C12-C35 (ALC12_35) !              | Påvist forurensning |
| Arsen (As) !                                | Påvist forurensning |
| Benzen, toluen, ethylbenzen, xylen (BTEX) ! | Mistanke om         |
| Kobber (Cu) !                               | Påvist forurensning |

|  |                     |
|--|---------------------|
| Kvikksølv (Hg) !                       | Påvist forurensning |
| Klororganiske forbindelser (KLORORG) ! | Mistanke om         |
| PAH-16 (USEPA) (PAH-16EPA) !           | Påvist forurensning |
| Bly (Pb) !                             | Påvist forurensning |
| Polyklorete bifenyler (PCB) !          | Mistanke om         |
| Tributyltinn forbindelser (TBT) !      | Mistanke om         |
| Sink (Zn) !                            | Påvist forurensning |

**Rapporter** ▼

7 rapport(er) er registrert

| Tittel/Utgiver                                     | Rapporttype    | Dato          | Saksnummer               | Rapport   |
|--|----------------|---------------|--------------------------|---|
| Undersøkelser av miljøtilstanden Jotne, COWI       | Undersøkelse   | 15. jan. 2009 | 2007/8090-33 FMOS        | Undersøkelser av miljøtilstanden jotne kråkerøy, januar 2008 - Cowi.pdf   |
| Undersøkelse av miljøtilstanden Værste, COWI       | Undersøkelse   | 23. jan. 2009 | 2007/8090-34             | Undersøkelse av miljøtilstanden- COWI.pdf                                 |
| Opprydding av forurenset grunn på Værste-området.  | Tiltaksrapport | 27. feb. 2003 | 2002/1214-6              |   |
| Miljøteknisk undersøkelse av forurenset grunn på V | Undersøkelse   | 18. okt. 2002 | 2002/1214-1              |   |
| Innledende undersøkelser på FMV-området, Intercons | Kartlegging    | 18. des. 1998 | 4065.003                 |   |
| Miljøteknisk kartlegging av forurenset grunn, FMV  | Undersøkelse   | 10. okt. 2000 | 102168 og 2007/8090 FMOS | Kværner Eiendom AS - Miljøteknisk kartlegging av forurenset grunn av FMV  |
| Oversikt rapporter grunnundersøkelser Værste AS    | Undersøkelse   | 24. sep. 2007 | 2007/8090 FMOS           | 24.09.2007 Fredrikstad Mekaniske Verksted - Værste AS - Vurdering av grun |

**Vedtak** ▼

4 vedtak er registrert

| Vedtaksstype | Lowverk | Fattet dato | Frist dato | Pålegg gitt til | Fil |
|--------------|---------|-------------|------------|-----------------|-----|
|--------------|---------|-------------|------------|-----------------|-----|



|                        |                    |               |               |                   |   |
|------------------------|--------------------|---------------|---------------|-------------------|---|
| Pålegg om undersøkelse | Forurensningsloven | 16. jan. 2008 | 16. jan. 2008 | Jotne Kråkerøy AS | Jotne Kråkerøy As - Pålegg om undersøkelser og vurderinger ved gnrbrnr. |
| Pålegg om undersøkelse | Forurensningsloven | 14. jan. 2008 | 31. des. 2008 | Værste AS         | Værste pålegg 9-1-2008.pdf  |

|            |                    |                  |                     |              |  |
|------------|--------------------|------------------|---------------------|--------------|--|
| Tillatelse | Forurensningsloven | 23. jan.<br>2003 | 23.<br>jan.<br>2005 | Værste<br>AS |  |
|------------|--------------------|------------------|---------------------|--------------|--|

|            |                    |               |               |           |  |
|------------|--------------------|---------------|---------------|-----------|--|
| Tillatelse | Forurensningsloven | 22. mars 2002 | 22. mars 2004 | Værste AS |  |
|------------|--------------------|---------------|---------------|-----------|--|

