

SYDVESTVENDT TOPPLEILIGHET MED FLOTT UTSIKT!

Kirkebygga 4

PRISANTYDNING
5 400 000





Dette er en fin toppleilighet i et av byens mest attraktive strøk. Leiligheten ligger på Kirkebrygga, i sentrum, men i en rolig del av byens gater rett ved elven mot Cicignon.

5

Velkommen til Kirkebrygga 4

6

Nøkkelinformasjon

8

Plantegninger

30

Om boligen

39

Tekniske dokumenter



Velkommen til

Kirkebygga 4

Sydvestvendt toppleilighet i første rekke til elven med flott utsikt! Bo med gangavstand til alt. Garasjeplass. Sentrum

Dette er en fin toppleilighet i et av byens mest attraktive strøk. Leiligheten ligger på Kirkebygga, i sentrum, men i en rolig del av byens gater rett ved elven mot Cicignon. Dette er en lys 3-roms leilighet med romslig innglasset balkong og en velfungerende planløsning. Leiligheten ligger mot sydvest, uten innsyn, og er gjennomgående. Den inneholder stue, kjøkken med utgang til innglasset balkong, to soverom hvor det ene har eget garderoberom/bod, bad og entré. Denne leiligheten er et godt alternativ for deg som ønsker en enklere hverdag og gangavstand til det du trenger. Fra leiligheten er det utsikt til elven og Kråkerøy. Fredrikstad sentrum byr på cafeer, populære restauranter, butikker og kulturarrangementer. Det følger biloppstillingsplass i byggets garasje og utvendig sportsbod til leiligheten.



Kirkebrygga 4

Prisantydning	5 400 000
Fellesgjeld	268 214
Totalpris	5 820 865
Omkostninger	152 651
Fellesutgifter	4 237 pr. mnd.
Bruksareal	85 m²
BRA-i	80 m²
BRA-e	5 m²
BRA-b	9
Soverom	2
Etasje	4
Boligtype	Leilighet
Eieform	Eierseksjon
Tomteareal	2 677 m²
Byggeår	1997

Kontakt våre meglere

STAVLUND AS



Ingeborg Holten Hjemdal

Eiendomsmegler MNEF / Partner

98880736

ingeborg.holten.hjemdal@stavlund.no



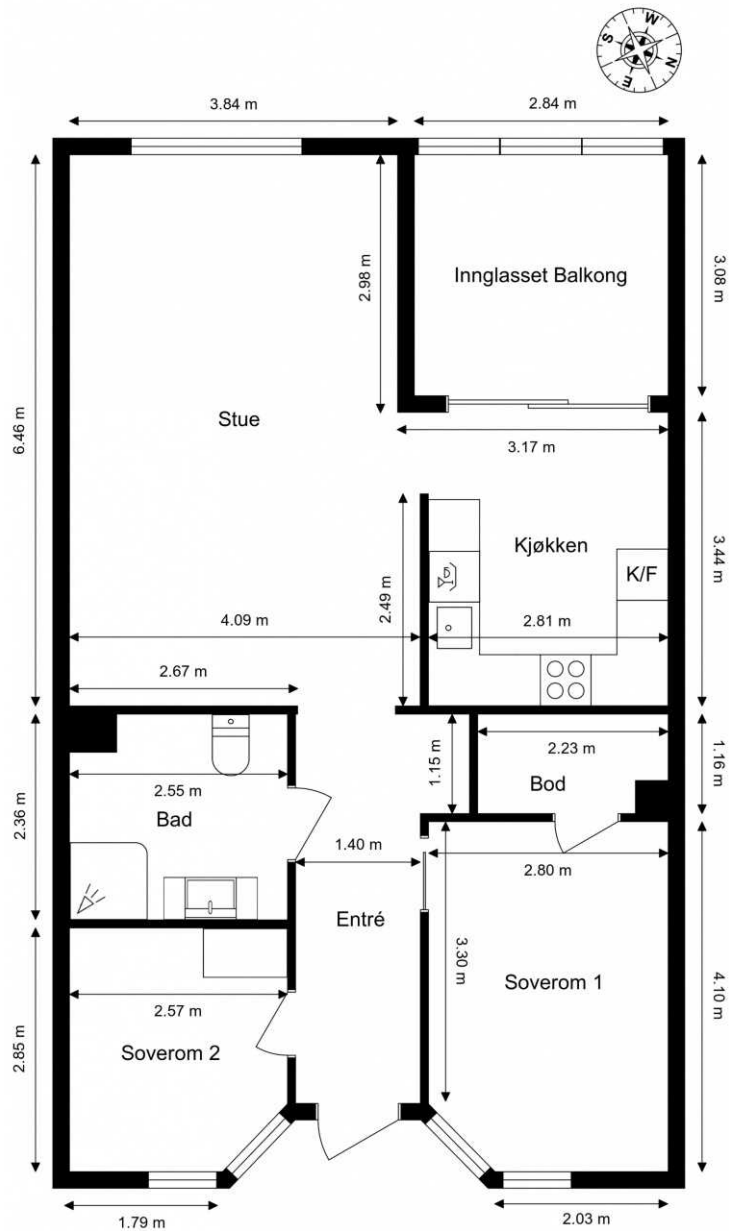
Kirkebrygga 4, 1607 Fredrikstad



An abstract graphic design featuring a large orange shape on the left and a grey shape on the right, separated by a white curved line. The orange shape has a rounded right edge, and the grey shape has a rounded left edge. The word "PLANTEGNING" is written in white capital letters on the orange background.

PLANTEGNING

Kirkebygga 4, 1607 FREDRIKSTAD
Leilighet. - 4. etg.



Ordernr. 15065536

Innhold

Leiligheten ligger i 4. etasje, i byggets øverste. Den inneholder stue, kjøkken med utgang til innglasset balkong ca. 9 kvm, to soverom hvor ett av rommene har eget garderoberom/bod, bad og entré. I tillegg har leiligheten en utvendig bod på ca. 5 kvm i bakgården. Leiligheten disponerer biloppstillingsplass i byggets garasjekjeller.

85 m²

4. etasje

Standard

Leiligheten fremstår i normal god stand. Leiligheten er gjennomgående lys med vinduer mot øst og sydvest. Veggene er belagt med lys tapet og keramiske fliser. Gulver er belagt med parkett, vinylbelegg og keramiske fliser. Malte slette tak. Ingen elementer er gitt TG3.













Kjøkken

Hvit vinkelformet kjøkkeninnredning med slette fronter og laminerte benkeplater. Innredningen har frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap. I rommet er det plass til frokostbord. Det er utgang gjennom skyvedør til leilighetens Innglasset balkong mot elven i sydvest. Gulv er belagt med parkett. Vegger har malt strietapet. Malt tak.









Bad

Romslig og lyst bad med vegghengt servantinnredning, speil med belysning, dusjkabinett, toalett og opplegg for vaskemaskin. Rommets vegger og gulv er belagt med keramiske fliser. Gulvvarme. Malt tak.



















Beliggenhet

Denne toppleiligheten ligger mot sydvest, i 4. etasje, like ved bryggepromenaden i Fredrikstad sentrum.

Dette er en svært ettertraktet bygård mellom elvebredden og den fine Lykkebergparken ved Rådhuset og Domkirken.

Her bor du med god oversikt over elven og den populære elvepromenaden som strekker seg gjennom Fredrikstad sentrum.

Her starter også byens gågater og handelsstrøk og kun noen kvartaler unna ligger Fredrikstad togstasjon på Cicignong med hyppige togavganger til Oslo S, Østfoldbyene og utlandet.



The background of the slide features a large, abstract graphic. On the left, there is a solid orange shape that tapers to the right. On the right, there is a grey shape that tapers to the left. These two shapes are separated by a white, curved, S-shaped gap that runs vertically through the center of the slide.

OM BOLIGEN

Om boligen

Arealer

Totalt bruksareal: 85,0 m²

- BRA-i: 80,0 m² (stue, kjøkken, bad, to soverom, bod og entre)
- BRA-e: 5,0 m² (ekstern bod)
- BRA-b: 9,0 m² (Innglasset balkong)

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): m²

BRA-i: Internt bruksareal. BRA-e: Eksternt bruksareal. Dersom dette arealet befinner seg i sameie, borettslag, aksjesalg e.l. vil normalt sett disse arealene ikke være eid av boligen, de er kun disponert på salgstidspunktet. Arealet kan f. eks. omrokeres av styret i ettertid. BRA-b: Innglasset balkong. GUA: Gulvareal. ALH: Areal med lav himlingshøyde.

Se vedlagte tilstandsrapport for nærmere beskrivelse av arealene. Arealene er oppmålt av bygningssakkyndig og ikke kontrollert/oppmålt av eiendomsmegler. Arealene er oppgitt iht NS 3940 Areal- og volumberegninger av bygninger.

Beskrivelse

Dette er en fin toppleilighet i et av byens mest attraktive strøk. Leiligheten ligger på Kirkebrygga, i sentrum, men i en rolig del av byens gater rett ved elven mot Cicignon. Dette er en lys 3-roms leilighet med romslig innglasset balkong og en velfungerende planløsning. Leiligheten ligger mot sydvest, uten innsyn, og er gjennomgående. Den inneholder stue, kjøkken

med utgang til innglasset balkong, to soverom hvor det ene har eget garderoberom/bod, bad og entré. Den inneholder stue, kjøkken med utgang til innglasset balkong, to soverom hvor det ene har eget garderoberom/bod, bad og entré. Fra leiligheten er det utsikt til elven og Kråkerøy. Fredrikstad sentrum byr på cafeer, populære restauranter, butikker og kulturarrangementer. Det følger biloppstillingsplass i byggets garasje og utvendig sportsbod til leiligheten.

Leiligheten er ledig for overtagelse.

Beliggenhet

Denne toppleiligheten ligger mot sydvest, i 4. etasje, like ved bryggepromenaden i Fredrikstad sentrum. Dette er en svært ettertraktet bygård mellom elvebredden og den fine Lykkebergparken ved Rådhuset og Domkirken. Her bor du med god oversikt over elven og den populære elvepromenaden som strekker seg gjennom Fredrikstad sentrum. Her starter også byens gågater og handelsstrøk og kun noen kvartaler unna ligger Fredrikstad togstasjon på Cicignon med hyppige togavganger til Oslo S, Østfoldbyene og utlandet.

Innhold

Leiligheten ligger i 4. etasje, i byggets øverste. Den inneholder stue, kjøkken med utgang til innglasset balkong ca. 9 kvm, to soverom hvor ett av rommene har eget garderoberom/bod, bad og entré. I tillegg har leiligheten en utvendig bod på ca. 5 kvm i bakgården. Leiligheten disponerer biloppstillingsplass i byggets garasjekjeller.

Standard

Leiligheten fremstår i normal god stand. Leiligheten er gjennomgående lys med vinduer mot øst og sydvest. Veggene er belagt med lys tapet og keramiske fliser. Gulver er belagt med parkett, vinylbelegg og keramiske fliser. Malte slette tak. Ingen elementer er gitt TG3.

Kjøkken

Hvit vinkelformet kjøkkeninnredning med slette fronter og laminerte benkeplater. Innredningen har frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap. I rommet er det plass til frokostbord. Det er utgang gjennom skyvedør til leilighetens Innglasset balkong mot elven i sydvest. Gulv er belagt med parkett. Vegger har malt strietapet. Malt tak.

Bad:

Romslig og lyst bad med vegghengt servantinnredning, speil med belysning, dusjkabinett, toalett og opplegg for vaskemaskin. Rommets vegger og gulv er belagt med keramiske fliser. Gulvvarme. Malt tak.

Parkering

Leiligheten disponerer en biloppstillingsplass felles garasjeanlegg i byggets kjelleretasje.

Det er avdekket en skade i gulvdekket mellom byggets to parkeringsetasjer som krever utbedring. Eierseksjonssameiet har gjort vedtak om igangsetting av utbedringsarbeidene. Den samlede utbedringskostnaden er beregnet og anslått til kr 35 000 000,-. Denne kostnaden dekkes av eierseksjonssameiet og fordeles mellom Fredriksborg

Eiendom, Fredrikstad kommune - og den enkelte bolig/næringsseksjon iht. seksjonsbrøk.