**Virksomhet**

Ikke registrert

**Bransje**

Ikke registrert

**Tiltak**

Ikke registrert



## REGLEMENTER FOR SAMEIET VÆRSTE BRYGGE 3

### Om dette heftet

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

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

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

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

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

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

## INNHold:

|   |          |
|---|----------|
| <b>1. VEDTEKTER .....</b>   | <b>3</b> |
| § 1    Eiendommens formål .....   | 3        |
| § 2    Organisering av sameiet .....  | 3        |
| § 3    Rettslig råderett .....  | 3        |
| § 4    Rett til bruk.....   | 3        |
| § 5    Andre regler vedtatt av årsmøtet.....  | 3        |
| § 6    Parkeringskjelleren.....   | 3        |
| § 7    Utvendige tiltak på enkeltseksjoner .....  | 4        |
| § 8    Vedlikehold.....   | 4        |
| § 9    Felles blomsterbed, gressplenene og hovedinngangene .....                                  | 5        |
| § 10   Felleskostnader .....  | 5        |
| § 11   Mislighold – pålegg om salg og krav om fravikelse .....                                    | 5        |
| § 12   Registrering av sameiere .....   | 6        |
| § 13   Åpenhet, involvering og kommunikasjon.....   | 6        |
| § 14   Årsmøte .....  | 6        |
| § 15   Styret .....   | 6        |
| § 16   Valgkomite .....   | 7        |
| § 17   Revisjon og regnskap.....  | 7        |
| § 18   Forretningsfører .....   | 7        |
| § 19   Endringer i vedtektene .....   | 7        |
| § 20   Forholdet til lov om eierseksjoner .....   | 7        |
| <b>2. ORDENSREGLER .....</b>  | <b>8</b> |
| <b>2.1    GENERELT .....</b>  | <b>8</b> |
| 2.1.1  Ro, orden, aktsomhet og fornuftig adferd .....   | 8        |
| 2.1.2  Tørking av klær og rengjøring på balkonger.....  | 8        |
| 2.1.3  Oppbevaring av gass .....  | 8        |
| 2.1.4  Dyrehold.....  | 8        |
| <b>2.2    BALKONGER OG TERRASSER.....</b>   | <b>8</b> |
| 2.2.1  Forbud mot gass på balkonger/terrasser hvor åpning til friluft kan bli mindre enn 50%..... | 8        |
| 2.2.2  Bruk av gass på balkonger/terrasser hvor åpning til friluft er mer enn 50% .....           | 9        |
| 2.2.3  Griller og brannfarlige væsker .....   | 9        |



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

# 1. VEDTEKTER

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

## § 1 Eiendommens formål

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

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

## § 2 Organisering av sameiet

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

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

## § 3 Rettslig råderett

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

## § 4 Rett til bruk

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

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

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

## § 5 Andre regler vedtatt av årsmøtet

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

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

## § 6 Parkeringskjelleren

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

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

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

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

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

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

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

#### **§ 7 Utvendige tiltak på enkeltseksjoner**

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

#### **§ 8 Vedlikehold**

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

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

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

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

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

## **§ 9 Felles blomsterbed, gressplenene og hovedinngangene**

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

## **§ 10 Felleskostnader**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **§ 11 Mislighold – pålegg om salg og krav om fravikelse**

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

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

## § 12 Registrering av sameiere

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

## § 13 Åpenhet, involvering og kommunikasjon

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

## § 14 Årsmøte

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

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

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

Ordinært årsmøte skal behandle:

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

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

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

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

## § 15 Styret

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

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

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

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

#### **§ 16 Valgkomite**

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

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

Valgkomiteen kan ikke gis økonomisk godtgjørelse for sitt arbeid.

#### **§ 17 Revisjon og regnskap**

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

#### **§ 18 Forretningsfører**

Sameiet skal ha forretningsfører som velges av styret.

#### **§ 19 Endringer i vedtektene**

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

#### **§ 20 Forholdet til lov om eierseksjoner**

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



## 2. ORDENSREGLER

### 2.1 GENERELT

#### 2.1.1 Ro, orden, aktsomhet og fornuftig adferd

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

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

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

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

#### 2.1.2 Tørking av klær og rengjøring på balkonger

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

#### 2.1.3 Oppbevaring av gass

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

#### 2.1.4 Dyrehold

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

## 2.2 BALKONGER OG TERRASSER

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

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

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

Gassinstallasjoner som er godkjent for utendørs bruk, kan brukes på balkonger/terrasser hvor åpning til friluft ikke kan bli mindre enn 50%. Gassgrill må i så fall plasseres langs rekkverket mot friluft.

Gassbeholder kan være på maksimalt 11 kg, og den må være frakoblet når anlegget ikke er i bruk. Tak bestående av bevegelig duk/lerret regnes ikke med i beregningen av arealet.

### 2.2.3 Griller og brannfarlige væsker

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

### 2.2.4 Tilgjengelighet som rømningsvei/adkomst for redningspersonell

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

### 2.2.5 Møblering, annet inventar og oppbevaring

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

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

## 2.3 NYE TILTAK OG ENDRINGER PÅ BALKONGER/TERRASSER

### 2.3.1 Søknadsplikten i vedtektenes § 7

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

### 2.3.2 Farger og innfesting

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

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

### 2.3.3 Spesielt om markiser

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

### 2.3.4 Spesielt om innglassing

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

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

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

### 2.3.5 Andre fast monterte installasjoner og fargeendringer

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

## 2.4 GARASJEKJELLER OG PARKERING

### 2.4.1 Biler, motorsykler, HC-kjøretøy og liknende

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

### 2.4.2 Sykler

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

### 2.4.3 Oppbevaring

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

### 2.4.4 Tomgangskjøring

Tomgangskjøring er ikke tillatt i garasjekjelleren.

### 2.4.5 Annen aktivitet i garasjekjelleren

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

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

## 3. ANDRE REGLER FASTSATT AV STYRET

### 3.1 TEKNISKE KRAV TIL LADING AV BIL

#### 3.1.1 Søknadsplikt og autorisert installatør

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

#### 3.1.2 Fremtidig strømbegrensning

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

#### 3.1.3 Ladestasjon El biler

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

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

#### 3.1.4 Ladeutstyr hybrid bil

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

#### 3.1.5 Skjøteledninger og stikkontakt til andre formål

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

#### 3.1.6 Samsvarserklæring

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

#### 3.1.7 Julaften og nyttårsaften

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

### 3.2 BRANNINSTRUKS (Utgave 26.09.18 – REVIDERT UTGAVE KOMMER)

#### **VED BRANN – RING 110**

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

#### VED BRANN I LEILIGHETENE:

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

#### **AVSTILLING AV ALARM:**

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

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

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

#### **BRANN I PARKERINGSKJELLER OG FELLESAREALER:**

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

#### **EVAKUERING:**

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

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

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

# PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE I SAMEIET VÆRSTE BRYGGE 3

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

**Solibo AS / forretningsfører var representert ved Kjersti B. Hauge**

## 1. Konstituering

### 1.1. Valg av møteleder

Som møteleder ble **Jens Nicolaisen** foreslått.

**Vedtak:** Godkjent

### 1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne

Som protokollfører ble **Berit Næss** foreslått.

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

**Vedtak:** Godkjent

### 1.3. Registrering av stemmeberettigede / avgitte stemmer

45 seksjonseiere

4 fullmakter

**Totalt 49 stemmer**

**Vedtak:** Godkjent

### 1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

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

**Vedtak:** Godkjent



## 2. Årsrapport for 2023

Styrets årsrapport for ble gjennomgått og tatt til orientering.

**Vedtak:** Tatt til orientering.

---

## 3. Årsregnskap for 2023 og budsjett for 2024

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

**Vedtak:** Godkjent

Budsjett for 2024 ble referert og foreslått godkjent.

**Vedtak:** Godkjent

---

## 4. Godtgjørelse til styret

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

**Vedtak:** Godkjent

---

## 5. Valg av tillitsvalgte

### 5.1. Valg av 2 styremedlemmer

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

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

## 5.2. Valg av valgkomitè

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

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

### Etter valget har styret og valgkomitè følgende sammensetting:

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

---

**Vedtak:** Godkjent

---

## 6. Innmeldte saker

### 6.1 Endring av sameiets reglement

**Forslagstiller:**

Styret

**Forslagsstillers saksfremstilling:**

Se innkallingen til møtet.

**Styrets innstilling og forslag til vedtak:**

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

**Vedtak:**

Enstemmig godkjent

---

Protokollen signeres elektronisk av undertegnede:

**Møteleder:**

**Jens Nicolaisen /s/**

**Protokollvitne:**

**Brit Aase Marthisen /s/**

**Protokollfører:**

**Berit Næss /s/**

# 1. VEDTEKTER

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

## § 1 Eiendommens formål

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

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

## § 2 Organisering av sameiet

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

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

## § 3 Rettslig råderett

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

## § 4 Rett til bruk

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

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

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

## § 5 Andre regler vedtatt av årsmøtet

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

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

## § 6 Parkeringskjelleren

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

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

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

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

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

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

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

#### **§ 7 Utvendige tiltak på enkeltseksjoner**

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

#### **§ 8 Vedlikehold**

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

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

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

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

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

## **§ 9 Felles blomsterbed, gressplenene og hovedinngangene**

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

## **§ 10 Felleskostnader**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **§ 11 Mislighold – pålegg om salg og krav om fravikelse**

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

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



## § 12 Registrering av sameiere

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

## § 13 Åpenhet, involvering og kommunikasjon

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

## § 14 Årsmøte

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

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

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

Ordinært årsmøte skal behandle:

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

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

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

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

## § 15 Styret

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

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

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

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

#### **§ 16 Valgkomite**

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

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

Valgkomiteen kan ikke gis økonomisk godtgjørelse for sitt arbeid.