For denne seksjonen vil kostnaden beløpe seg til ca kr 270 000,- fordelt etter omforent seksjonsbrøk. Dette er for denne seksjonen finansiert gjennom et felles lån i sameiet som nedbetales over 15 år. Renten er p.t. beregnet til 7,15 % og betjenes gjennom stipulerte felleskostnader som er oppgitt i denne salgsoppgaven.

Utbedringsarbeidene vil starte omgående. Anleggsperioden for utbedring av garasjeanlegget er beregnet til ca. 10 måneder. I deler av denne perioden må de beboerne som har parkeringsplass(er) benytte alternativ parkering.

I salgsoppgavens vedlegg ligger innkalling og protokoll fra ekstraordinært årsmøte avholdt 22.januar 2025. Ta gjerne kontakt med megler dersom du har spørsmål knyttet til dette.

Selgers egenerklæringsskjema

Selger har kommentert på følgende spørsmål i egenerklæringsskjema som er en del av salgsoppgaven:

Punkt 10: Kjenner du til om det er / har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

-Ja, kan se ut til at det ikke er helt tett på verandataket.

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

-Ja, sameiet har en sak angående utbedring av

garasjeanlegg. Beboermøte januar 2025. Sameie får vite mer da.

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Se hele egenerklæringen fra selger som vedlegg i salgsoppgave.

Tilstandsgrader (TG2/TG3) fra tilstandsrapport

Det foreligger tilstandsrapport fra Anticimex v/Magnus Langvik datert 13.01.2025. Tilstandsrapporten er utarbeidet iht. forskrift til avhendingsloven som trådte i kraft 1.1.2022. Tilstandsrapporten angir avvik for ulike bygningsdeler i form av tilstandsgrader (TG) på en skala fra TG0 til TG3 der TG0 er beste tilstandsgrad. Tilstandsgrader angitt med TG2 kan kreve tiltak. Tilstandsgrader angitt med TG3 angir store, eller alvorlige avvik som krever tiltak utbedring straks, eller innen kort tid. For TG2 og TG3 skal det angis et kostnadsoverslag for det enkelte bygningsselement. For bygningsdeler som ikke er undersøkt, eller som ikke har vært tilgjengelig for undersøkelse angis disse med tilstandsgrad TG IU.

I tilstandsrapporten for denne eiendommer er det angitt tilstandsgrader for ulike bygningsdeler. Av disse er 47% bygningselementer gitt TG0, eller TG1. 48% (7 bygningselementer) er gitt TG2. Ingen elementer er gitt

TG3. Nærmere beskrivelse av disse finnes i tilstandsrapporten.

Det forutsettes at interessenter til eiendommen har lest og satt seg inn i tilstandsrapportens innhold, herunder de respektive bygningselementers tilstandsgrader og begrunnelsen for disse. Det anbefales å rådføre seg med fagfolk slik at den enkelte interessent får rett forståelse av tilstandsgradenes omfang og konsekvens. Tilstandsrapporten utgjør en del av salgsoppgaven.

I tilstandsrapport er følgende elementer gitt tilstandsgrad 2:

Våtrom - bad

-Vann- og avløpsrør er gitt TG2 som følge av alder for å belyse risiko. Det er registrert lekkasje i dusjslange. Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Nivåforskjellen mellom døråpning og gulv ved sluk er målt til ca. 4mm (tilnærmet flatt).

Kjøkken

-Det er ukjent om ventilasjonen gir tilstrekkelig avtrekk. Varmtvannsbereider, vann- og avløpsrør er gitt TG2 som følge av alder for å belyse risiko. Gulvflaten har generell slitasje.

Øvrige rom

-Gulvflaten har generell slitasje. Det er registrert riss i himling i stuen.

Etasjeskiller

-Det er registrert skjevheter i leiligheten (ca. 20 mm over 2 meter i stue og ca. 17mm over 2 meter i soverom 1).

Elektrisk anlegg

-Det er ikke fremlagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon for det elektriske anlegget. Det er anbefalt en utvidet el-kontroll.

Dører og vinduer

-Vinduer i soverom og skyvedør er fra byggeår.

Innglasset balkong

-Det er registrert fuktighet på gulv langs vinduer mot sydvest. Eier har opplyst om at de har registrert drypplekkasje fra taket, omtrent midt på balkongen.

Byggemåte

Bygning over 6 etasjer oppført på gulv av betong med grunnmur, bærende elementer og skillende dekker av betong og stålkonstruksjoner. Utvendige fasader med teglstein og trekledning. Tilnærmet flat tak tekket med papp/membran og skråtakskonstruksjon tekket med båndteking (plater av metall). Vinduer med to-lags glass fra 2012.

Bygget har kommunalt parkeringshus i deler av første etasje og parkeringshus for beboere med p-plass i kjelleretasjen. Se opplysninger om skade og utbedringsarbeid under overskiften Parkering i dette prospektet.

Se tilstandsrapport for ytterligere opplysninger.

Tomt

Denne tomten er eiet.
2677,00 kvm.

Sameiet har stor fin bakgård vendt mot Lykkebergparken og Domkirken. Her er det plassert fem felles bygg som rommer sameiets sportsboder, sykkelboder og avfallshåndtering.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 09.03.1995 for eiendommen. Kontakt megler for dokumentet.

I henhold til plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige.

Adgang til utleie

Utleie er tillatt. Hver eier har full disposisjonsrett over sin seksjon, derunder rett til salg, bortleie og pantsettelse. Ved utleie skal eier gi melding til styre om leietakers navn og antall husstandsmedlemmer. Se punkt 14 i sameiets vedtekter for mer informasjon.

Oppvarming / energiforbruk

Boligen er oppvarmet med elektrisitet.

Energikarakter: D - Rød

Energiforbruk foregående år er ukjent.
Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Beregnet totalpris

Prisantydning kr 5 400 000,-

I tillegg til prisantydning og ev. fellesgjeld, påløper følgende omkostninger:

141 700,00,- (Dokumentavgift)

1,00,- (Tryk Boligkjøperpakke Leilighet (Valgfri))

500,00,- (Tingl.gebyr skjøte)

500,00,- (Tingl.gebyr pantedokument)

9 950,00,- (Boligkjøperpakke - andel/aksje/eierseksjon (Valgfri))

5 820 865,- Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld

Det ovenstående forutsetter at eiendommen selges til prisantydning og at det kun tinglyses ett pantedokument. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

Felleskostnader

Kr. 4 237,- pr. mnd.

Felleskostnader fordeler seg slik:

- Kr 2441,- pr mnd som avdrag og renter på andel felles gjeld ca kr 270 000,-. Lånet nedbetales over 15 år, med rente p.t. 7,15 % p.a.
- Kr 1796,- pr mnd dekker øvrige felleskostnader som kabel-TV, renhold, strøm i fellesarealer, felles forsikring, vaktmestertjenester, styrehonorar, vedlikehold heis m.m.

Felleskostnadene faktureres kvartalsvis

Eierseksjonssameiets felles gjeld har IN-ordning. Dvs. at den enkelte seksjonseier helt, eller delvis kan nedbetale sin andel av fellesgjeld og dermed redusere sine felleskostnader.

Fellesutgifter fastsettes av styret, normalt for ett år i gangen. Ved behov kan styret øke fellesutgiftene. Opplysninger om fellesutgifter er gitt av forretningsfører ved utarbeidelse av denne salgsoppgaven, fellesutgiftene kan derfor være endret uten at eiendomsmegler har fått melding om dette.

Kommunale avgifter

Kr. 28 671,- for 2025.

Inkludert eiendomsskatt, vann, avløp og renovasjon. Eiendommen har vannmåler. Selger hadde i 2024 et forbruk på ca. 180 m3.

Andel fellesgjeld

Andel fellesgjeld er kr. 268 214,- pr. 01.01.2025.

Andelens fellesgjeld er direkte knyttet til utbedringen av garasjeanlegget. Det er valgt ulike måter i sameiet for å finansiere garasjekjelleren.

Andel fellesformue

Andel fellesformue utgjør kr. 3 353,- pr. 31.12.2025.

Lånevilkår fellesgjeld

Ifm. den det vedtatt igangsatte utbedringsarbeidet forbundet med parkeringskjelleren er det besluttet å ta opp et felles lån i sameiet stort kr. 35 000 000,- med nedbetalingstid over 15 år og rente p.t. 7,15 % p.a. Avdrag og renter er tatt med i de oppgitte felleskostnadene for denne leiligheten.

Eiendomsskatt

Eiendomsskatt tilsvarer kr. 11 687,- og inngår i kommunale avgifter.

Formuesverdi

Primær formuesverdi kr. 831 806,00.

Sekundær formuesverdi kr. 3 327 224,00.

Gjeldende for ligningsåret 2023.

Offentlige forhold

Sameiet

Sameiet Kirkebrygga 2-4, Orgnr: 886 298 552

Forretningsfører: Fredriksborg Eiendom as

Sameiet består av 25 boligseksjoner og 20 næringsseksjoner. Den aktuelle seksjonen har sameiebrøk 69/9004.

For næringsseksjonene over første etasje planlegges reseksjoner, ombygget og omregulert til boligseksjoner. Det er ikke fastsatt en fremdriftsplan for dette.

Forkjøpsrett og styregodkjennelse

Det er ikke vedtektsbestemt forkjøpsrett.

Forsikring

Eiendommen er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenr. 82246182.

Regnskap

Årsregnskapet for forrige periode (2023) viser:

Driftsinntekter kr. 1 370 423,-

Driftskostnader kr. 1 474 480,-

Årsresultat kr. -84 363,-

For nærmere detaljer vises det til spesifikasjoner i regnskap og noter.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler følger som vedlegg i salgsoppgaven.

Dyrehold

Sameiet har ingen regler om dyrehold.

Regulering

Eiendommen er regulert og omfattes av reguleringsplan Kirkebrygga med formål forretning/kontor, annet kombinert formål, bevaring av

bygninger og gangvei.

Eiendommen omfattes av kommuneplan 2023-2035 med formål samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, sentrumsformål, hensyn kulturmiljø og ras- og skredfare.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp via private stikkledninger/anlegg.

Rettigheter og heftelser

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser.

Kommunen har lovbestemt legalpant i sameiets eiendom som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr. Iht. eierseksjonsloven § 31 har sameiet legalpant for forfalte felleskostnader og andre krav. Pantet er begrenset til 2G per bruksenhet.

Dnr. 6572, tgl. 20.06.1994 - Seksjonering

SNR: 6

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 69 / 9633

Dnr. 10369, tgl. 21.09.1994 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om adkomstrett

Stedsevarig rett til bygging av nettstasjon

Rettighetshaver: FREDRIKSTAD ENERGIVERK BA

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 11323, tgl. 13.10.1994 - Best om

garasje/parkering

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 3977, tgl. 03.05.1995 - Resek/endring

formål/brøk/tilleggsdel

Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel

Dnr. 6572, tgl. 20.06.1994 - Erklæring/avtale

Panterett til sameiet for kr 10.000,- som sikkerhet for fellesutgifter

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Det gjøres oppmerksom på at kjøpers bank vil få prioritet etter disse heftelsene.

For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til avgivereiendommen. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Diverse

Løsøre og tilbehør

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligens tilbehør og løsøre ikke medfølger handelen med mindre dette fremkommer av nærværende prospekt. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven. Fastmontert og innebygget kjøkken- og baderomsinnredning følger boligen. Med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven gjelder NEFs normgivende liste over løsøre og tilbehør.

Overtagelse

Overtagelse skjer etter nærmere avtale og avtales normalt senest i forbindelse med budaksept. Vennligst

oppgi ønsket overtagelsesdato i bud.

Leiligheten er ferdig vasket ved visninger og til overtagelse. Arbeidet er utført av profesjonelle renholdere.

Om salgsoppgaven

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til bygningssakkyndig, eiendomsmegler og opplysninger innhentet fra kommunen, evt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, og til å lese gjennom fullstendig salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente. Salgsoppgaven er lest og godkjent av selger.

Dødsbo

Eiendommen selges som et dødsbo og arvingene har ikke bebodd eiendommen. Arvingene har følgelig begrenset kunnskap om boligens tilstand og interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen grundig, gjerne sammen fakkkyndig.

Det gjøres oppmerksom på at selger ikke har kjennskap til hvor mange nøkler som er utstedt. Det kan derfor være nøkler på avveie og kjøper anbefales på generelt grunnlag å skifte lås, eventuelt supplere med ytterligere nøkler for egen regning.

Boligselgerforsikring

Selger har i forbindelse med salget tegnet boligselgerforsikring gjennom Anticimex forsikring. Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven og interessenter må sette seg inn i dette dokumentet før bud inngis.

Boligselgerforsikringen dekker selges ansvar etter avhendingsloven. Dersom kjøper oppdager forhold ved eiendommen som man mener utgjør en mangel, vil Claims handling AS behandle reklamasjonen på vegne av selger. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Boligkjøperforsikring

Sammen med Tryg har vi skreddersydd boligkjøperpakke slik at du kan være trygg på at du har alle forsikringene du trenger. Enten du har kjøpt hus, leilighet eller hytte. Denne gunstige pakken fra Tryg inkluderer også juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen utover det som er opplyst om.

Boligkjøperpakken inneholder innboforsikring, renteforsikring for situasjoner der kjøper ikke får solgt nåværende bolig, samt en flytteforsikring for alle de tre boligtypene. For hus og hytte omfatter den i tillegg bygningsforsikring hvor kostnader for å reparere eller gjenoppbygge huset ditt er inkludert.

Les mer om forsikringen i produktark for Boligkjøperpakke som ligger vedlagt i salgsoppgaven. Boligkjøperpakken må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøte. Kjøper mottar ingen særskilt faktura for Boligkjøperpakken siden kostnaden det første året legges til oppgjøret for kjøpesummen for boligen.

Forsikringen kan deretter forlenges årlig i opp til totalt fem år. Megler/meglerforetak mottar honorar for denne formidlingen.

Kjøpsvilkår

Budgivning

Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om budgivning før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger.

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system, til megler Ingeborg Holten Hjemdal per e-post ingeborg.holten.hjemdal@stavlund.no eller sms: +47 98 88 07 36. Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler.

For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-3. Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger.

Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført. For seksjon/andel/akjse-bolig vil forretningsfører normalt kreve ekstra eierskiftegebyr dersom de har mottatt eierskiftemelding og det i ettertid skal legges til/endre kjøper. Eierskiftemelding sendes normalt fra megler til forretningsfører samme dag som budaspekt.

Lov om hvitvasking

Eiendomsmeglingsforetak plikter etter lov om hvitvasking å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet til kjøper og selgers identitet og forhold knyttet til gjennomføringen av handelen. Dette omfatter også opplysninger om kundeforholdets formål og tilsikrede art. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere). Dersom megler ikke klarer å

gjennomføre pålagte kundetiltak må megler avvise kunden og oppdraget. Megler har også plikt å melde forhold som ikke er avklart og fremstår som mistenkelige til Økokrim. Megler kan også i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

Eiendomsmegler plikter å gjennomføre undersøkelser av kjøpers egenkapital og eventuelt andre forhold knyttet til kjøper. Den delen av kjøpesummen som er egenkapital skal innbetales fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Salgsbetingelser

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen

må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Eiendomsmegler sin standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at dersom det foreligger vesentlig mislighold, har selger rett til å heve etter 30 dager fra avtalt betalingstid. Kjøper aksepterer dette som bindende for seg.

Det forutsettes at hjemmel til eiendommen overføres til kjøper. Dersom dette ikke er ønskelig må det tas forbehold i budet.

Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven)

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer en to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Sameiet kan pålegge salg / tvangssalg av seksjonen som er ervervet i strid med denne bestemmelsen.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt iht. eierseksjonsloven §24. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn.

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova)

Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt

Vedlagt i salgsoppgaven følger egenerklæring selger, tilstandsrapport, kommunale opplysninger (f. eks. reguleringskart med bestemmelser), informasjon fra forretningsfører (gjelder kun sameie, borettslag og

aksjelag), energiattest mm. Alle interessenter forutsettes å ha satt seg inn i salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

Det gjøres oppmerksom på at STAVLUND AS sine standard kjøpekontrakter blir benyttet i handelen, dersom det ikke avtales noe annet før handel har kommet i stand.

Behandling av personopplysninger

Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For mer informasjon se personvernerklæring på www.stavlund.no.

Om oppdraget

Eier

Eier er Eldbjørg Åshild Våler Johannesen.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer

Eiendommens adresse er Kirkebrygga 4.

Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 300, bnr. 865, snr. 6 i Fredrikstad.

Sameiebrøk: 69/9004.

Vårt oppdragsnummer er 192240256.

Megler og meglers vederlag

Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales av selger:

Provisjon 1,200 % av salgssummen inkl. mva (minimum 50 000 inkl. mva)

Tilrettelegging : 10 000,00

Markedpakke Premium : 19 900,00

www.stavlund.no: 750,00

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

Ansvarlig megler er Ingeborg Holten Hjemdal / +47 98 88 07 36/ ingeborg.holten.hjemdal@stavlund.no.

Prod. dato: 05.02.2025

The background features a large orange shape on the left and a grey shape on the right, separated by a white, wavy, S-shaped line. The orange shape has a rounded right edge that follows the curve of the white line. The grey shape is a solid block on the right side of the page.

TEKNISKE DOKUMENTER

Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Kirkebygga 4
1607 FREDRIKSTAD
Gnr./Bnr.: 300/865
Seksjonsnr. : 6
Fredrikstad kommune

Areal

Leilighet.
Bruksareal: 80 m²
Utvendig bod.
Bruksareal: 5 m²

Totalt bruksareal (BRA): 85 m²

Befaring

Befaringsdato: 08.01.2025

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no
Tlf: 41414128
E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no
Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Magnus Langvik

Mobil: 48276107

 Anticimex®

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

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

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, og danner grunnlaget for forsikringsgivers risikovurdering av boligen og derved forsikringsgivers grunnlag for å innvilge tegning av boligselgerforsikring. Norsk Standard 3600:2018 er også lagt til grunn, men ikke alle standardens bestemmelser er tatt med. Dette gjelder for eksempel følgende bestemmelser:

- 9 - Gjennomgang av dokumentasjon av boligen (kun påfølgende deler): Innhentning av informasjon fra kommunens tekniske etat
- 13.2 - Vurdering av teknisk verdi
- 14.3 - Oppsummering
- Tabell A.1 (kun påfølgende deler): Punkt 22 (Geologiske forhold)
- Tabell A.3 - Undersøkelser av fellesdeler
- Tillegg C.2 - Tilstandsgrad for branntekniske forhold

Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven og hva forsikringsgiver anser relevant for risikovurderingen som foretas. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

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

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

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

Forklaring av tilstandsgrader

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

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

Dokumentasjonskrav

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

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

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler

TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

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

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

TG IU Ikke undersøkt

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

i Informasjon

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

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	08.01.2025
Referansenummer	15065536
Meglerforetakets oppdragsnummer	192-24-0256
Hjemmelshaver/selger	Anne Mari Edell Martinsen
Bygningssakkyndig inspektør	Magnus Langvik
Tilstede på befaringen	Anne Mari Edell Martinsen.
Utvendige snødekte flater	Ja.
Ute temperatur	-6 °C
Rapportdato	13.01.2025 21:19

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Selveierleilighet
Gate/vei adresse	Kirkebygga 4
Postnummer/sted	1607 FREDRIKSTAD
Kommune	3107 - Fredrikstad
Gnr./Bnr.:	300/865
Seksjonsnr.	6
Tomt	Eiet tomt: 2677 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet.	1997		
Utvendig bod.	1997		

Byggemåte

Selveierleilighet tilhørende Sameiet Kirkebygga 2-4, beliggende i Fredrikstad kommune. Sameiet består av 46 seksjoner.

Bygning over 6 etasjer. Gulv av betong mot grunn. Grunnmur, bærende elementer og skillende dekker i hovedsak av betong og stålkonstruksjoner. Utvendige fasader forblendet med teglstein og trekledning. Tilnærmet flat takkonstruksjon tekket med papp /membran, samt skråtakskonstruksjon tekket med båndteking (plater av metall). Leiligheten har entréer med glassfelt. Skyvedør og vinduer med to-lags glass fra byggeår. Vinduer med to-lags glass fra 2012. Oppvarming med elektrisitet.

Leilighet beliggende i byggets fjerde og øverste etasje. Adkomst via felles trapperom eller heis og svalgang. Oppgangen har callinganlegg. Leiligheten består av entré, bad, bod, kjøkken, stue og to soverom. Utgang fra kjøkken til sydvestvendt innglasset balkong.

I tillegg disponerer leiligheten en utvendig bod beliggende i felles bakgård, samt en biloppstillingsplass i parkeringskjeller.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablommessig prisanslag
Våtrom - Bad.		Vannrør	8	
		Sanitærutstyr / innredning	8	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	8	
		Fallforhold (gulv)	8	
		Avløpsrør (ink. sluk)	8	
Kjøkken		Ventilasjon og avtrekk	9	
		Varmtvannsbereder	9	
		Vannrør	9	
		Overflater gulv	9	
		Avløpsrør	9	
Øvrige rom		Overflater himling	10	
		Overflater gulv	10	
Etasjeskiller - 4. etg.		Skjevhetmåling	10	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	11	
Dører og vinduer		Vinduer	11	
		Dører	11	
Balkonger, terrasser, veranda etc		Terrasser/intrukket balkong over innvendige rom	11	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

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

Arealbegreper

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

Terrasse- og balkongareal (TBA): Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

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

Arealer med lav himlingshøyde

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

Primærrom (P-rom) og Sekundærrom (S-rom)

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er primær- og sekundærrom (P-rom og S-rom) beskrevet i eget oppsett. Definisjonen av P-rom og S-rom er videreført fra Takstbransjens retningslinjer ved arealmålinger - 2014. Det er bruken av rommene på befaringstidspunktet som avgjør om rommene defineres som P-rom eller S-rom.

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

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

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet. Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, sove, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken.

Arealberegninger

Leilighet.	Bruksareal (BRA)				Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	
4. etg.	71		9	80	
	Entré, bad, bod, stue, kjøkken og to soverom.		Innglasset balkong.		
SUM	71		9	80	
Total bruksareal: 80 m²					

Utvendig bod.	Bruksareal (BRA)				Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	
1. etg.		5		5	
		Bod.			
SUM		5		5	
Total bruksareal: 5 m²					

Kommentar til areal

Leiligheten inneholder 68 m2 P-ROM og 12 m2 S-ROM. S-ROM omfatter innglasset balkong og bod.

Leiligheten har et totalt gulvareal (GUA) på 73 m2, men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 71 m2 av arealet måleverdig som bruksareal. Del av arealet med lav himlingshøyde (ALH) utgjør 2 m2.

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger, er bruken av arealene i boligen ikke kontrollert opp mot de sist godkjente tegningene. Arealer kan være i strid med byggeforskriftene og mangle nødvendig godkjenning i kommunen, uten at dette har hatt betydning for klassifisering og vurdering av måleverdighet på befaringstidspunktet. Se mer utfyllende informasjon i rapportens premisser om areal.

Rapport

Våtrom - Bad.

Baderom fra byggeår, fornyet på ukjent tidspunkt i følge opplysninger fra eier. Omfanget av fornyelsen er ikke kjent. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Flislagt gulv med varme.

Flislagte vegger.

Himling i malt, slett flate.

Vegghengt servantinnredning med profilerte fronter.

Servant med ett-greps armatur.

Speil, belysning og stikkontakt over servant.

Dusjkabinett med skyvedør av glass.

Dusjarmatur tilkoblet hånddusj.

Gulvstående toalett.

Opplegg for vaskemaskin.

Avtrekksventil med mekanisk avtrekk i himling.

Vannrør av typen kobberør.

Avløpsrør av plast.

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

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Fukt i tiliggende konstruksjoner



Fukt i tiliggende konstruksjoner

Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 36 %, temperatur 12,1 grader C og duggpunkt -2,4 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.



TG 2

Vannrør

Vannrør er vurdert til å være fra byggeår. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.

Sanitærutstyr / innredning

Det er registrert lekkasje i dusjslange.