#### **§ 17 Revisjon og regnskap**

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

#### **§ 18 Forretningsfører**

Sameiet skal ha forretningsfører som velges av styret.

#### **§ 19 Endringer i vedtektene**

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

#### **§ 20 Forholdet til lov om eierseksjoner**

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



**Eiendomsopplysninger**

Gnr.: **423** Bnr.: **179** Fnr.: **0** Snr.: **54**

Gate-/veinavn Nr Bokstav: **Gamle Beddingvei 11**

**WI01061610 Pålegg vedrørende privat avløpsanlegg og nedgravd oljetank:**

Tjenesten dekker de pålegg som er gitt av Miljø og landbruk i Fredrikstad kommune.

**I tillegg gis det informasjon om forurenset grunn og store eiketrær hvis slike er registrert på eiendommen.**

Det er registrert forurenset grunn på eiendommen. Forurensningen er ikke akseptabel med dagens arealbruk. Miljødirektoratets database Grunnforurensing er ikke oppdatert for dette spesifikke området fra tiltakshavers side. Det er Statsforvalteren i Oslo og Viken som er forurensningsmyndighet for denne lokaliteten. Dersom det skal gjøres terrenginngrep, må tiltakshaver gjøre nødvendige undersøkelser ihht forurensningsforskriften kap. 2.

# Nabolagsprofil

Gamle Beddingvei 11 - Nabolaget Bjølstad/Ulvedalsåsen - vurdert av 72 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



## Offentlig transport

|   |            |
|---|------------|
| Fredrikstad stadion                     | 4 min      |
| Linje VY6, 102, 112, 117, 171, 172, 199 | 0.3 km     |
| Sentrum fergeleie                       | 5 min      |
| Linje 805                               | 0.4 km     |
| Fredrikstad bussterminal                | 8 min      |
| Totalt 29 ulike linjer                  | 0.6 km     |
| Fredrikstad stasjon                     | 21 min     |
| Linje RE20, RX20                        | 1.5 km     |
| Oslo Gardermoen                         | 1 t 40 min |

## Skoler

|                                 |        |
|---------------------------------|--------|
| Trara skole (1-7 kl.)           | 15 min |
| 367 elever, 21 klasser          | 1.1 km |
| Cicignon skole (1-10 kl.)       | 22 min |
| 455 elever, 26 klasser          | 1.6 km |
| Rødsmyra skole (1-7 kl.)        | 28 min |
| 285 elever, 16 klasser          | 2 km   |
| Wang Ung Fredrikstad (8-10 kl.) | 1 min  |
| 180 elever, 6 klasser           | 0.4 km |
| WANG Toppidrett Fredrikstad     | 4 min  |
| 180 elever, 6 klasser           | 0.2 km |
| Hans Nielsen Hauge vgs          | 8 min  |

## Ladepunkt for el-bil

|                                    |       |
|------------------------------------|-------|
| Fredrikstad kommune Gressvikbrygga | 6 min |
| K60 Værste, Fredrikstad            | 8 min |



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



## Kvalitet på skolene

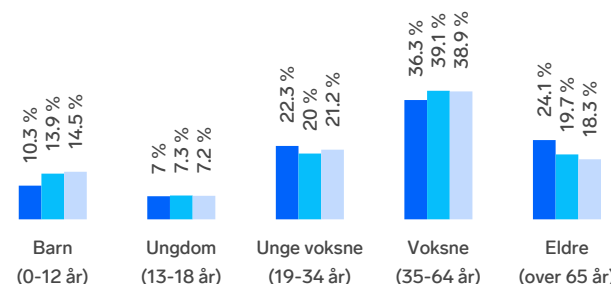
Veldig bra 82/100



## Naboskapet

Godt vennskap 69/100

## Aldersfordeling



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

## Barnehager



|                                   |        |
|-----------------------------------|--------|
| Kråkeby barnehage (1-5 år)        | 6 min  |
| 90 barn                           | 0.4 km |
| St.Hansfjellet barnehage (1-5 år) | 9 min  |
| 27 barn                           | 0.7 km |
| Speiderfjellet barnehage (1-5 år) | 16 min |
| 32 barn                           | 1.2 km |