Membran, tettesjikt og overgang til sluk.

Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres.

Fallforhold (gulv)

Nivåforskjell mellom topp overflate gulv ved døråpning og overflate gulv ved sluk er målt til ca. 4 mm. Lokalfall til sluk er på tilfeldig sted målt til ca. 0 mm over en avstand på 80 cm. Dette er vurdert som ikke tilstrekkelig med hensyn til lekkasjesikring.

Avløpsrør (ink. sluk)

Avløpsrør er vurdert til å være fra byggeår. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.

Kjøkken

Gulvflate belagt med parkett.
Veggflater belagt med malte strietapeter og fliser.
Himling i malt, slett flate.
Kjøkkeninnredning med slette fronter.
Benkeplate av laminat.
Nedsenket oppvaskum av rustfritt stål.
Ett-greps armatur.
Kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr og ventilator med mekanisk avtrekk.
Vannrør av typen kobberør.
Avløpsrør av plast.
Varmtvannsbereider på 129 liter fra 2007, hovedstoppekran, vannmåler, automatisk lekkasjesikring og brannslange plassert i benkeskap.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Overflater himling - Overflater vegger - Innredning - Innfelte/gjennomgående installasjoner - Annet	
	Informasjon	Det er ikke etablert komfyrvakt i kjøkkenet. Etablering av komfyrvakt anbefales.
 TG 2	Ventilasjon og avtrekk	Ukjent om ventilatoren gir tilstrekkelig avtrekk. Ved funksjonstest registreres liten effekt.Tiltak kan iverksettes ved behov.
	Varmtvannsbereider	På bakgrunn av berederens alder er det grunn til å varsle om usikker restlevetid eller andre forhold som utvikles over tid. Det kan ikke utelukkes behov for reparasjon/utskiftning.
	Vannrør	Vannrør er vurdert til å være fra byggeår. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.
	Overflater gulv	Gulvflaten har generell slitasje.
	Avløpsrør	Vannrør er vurdert til å være fra byggeår. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.

Øvrige rom

Gulvflater belagt med parkett og vinylbelegg.
Veggflater belagt med tapeter.
Himlinger i malte, slette flater.
Profilerte innerdører.
Ventilasjon basert på naturlig tilluft kombinert med mekanisk avtrekk i bad og kjøkken.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Overflater vegger - Innerdører - Ventilasjon	
	Overflater vegger	Veggflater har noe slitasje.
 TG 2	Overflater himling	Det er registrert riss i himling i stuen. Nøyaktig årsak er ikke kjent.
	Overflater gulv	Gulvflater har generell slitasje.
 TGIU	Annet	Gulvflater var i stor grad tildekket av løsøre på befaringsdagen. Fullverdig inspeksjon av overflatene ble derfor ikke utført.

Etasjeskiller - 4. etg.

Etasjeskille av betong.

 TG 2	Skjevhetmåling	Det er registrert skjevheter i leiligheten. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er på tilfeldig sted målt til ca. 20 mm i stue og ca. 17 mm i soverom 1. Årsaken til skjevhetene er ikke vurdert.
--	----------------	--

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

Vannrør av typen kobberør.
Avløpsrør av plast.
Varmtvannsbereider, vannmåler og hovedstoppekran plassert i kjøkken.
Oppvarming med elektrisitet.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Hovedstoppekran	
 TGIU	Stakeluke	Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert.

Elektrisk anlegg

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

Forenklet vurdering:
Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: Nei.
Er det synlig tegn på termiske skader: Nei.
Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap: Nei.

Selgers opplysninger:
Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Vet ikke.
Foreligger det el-tilsynsrapport fra de siste fem år: Det ble utført el-tilsyn i 2024.
Forekommer det at sikringer løses ut: Vet ikke.
Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget: Vet ikke.
Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ja.
Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Vet ikke.
Fungerer hvitevarer som følger boligen: Vet ikke.

Beskrivelse av EI-anlegg: Sikringsskap med automatsikringer plassert i entré.

 TG 2	Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	Det er ikke fremlagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon for det elektriske anlegget. Med bakgrunn i dette bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.
--	--	--

Dører og vinduer

Entrédrer med glassfelt. Skyvedør og vinduer med to-lags glass fra byggeår. Vinduer med to-lags glass fra 2012.

 TG 2	Vinduer	Vinduer i soverom er fra byggeår. Det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på vinduer hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet.
	Dører	Skyvedør er fra byggeår. Det må forventes høyere varmetap fra denne døren sammenlignet med dører fra nyere dato.

Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra kjøkken til sydvestvendt innglasset balkong. Gulvflate belagt med laminat. Veggflater belagt med trepanel.

 TG 2	Terrasser/intrukket balkong over innvendige rom	Det er registrert fuktighet på gulv langs vinduer mot sydvest. Nøyaktig årsak er ikke kjent. Eier opplyser om at de har registrert drypplekkasje fra taket omtrent midt i balkongen. Ytterligere undersøkelser og tiltak bør påregnes.
--	---	--

Branntekniske vurderinger

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggt tekniske forskrift. Det legges vekt på at den bygningsakkyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner, eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr. Undersøkelsene er derfor begrenset til visuelle vurderinger og eiers informasjon.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold: Nei.
Har boligen godkjent slukkeutstyr: Ja.
Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon: Ja.
Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner: Nei.
Oppfyller boligen krav til rømningsveier: Ja.

Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i boligen. Det er målt mellom 0,31 og 2,42 meter takhøyde.

Sjekkliste dokumentasjon	
	Kommentar
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer	Byggetegninger ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	Samsvarserklæring er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Dokumentasjon på el-tilsyn	Dokumentasjon på el-tilsyn er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter	Ikke aktuelt.
Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker	Ikke relevant.
Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning	Ikke relevant.
Egenerklæringsskjema	Fremlagt, signert og datert 06.01.2025.

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

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

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

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

Eksempler

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

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

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

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

Eksempler

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

Definisjoner

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

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

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

Særlig fuktsatt konstruksjon

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

Gyldighet

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

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

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

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

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

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

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

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



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



Elektrisk anlegg - [Sikringskap.]



Elektrisk anlegg - [Kursoversikt.]

Egenerklæringsskjema



Dette skjema vil være en del av salgoppgaven

Meglerfirma	STAVLUND AS	Oppdragsnr.	192240256
Adresse	Kirkebrygga 4		
Postnr.	1607	Sted	FREDRIKSTAD
Er det dødsbo?	☐ Nei ☒ Ja	Avdødes navn	Eldbjørg Våler Johannesen
Salg ved fullmakt?	☐ Nei ☒ Ja	Navn hjemmelshaver	Eldbjørg Våler Johannesen
Hvilket år kjøpte avdøde boligen?	2000	Hvor lenge har du bodd i boligen?	0
		Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	☒ Nei ☐ Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?		Polise/avtalensr	
Selger 1 Fornavn	Anne Mari	Etternavn	Edell Martinsen

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

EIENDOMMER

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

«Kommentar»)

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

Kommentar
8. 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/fornyhet?

☐ 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 Dersom arbeidet er søknadspliktig (f.eks. bruksendring fra bod til bad, brudd på brannskille), 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, fuktnissig, 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, skjeggkre, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

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

☐ Nei ☒ Ja ☐ Vet ikke

Kommentar

Kan se ut til at den ikke er helt tett på verandataket
11. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?

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

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
12. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 13.

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

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- 12.1 Foreligger det samsvarerklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

Kommentar
14. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

Kommentar
16. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 17.

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke
- 16.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

Kommentar
17. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

Kommentar
18. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

Kommentar
19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende? Hvis nei, gå til punkt 20.

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke
- 19.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

Kommentar

20.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei☐ Ja☐ Vet ikke

Kommentar

21. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei☐ Ja☐ Vet ikke

Kommentar

22. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☒ Nei☐ Ja☐ Vet ikke

Kommentar

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

☒ Nei☐ Ja☐ Vet ikke

Kommentar

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

☒ Nei☐ Ja☐ Vet ikke

Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIGER I
SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

☒ Nei☐ Ja☐ Vet ikke

Kommentar

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

☐ Nei☒ Ja☐ Vet ikke

Kommentar

Sameiet har en sak ang utbedring av garasjeanlegg. Beboermøte januar 2025. Sameie får vie mer da.

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

☒ Nei☐ Ja☐ Vet ikke

Kommentar

28. 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

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstiller kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

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

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

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

☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. 11 % av forsikringspremien er honorar til Buysure AS. For boligselgerforsikring med Anticimex risikovurderingsrapport, er også kr. 1250,- av total forsikringspremie honorar til Buysure. Honoraret inngår i den totale premien du betaler inklusive evt. adm. gebyr og kostnadsdekning til eiendomsmegler.

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

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

☒

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

☐

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

Opprettet: 06/01/2025 11:50:20 (EES-versjon: 2)

Du har søkt på: Knr.: 3107 Gnr.: 300 Bnr.: 865 Fnr.: Snr.: 6

Adresse(r):

Gateadresse: Kirkebrygga 4
Gatenr: 20555
Kommune: FREDRIKSTAD
Postkrets: 1607 FREDRIKSTAD
Registreringsenhet:
Statens Kartverk Oppdatert per:01.02.2025 kl. 18.43

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

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2000/5068-1/86 26.04.2000 HJEMMEL TIL
EIENDOMSRETT
VEDERLAG: NOK
Omsetningstype: Fritt salg
JOHANNESEN ELDBJØRG
ÅSHILD VÅLER
F.NR.: :

PENGEHEFTELSE

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

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

1994/6572-3/86 20.06.1994 ERKLÆRING/AVTALE
Panterett til sameiet for kr 10.000,-
som sikkerhet for
fellesutgifter

GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED
FLERE

SERVITUTTER

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

Servitutter i grunn:

1994/4678-2/86 04.05.1994 BESTEMMELSE IFLG. SKJØTE
Bestemmelse om anlegg og
vedlikehold av ledninger m.m.
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED
FLERE
Overført fra: KNR: 3107 GNR:
300 BNR: 865

1994/10369-1/86 21.09.1994 ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelse om adkomstrett
Stedsevarig rett til bygging av
nettstasjon
Rettighetshaver: FREDRIKSTAD
ENERGIVERK BA
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED
FLERE

GRUNNDATA

1994/6572-1/86 20.06.1994 SEKSJONERING
Opprettet seksjoner:
SNR: 6
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 69/9633

1995/3977-1/86 03.05.1995 RESEK/ENDRING
FORMÅL/BRØK/TILLEGGSDEL
Endring av Formål/sameiebrøk:
SNR: 6
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 69/9004

2020/1409322-1/200
01.01.2020 00:00
OMNUMMERERING VED
KOMMUNEENDRING
Tidligere:
KNR: 0106 GNR: 300 BNR: 865
FNR: 0 SNR: 6

2024/818989-1/200 01.01.2024
00:00
OMNUMMERERING VED
KOMMUNEENDRING
Tidligere:
KNR: 3004 GNR: 300 BNR: 865
FNR: 0 SNR: 6

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

Servitutter:
1994/11323-2/86 13.10.1994
BEST OM
GARASJE/PARKERING
Rettighet hefter i: KNR: 3107
GNR: 300 BNR: 865 FNR: 0 SNR:
26
Rettighet hefter i: KNR: 3107
GNR: 300 BNR: 865 FNR: 0 SNR:
46
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED
FLERE