## Dagligvare


|                   |        |
|-------------------|--------|
| Joker Agentgaten  | 5 min  |
| Søndagsåpent      | 0.4 km |
| Rema 1000 Stadion | 7 min  |




## Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Gående
-  3. Sykkel

 **Turmulighetene**  
Nærhet til skog og mark 91/100

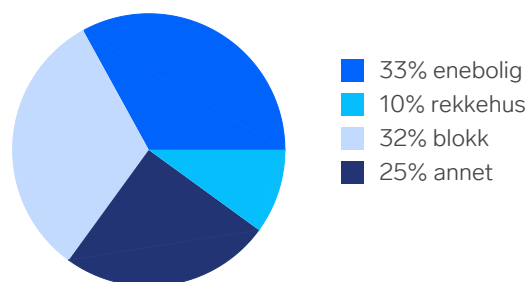
 **Støynivået**  
Lite støynivå 90/100

 **Kvalitet på barnehagene**  
Veldig bra 86/100

## Sport

-  Fredrikstad stadion - Kunstgress 1 min   
Fotball 0.1 km
-  Værstetorvet kunstisbane - ballbane 3 min   
Ballspill 0.2 km
-  SKY Fitness Fredrikstad 3 min 
-  EVO Fredrikstad 7 min 

## Boligmasse







«God atmosfære og trivsel :)»

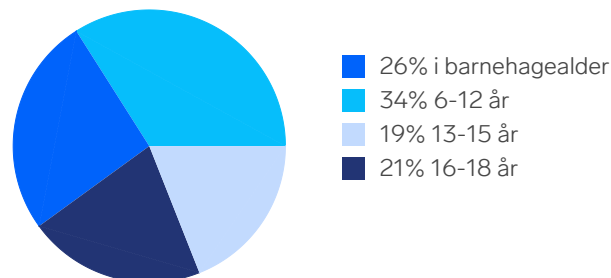
Sitat fra en lokalkjent



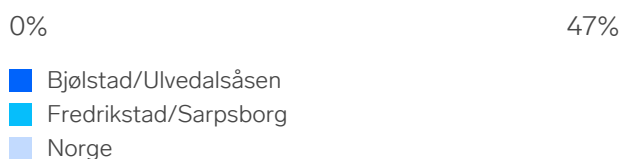
## Varer/Tjenester

-  Torvbyen 8 min 
-  Apotek 1 Helsehuset Fredrikstad 3 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