Begjæring om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

6572

1. Eiendomsnavn(e)			
0106	Fredrikstad	300	865

2. Hjemmelshaver(e)	
91 7 1 0 38 0 1	A/S Veidekke



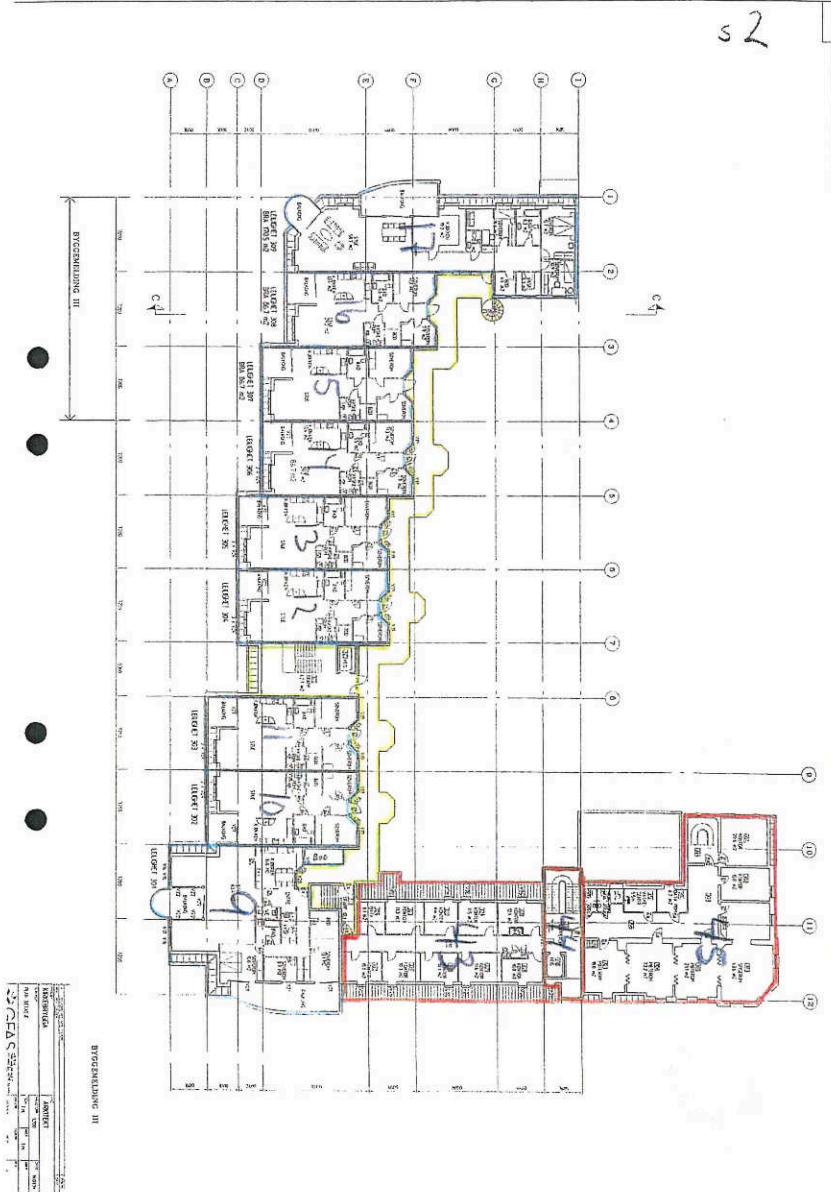
Doknr 5572 Tinglyst 20.09.1994 Emb 085
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Begjæring											
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
B	115	B	87	B	78	N	33	N	42		
B	68	B	87	B	91	N	365	N	313		
B	68	C	67	C	31	N	324	N	135		
B	68	B	87	B	138	N	544	N	40		
B	68	B	87	B	78	N	184	N	275		
B	59	B	87	G	2430	N	42				
B	68	B	170	N	123	N	379				
B	162	B	91	N	207	N	324				
B	195	B	91	N	470	N	554				
B	87	B	138	N	209	N	183				
				9.633		9.633					

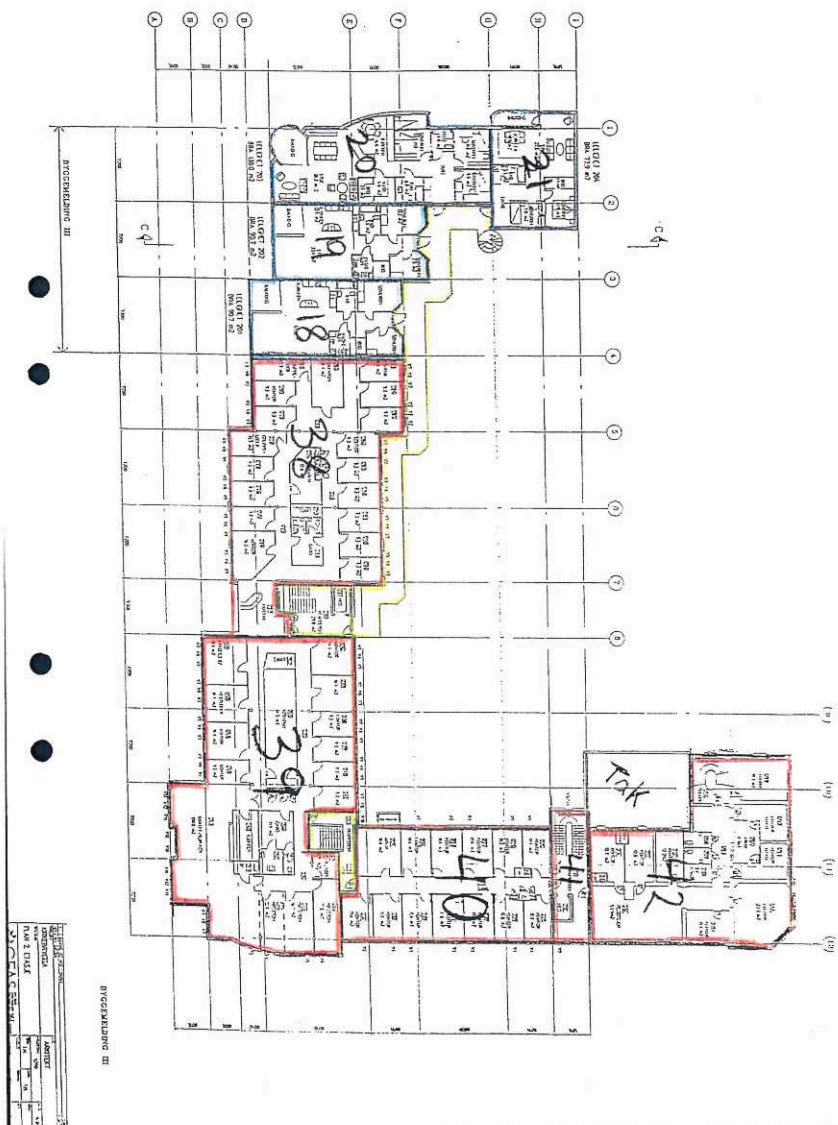
4. Supplerende tekst	
Sameiet Kirkebryggen har panterrett med kr. 10.000,- i den enkelte seksjon til dekning av fellesutgifter.	
Bolligseksjonene har eksklusiv bruksrett til boder på fellesareal jfr. situasjonsplan.	

Bilder	
1. Plan over tomten med angivelse av seksjonens plassering og areal.	
2. Plan over tomten med angivelse av seksjonens plassering og areal.	
3. Plan over tomten med angivelse av seksjonens plassering og areal.	
4. Plan over tomten med angivelse av seksjonens plassering og areal.	
5. Plan over tomten med angivelse av seksjonens plassering og areal.	
6. Plan over tomten med angivelse av seksjonens plassering og areal.	

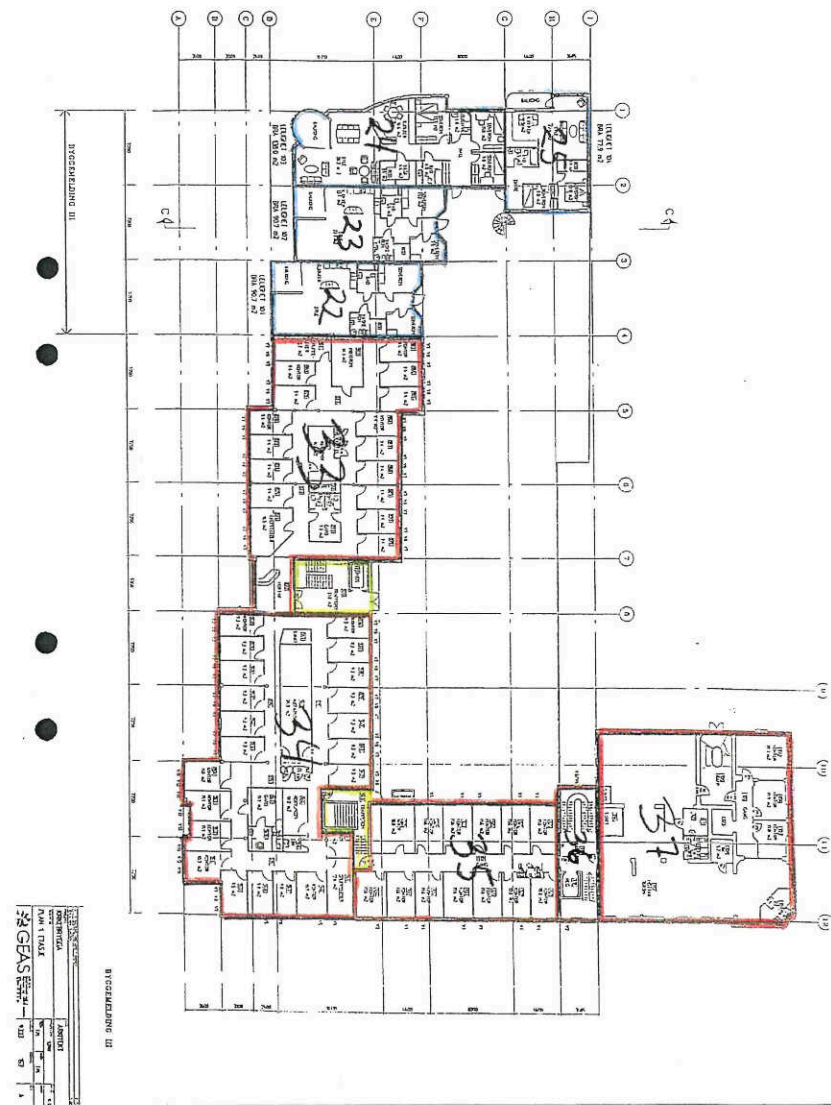
nr. 2035



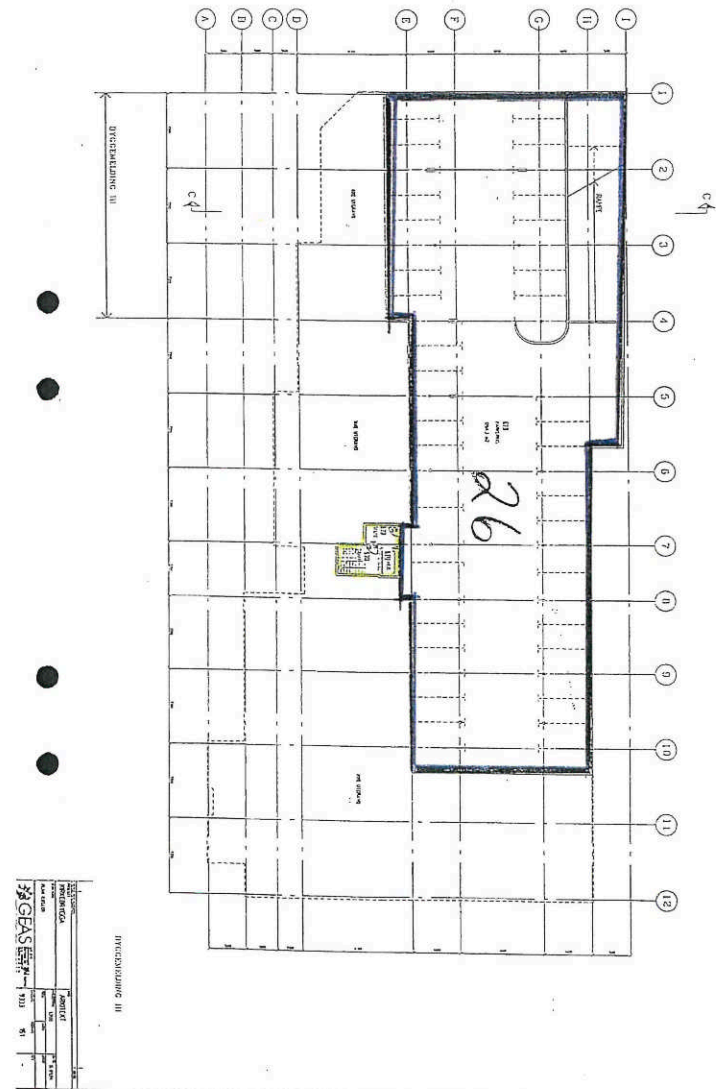
s. 3



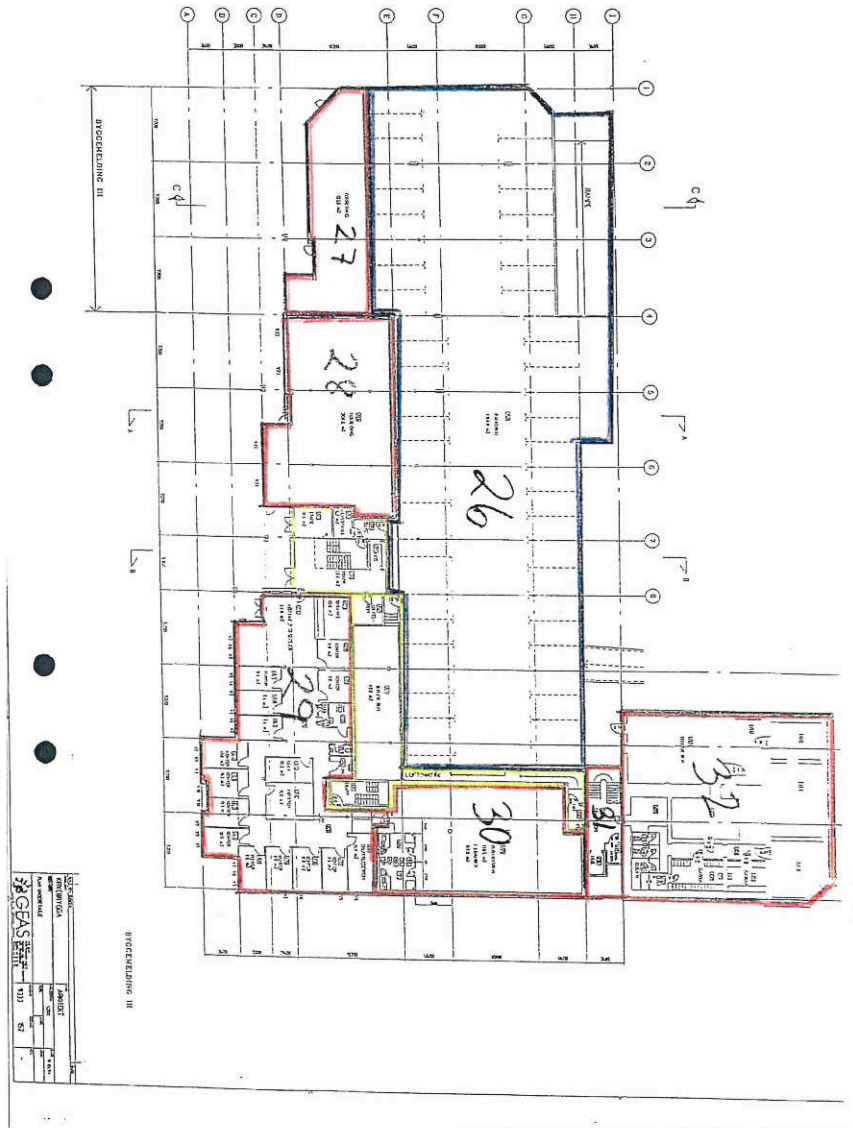
s.4

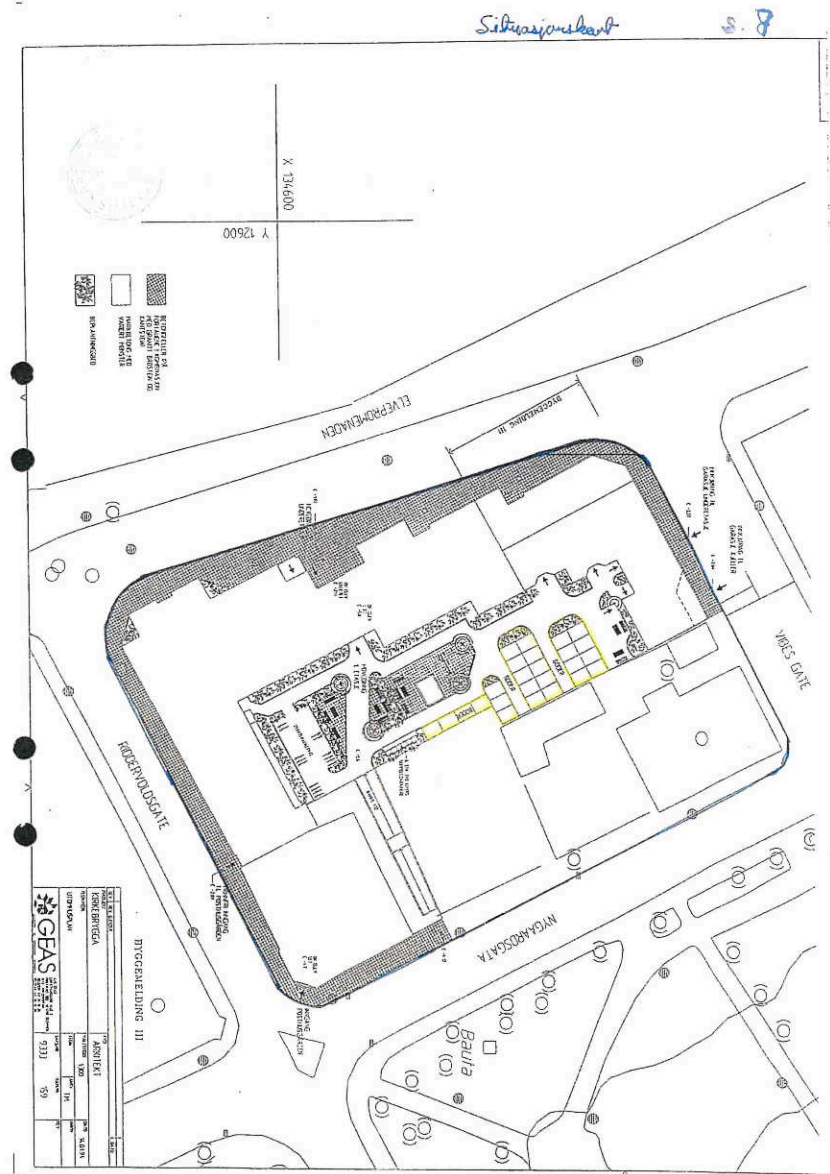
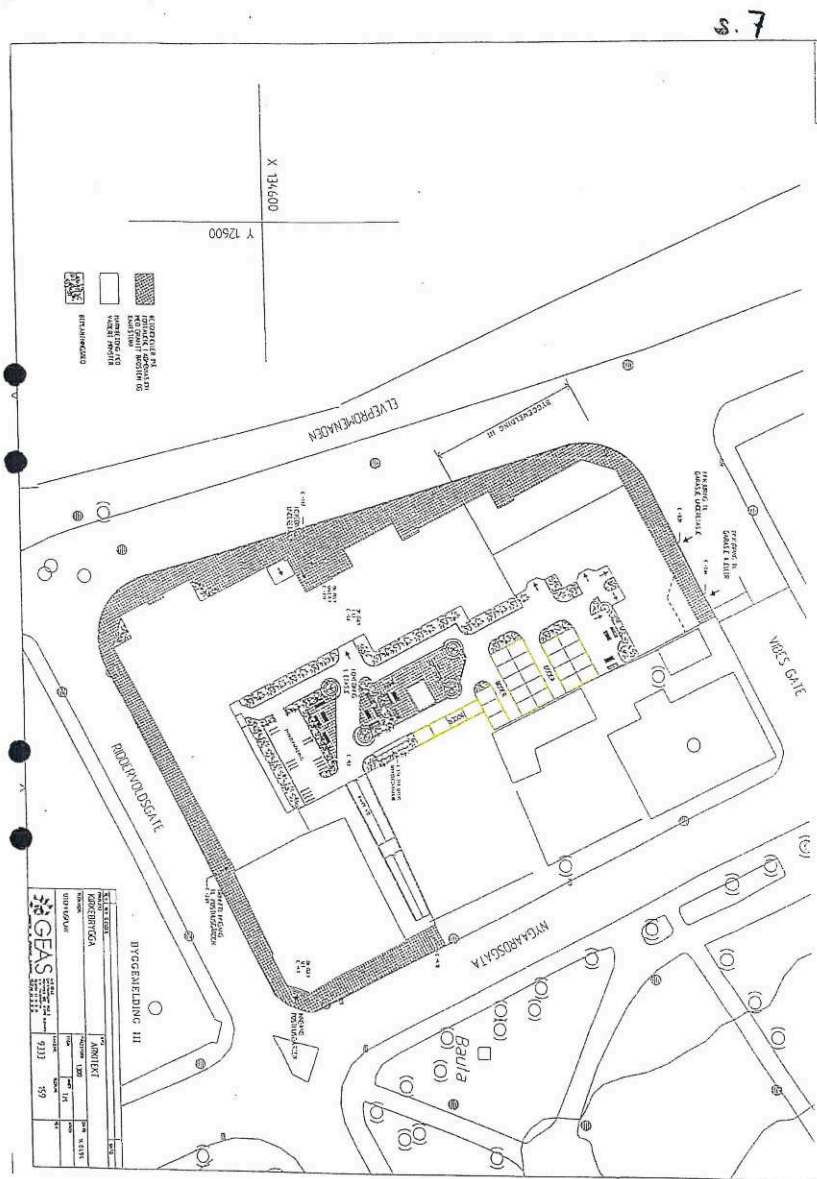


s. 6



s. 5





56

HJEMMELSEKLERING

side 1 av 2

Undertegnede hjemmelshavere til samtlige seksjoner i gnr. 300 bnr. 865 i Fredrikstad samtykker i at samtlige sameiebrøker blir endret slik det fremkommer av vedlagte begjæring om reseksjonering og at begjæringen blir tinglyst. Verdien av de forskjellige seksjonene blir uforandret etter reseksjoneringen.

Fredrikstad
Hjemmelshavere til snr. 1
Knut Amundsen
Knut Amundsen 120538 47909

Fredrikstad 18.03.95
Hjemmelshaver til snr 2 og 3
Asbjørn Arvesen
Asbjørn Arvesen 040334 45356

Ingrid Amundsen 02014047878

Fredrikstad 28/3-95
Hjemmelshaver til snr. 5
Jeanette Johansen
Jeanette Johansen 06097437406

Fredrikstad
Hjemmelshaver til snr. 4
Rolf Paulsen
Rolf Paulsen 220236 46912

Fredrikstad
Hjemmelshaver til snr. 6

Willy Ellefsen
Willy Ellefsen 24122043777

Fredrikstad
Hjemmelshaver til snr. 9
Sun Chris AS
Norsk Skoindustri
Sun Chris AS
Foretaksnr. 914794560

Fredrikstad
Hjemmelshaver til snr. 10
Bjørn Has
Bjørn Has 13116445764

Fredrikstad
Hjemmelshaver til snr. 11
Sverre Grønlie
Sverre Grønlie 15081641541

Ahette Furst Johansen
Ahette Furst Johansen 02066028642

Anne-Lise Grønlie
Anne-Lise Grønlie 10071944242

Fredrikstad
Hjemmelshaver til snr. 12
Hans Pagarberg
Hans Pagarberg 28101934928

Fredrikstad
Hjemmelshaver til snr. 13
Finn Andersen
Finn Andersen 11046040939

side 2 av 2

~~Fredrikstad
Hjemmelshavere til snr. 14~~

Fredrikstad 30-3-95
Hjemmelshaver til snr. 22

~~Gunnar Hofstad 09053749558~~

Sverre Bergstrøm Eiendom AS
Sverre Bergstrøm Eiendom AS
foretaksnr. 960779967

~~Gunn Hofstad 03104334606~~

Fredrikstad
Hjemmelshaver snr. 7,8,15,16,
17,18,19,20,21,23,24,25,26,27,28

VEIDEKKE

AS Veidekke
foretaksnr. 917103801

Fredrikstad 16.03.95
hjemmelshaver snr. 29-45

Multi AS foretaksnr. 919454389

HJEMMELSERKLÆRING

Undertegnede hjemmelshavere til gnr. 300 bnr. 865 snr. 14 i Fredrikstad samtykker i at samtlige sameiebrøker blir endret slik det fremkommer av vedlagte begjæring om reseksjonering og at begjæringen blir tinglyst. Verdien av de forskjellige seksjonene blir uforandret etter reseksjoneringen.