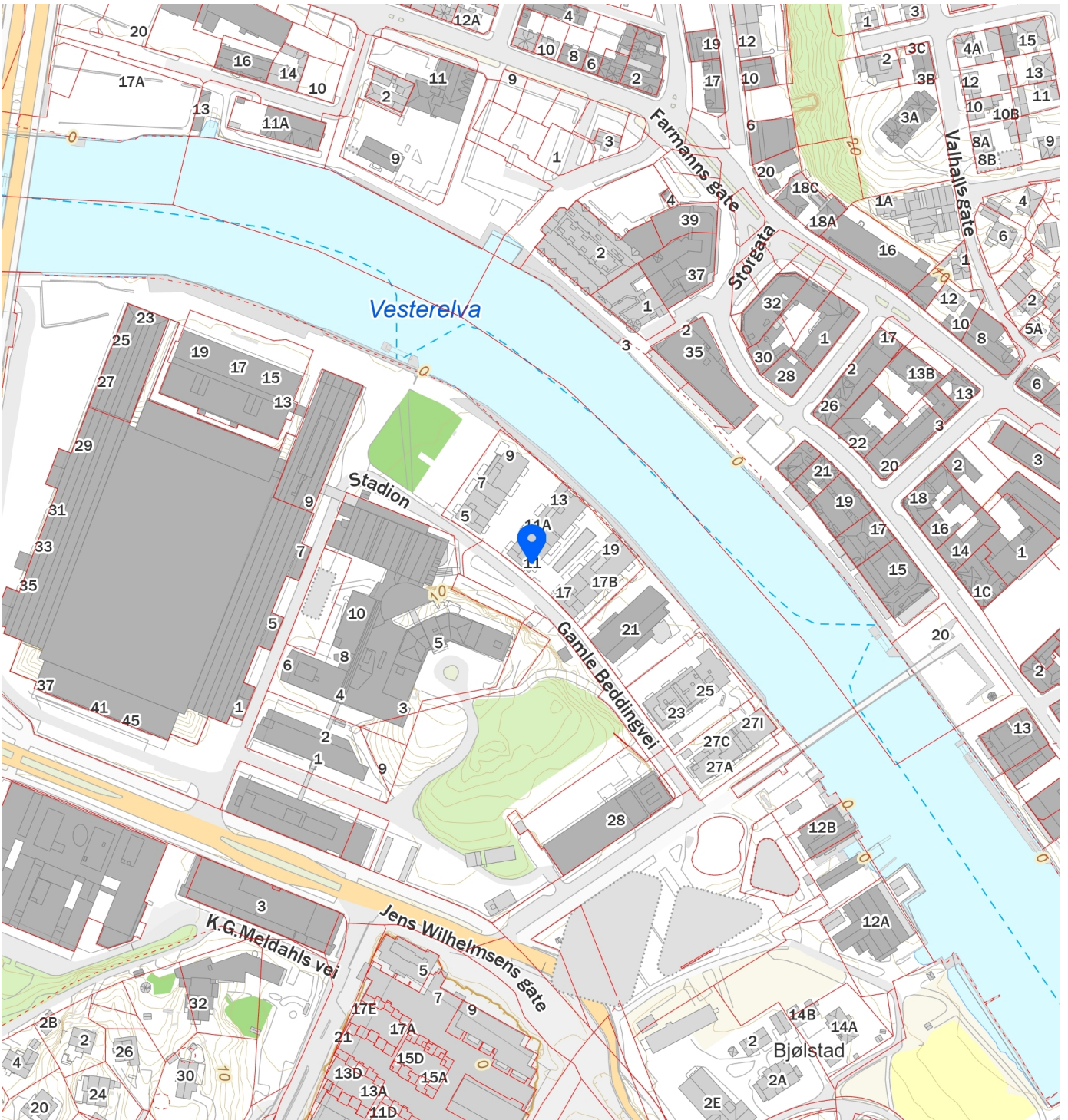
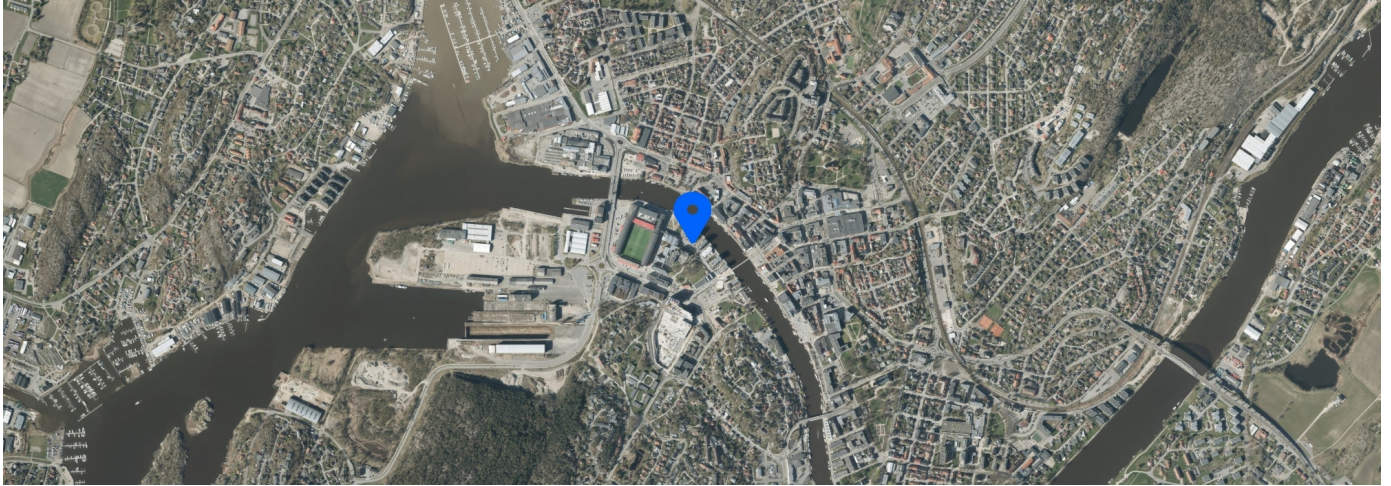
## Familiesammensetning



## Sivilstand

|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 35% | 33%   |
| Ikke gift     | 49% | 54%   |
| Separert      | 11% | 9%    |
| Enke/Enkemann | 5%  | 4%    |