Oslo 24.03.45

Gunnar Hofstad ✓
Gunnar Hofstad 09053749558

Gunn Hofstad ✓
Gunn Hofstad 03104334606

HJEMMELSEKLÆRING

Undertegnede medhjemmelshaver til gnr. 300 bnr. 865 snr. 11 i Fredrikstad samtykker i at samtlige sameiebrøker blir endret slik det fremkommer av vedlagte begjæring om reseksjonering og at begjæringen blir tinglyst. Verdien av de forskjellige seksjonene blir uforandert etter reseksjoneringen.

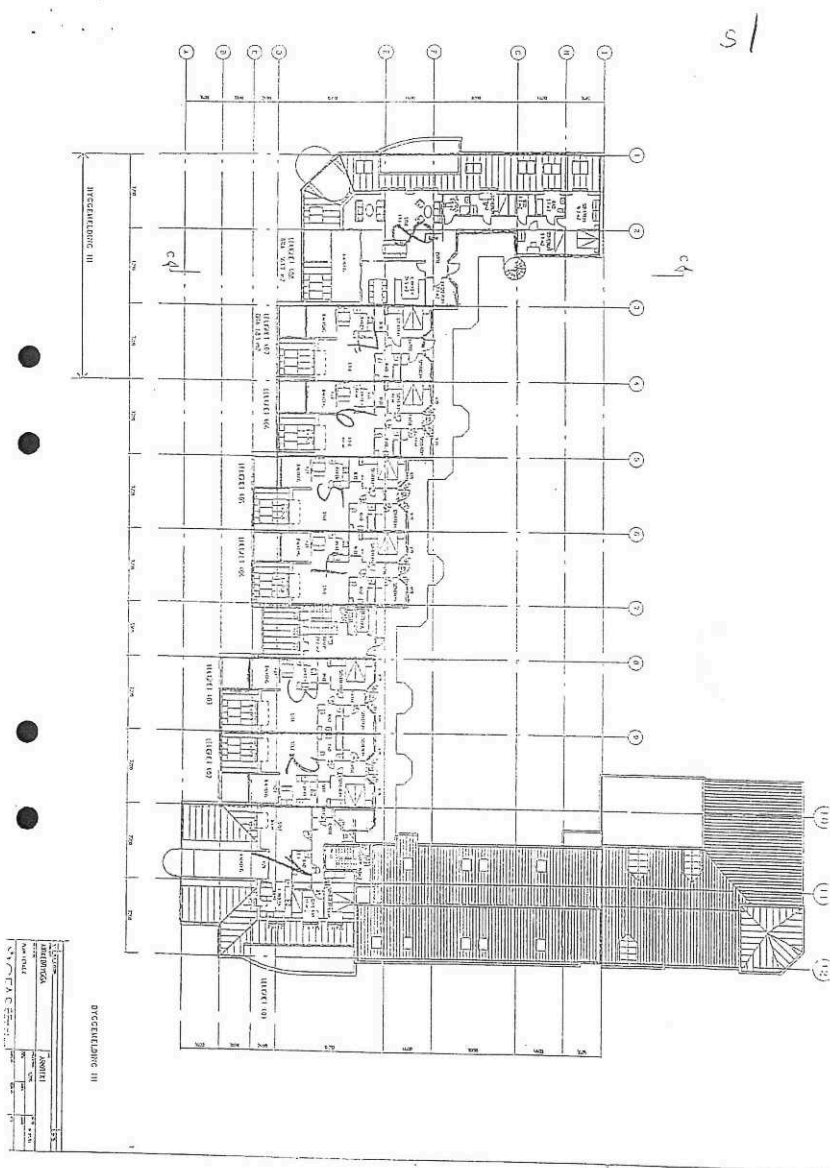
Sted: Fredrikstad Dato: 23/3-95
Hjemmelshaver til snr. 11

Olav Grønlie
Olav Grønlie 010646 38110

KIRKEBRYGGA
SEKJONERINGSBEGJÆRING

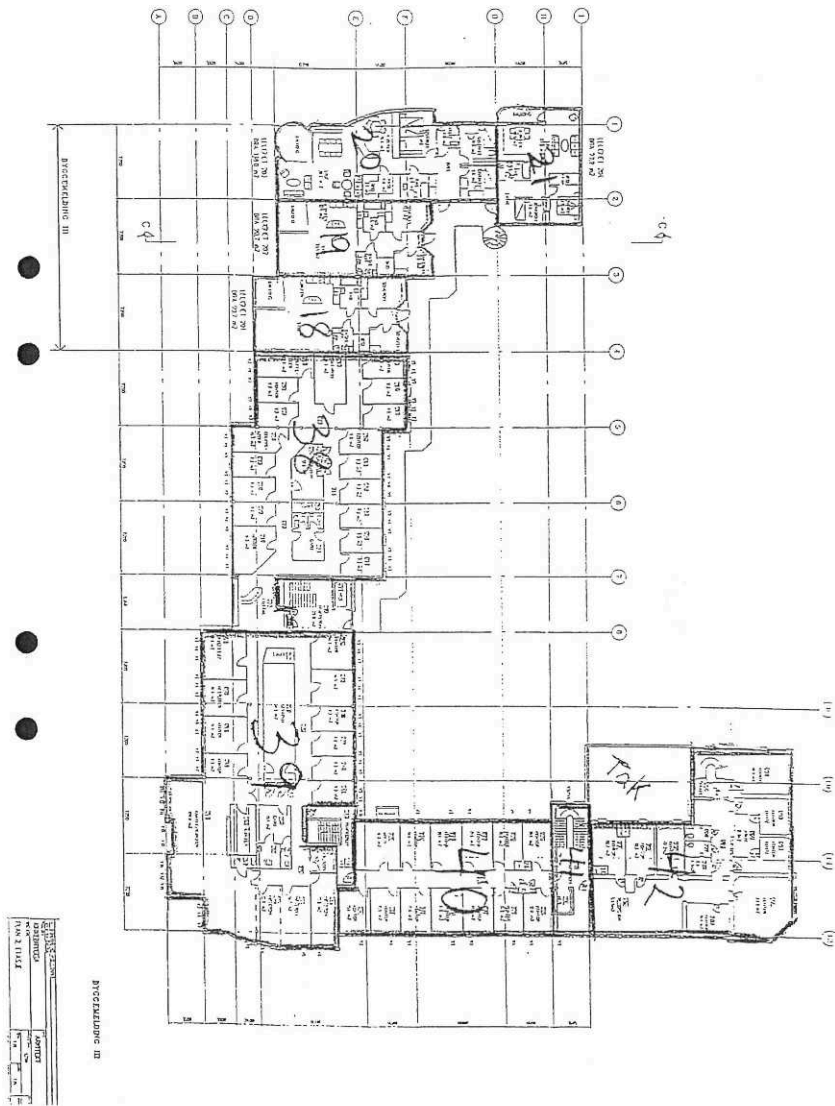
_____ GARASE
• _____
_____ NÆRING
• _____
_____ BOLIG

•
•
•
•

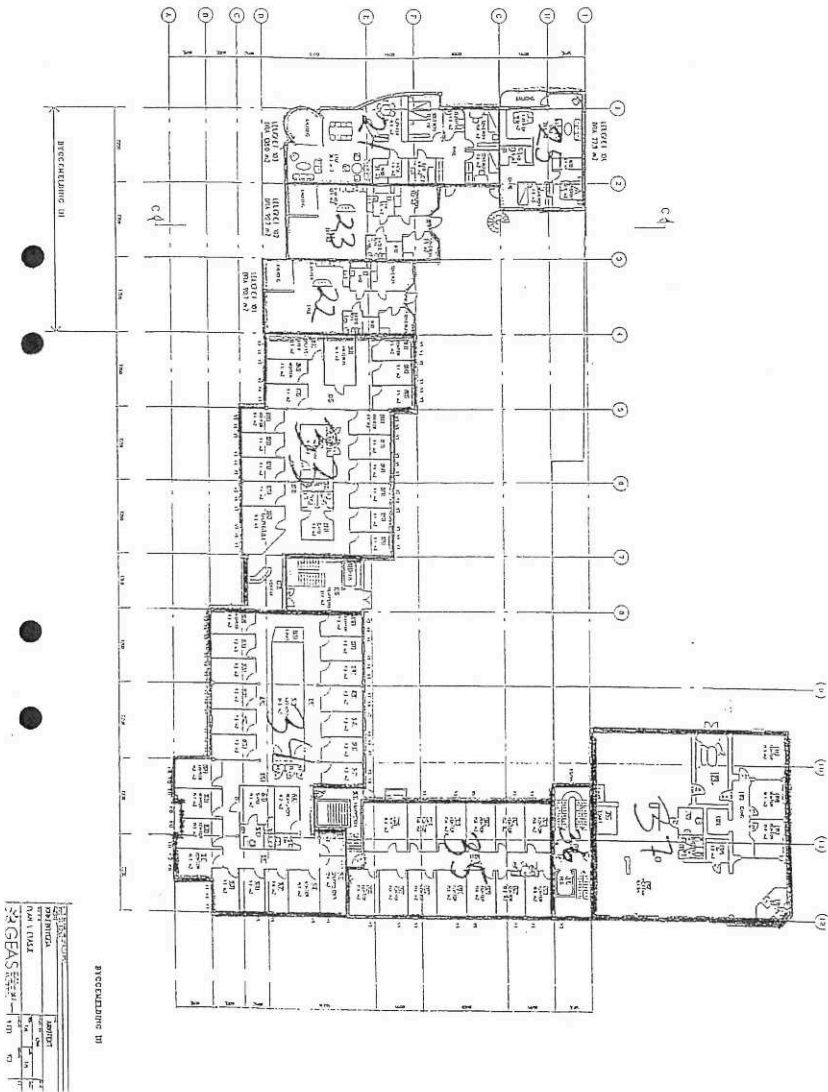


[illegible]

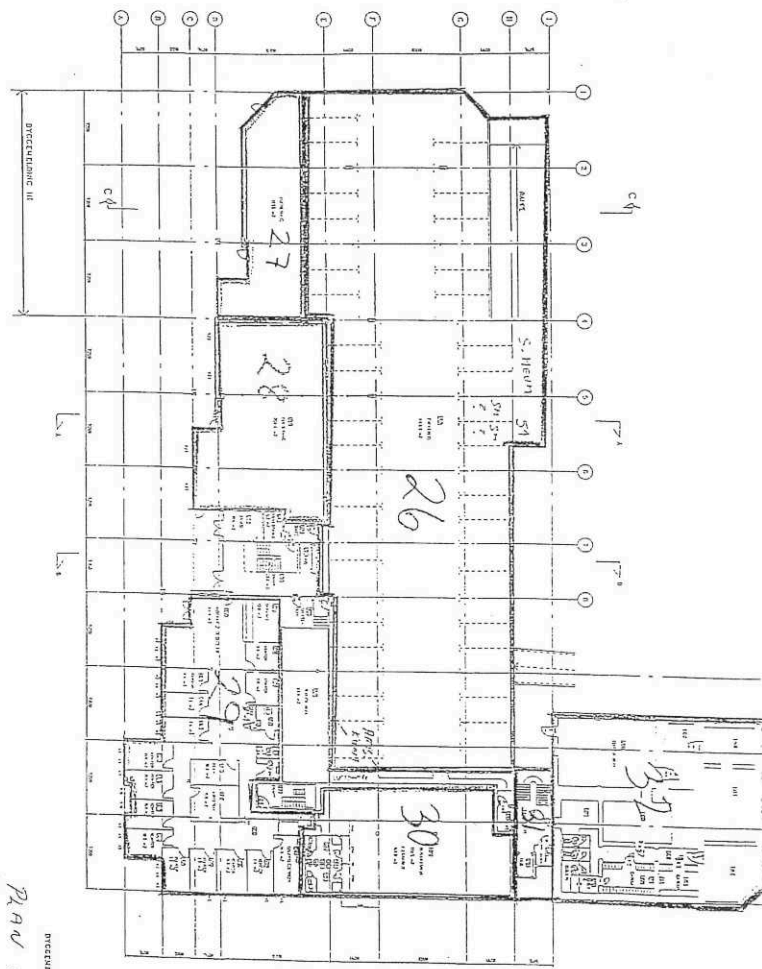
с. 3



s.4



S. 5



PLAN U. 574.