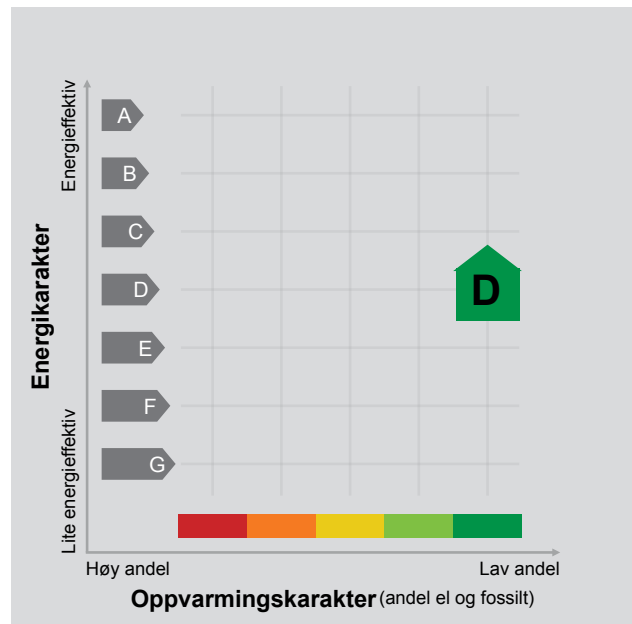






# ENERGIATTEST

|                   |                         |
|-------------------|-------------------------|
| Adresse           | Gamle Beddingvei 11     |
| Postnummer        | 1671                    |
| Sted              | KRÅKERØY                |
| Kommunenavn       | Fredrikstad             |
| Gårdsnummer       | 423                     |
| Bruksnummer       | 179                     |
| Seksjonsnummer    | 39                      |
| Andelsnummer      | —                       |
| Festenummer       | —                       |
| Bygningsnummer    | 300466861               |
| Bruksenhetsnummer | H0101                   |
| Merkenummer       | Energiattest-2024-27292 |
| Dato              | 19.09.2024              |



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere automatikk på utebelysning**
- **Vask med fulle maskiner**

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

- **Slå av lyset og bruk sparepærer**
- **Luft kort og effektivt**

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

|                                 |              |
|---------------------------------|--------------|
| <b>Bygningskategori:</b>        | Boligblokker |
| <b>Bygningstype:</b>            | Leilighet    |
| <b>Byggeår</b>                  | 2017         |
| <b>Bygningsmateriale:</b>       | Betong       |
| <b>BRA:</b>                     | 51           |
| <b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b> | 1            |
| <b>Detaljert vegger:</b>        | Nei          |
| <b>Detaljert vindu:</b>         | Nei          |

### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Fjernvarme

**Ventilasjon** Annen/Ukjent ventilasjon

## Om grunnlaget for energiattesten

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

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

## Om energimerkeordningen

*Enova er ansvarlig for 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 ([www.energimerking.no/NS3031](http://www.energimerking.no/NS3031)).*

*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](mailto:svarer@enova.no).*

*Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

*Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).*

**For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.**

# Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

## Tiltak utendørs

### Tiltak 1: 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 2: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

### Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 4: 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.

## Brukertiltak

### Tiltak 5: 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 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

### Tiltak 7: 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 8: 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 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

### Tiltak 10: 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 11: 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 12: 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 13: Redusér innetemperaturen**

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. 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 persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

### **Tiltak 14: 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 på varmeanlegg**

#### **Tiltak 15: Individuell varmemåling i flerbolighus**

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.



# Nabolagsprofil

Gamle Beddingvei 11 - Nabolaget Bjølstad/Ulvedalsåsen - vurdert av 72 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



## Offentlig transport

|   |            |
|---|------------|
| Fredrikstad stadion                     | 4 min      |
| Linje VY6, 102, 112, 117, 171, 172, 199 | 0.3 km     |
| Sentrum fergeleie                       | 5 min      |
| Linje 805                               | 0.4 km     |
| Fredrikstad bussterminal                | 8 min      |
| Totalt 29 ulike linjer                  | 0.6 km     |
| Fredrikstad stasjon                     | 21 min     |
| Linje RE20, RX20                        | 1.5 km     |
| Oslo Gardermoen                         | 1 t 40 min |

## Skoler

|                                 |        |
|---------------------------------|--------|
| Trara skole (1-7 kl.)           | 15 min |
| 367 elever, 21 klasser          | 1.1 km |
| Cicignon skole (1-10 kl.)       | 22 min |
| 455 elever, 26 klasser          | 1.6 km |
| Rødsmyra skole (1-7 kl.)        | 28 min |
| 285 elever, 16 klasser          | 2 km   |
| Wang Ung Fredrikstad (8-10 kl.) | 1 min  |
| 180 elever, 6 klasser           | 0.4 km |
| WANG Toppidrett Fredrikstad     | 4 min  |
| 180 elever, 6 klasser           | 0.2 km |
| Hans Nielsen Hauge vgs          | 8 min  |

## Ladepunkt for el-bil

|                                    |       |
|------------------------------------|-------|
| Fredrikstad kommune Gressvikbrygga | 6 min |
| K60 Værste, Fredrikstad            | 8 min |



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



## Kvalitet på skolene

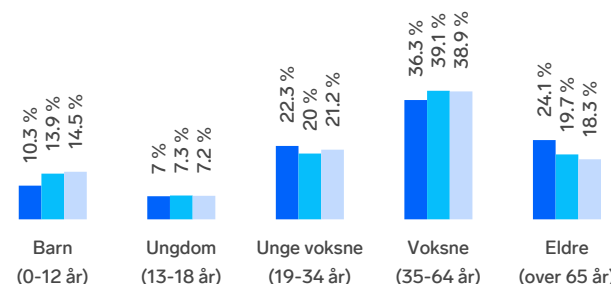
Veldig bra 82/100



## Naboskapet

Godt vennskap 69/100

## Aldersfordeling



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

## Barnehager



|                                   |        |
|-----------------------------------|--------|
| Kråkeby barnehage (1-5 år)        | 6 min  |
| 90 barn                           | 0.4 km |
| St.Hansfjellet barnehage (1-5 år) | 9 min  |
| 27 barn                           | 0.7 km |
| Speiderfjellet barnehage (1-5 år) | 16 min |
| 32 barn                           | 1.2 km |

## Dagligvare

|                   |        |
|-------------------|--------|
| Joker Agentgaten  | 5 min  |
| Søndagsåpent      | 0.4 km |
| Rema 1000 Stadion | 7 min  |




## Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Gående
-  3. Sykkel

 **Turmulighetene**  
Nærhet til skog og mark 91/100

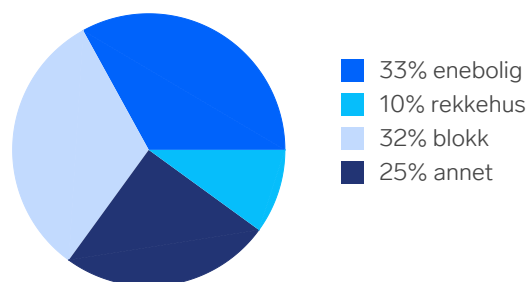
 **Støynivået**  
Lite støynivå 90/100

 **Kvalitet på barnehagene**  
Veldig bra 86/100

## Sport

-  Fredrikstad stadion - Kunstgress 1 min   
Fotball 0.1 km
-  Værstetorvet kunstisbane - ballbane 3 min   
Ballspill 0.2 km
-  SKY Fitness Fredrikstad 3 min 
-  EVO Fredrikstad 7 min 

## Boligmasse






«God atmosfære og trivsel :)»

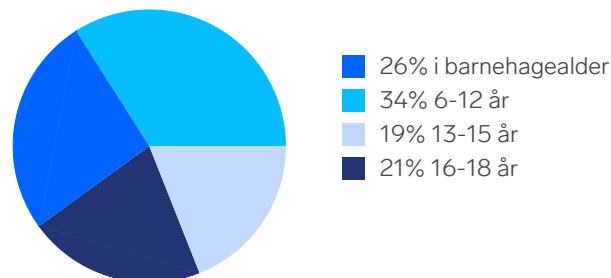
Sitat fra en lokalkjent



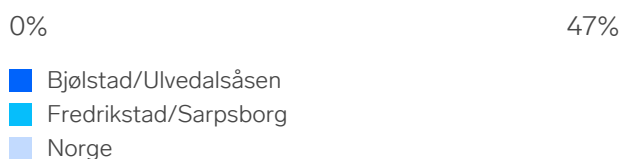
## Varer/Tjenester

-  Torvbyen 8 min 
-  Apotek 1 Helsehuset Fredrikstad 3 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning



## Sivilstand

|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 35% | 33%   |
| Ikke gift     | 49% | 54%   |
| Separert      | 11% | 9%    |
| Enke/Enkemann | 5%  | 4%    |