PREPARED BY

DATE

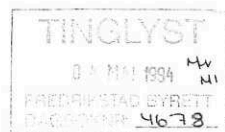
SCALE

1/8" = 1'-0"

60

Dok. avg. kr. 10.000,-

SKJØTE



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

Verdien av eiendommen settes til kr. 400.000,-.

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

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

Fredrikstad kommune den, 23.03.94.

Svein Øibo

FREDRIKSTAD KOMMUNE
PLAN- OG EIENDOMSSEKSJONEN
EIENDOMSAVDELINGEN



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

Embl. avg. kr. 2.000,-

Nettstasjon i bygg
Nr. 437F Adr. KIRKEBRYGGA 2

AVTALE

om rettigheter og plikter ved bygging, drift og vedlikehold av nettstasjon i bygg mellom
eier og hjemmelshaver av gnr. 300, bnr. 865, ~~873 og 994~~ Fredrikstad kommune, ~~del 1 - 4/5~~
VEIDEKKE, Postboks 70, 1580 RYGGE (grunneieren)
og FREDRIKSTAD ENERGIVERK BA (everket).

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

Pkt. 1

Grunneieren gir everket:

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

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

Pkt. 2

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



Doknr: 10369 Tinglyst, 21.09.1994 Emb. 995
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

bktv--planab/veidekke



Pkt. 3

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

kr. 47.400,00 - kroner førtisystudenfirehundre 00/100

Avtalen sendes til tinglysing umiddelbart etter avtaleinngåelsen.

Beløpet forfaller til betaling 1 -en- uke etter at tinglyst avtale er mottatt fra byretten. Dersom anlegget er avhengig av anleggskonsesjon forfaller beløpet til betaling 3 uker etter at anleggskonsesjon er gitt og i erstatningsutmålingen inngår da eventuelt også avsavnsrente. Etter forfall beregnes lovens morarente.

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

Pkt. 4

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

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

VEIDEKKE

Grunneier

(personnr./foretaksnr.)

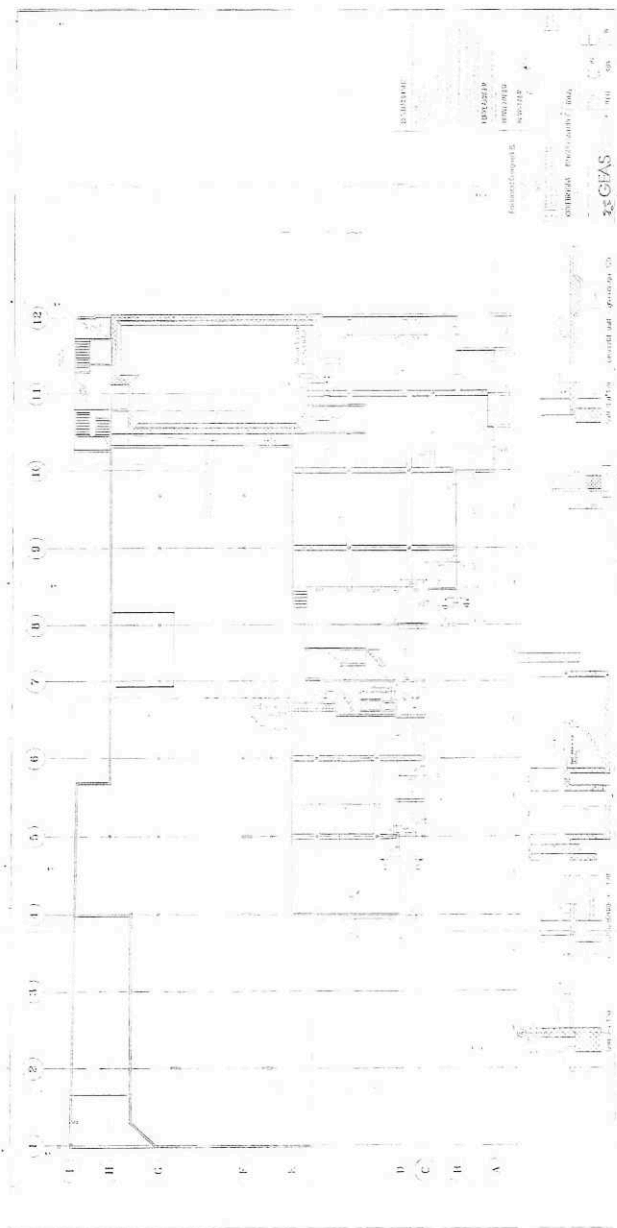
Fredrikstad, 5. januar 1994

Fredrikstad Energiverk BA

Per Kristian Olsen
Adm. dir.

bktv--planab/veidekke

Firmaattest i h. d. d.



WI30040100 Eiendomsstatus

Eiendomsopplysninger fra matrikkelen:

Gnr: 300	Bnr: 865	Fnr: 0	Snr: 17 ▼
Adresse:	Kirkebrygga 4 ▼		
Areal:	ca. 2677 m² *	Gjelder hele eiendommen.	
Antall boenheter:	1		

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

Planopplysninger:

Kommuneplan, navn: Kommuneplan Fredrikstad 2023 – 2035 Plankart med hensynssoner - komprimert utgave.pdf Plankart uten hensynssoner - komprimert utgave.pdf Plankart uten hensynssoner.pdf Planbeskrivelse med bestemmelser og retningslinjer.pdf Plankart med hensynssoner.pdf	Formål/Hensynssone: 310 - Ras- og skredfare, H310 570 - Hensyn kulturmiljø, H570 Nasjo 1130 - Sentrumsformål 2001 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)	Godkjent/vedtatt: juni 15, 2023
Reguleringsplan, navn: 318 Kirkebrygga	Formål: 661 - Bevaring av bygninger 322 - Gangvei 920 - Forretning/Kontor 990 - Annet kombinert formål	Godkjent/vedtatt: desember 13, 1990
Reguleringsbestemmelser: Regbest318_130.pdf		

*For matrikkelenheter:

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelrapporten

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

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

Virksomhet Geomatikk, Fredrikstad kommune 05.09.2024

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



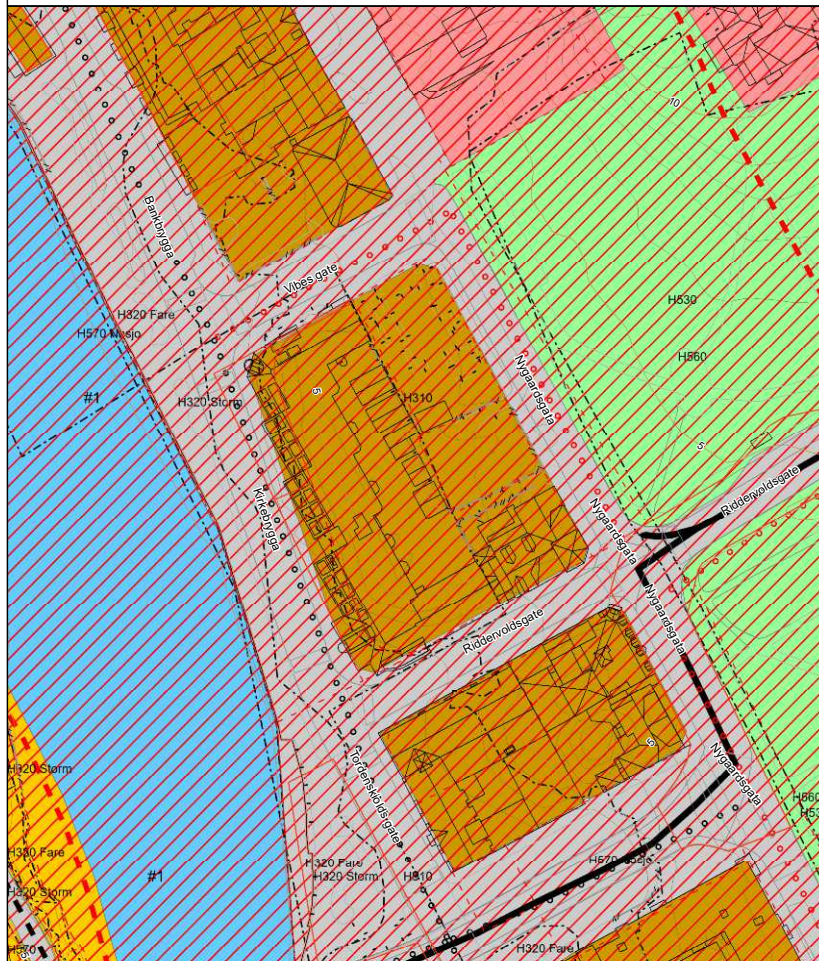
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2024-08-28



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

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

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



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



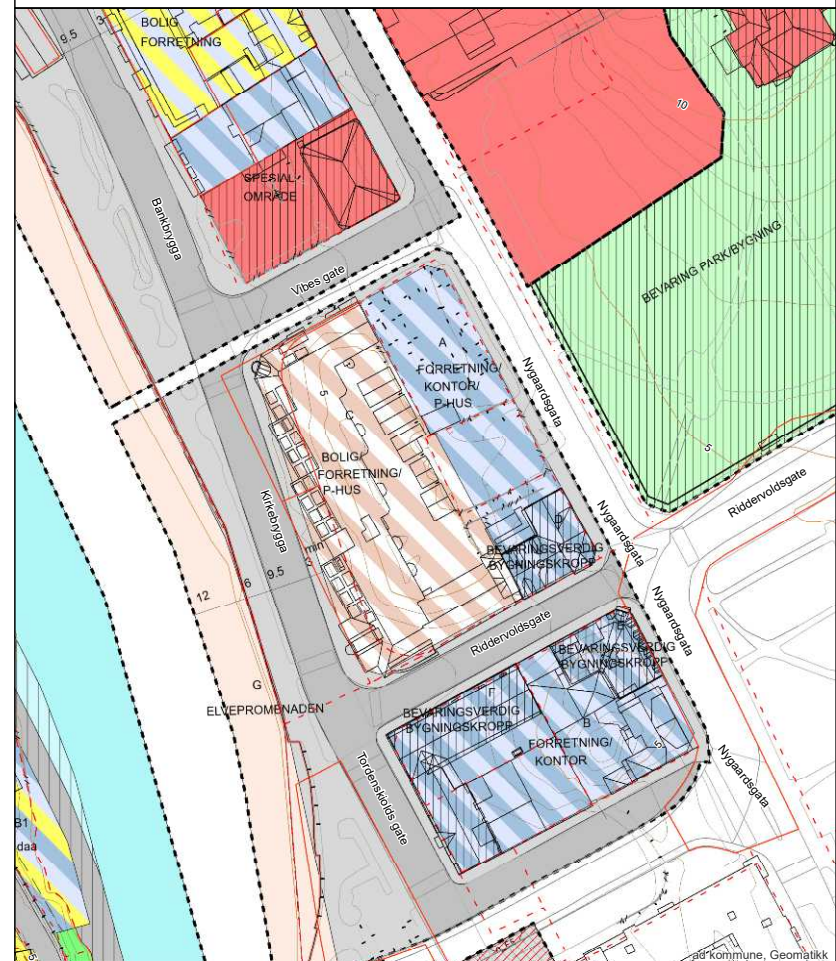
Målestokk: 1:1000
Leveransedato: 2024-08-28



Planident: 318
Ikrafttredelsesdato: 13.12.1990
Plannavn: Kirkebrygga

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.



Reguleringsbestemmelser for

KIRKEBRYGGA-KVARTALENE

Reguleringsplankart tegn.nr.01 datert 05.09.90 sist revidert Snitt, tegn.nr. 02 datert 05.09.90 sist revidert
Reguleringsbestemmelser datert 05.09.90 sist revidert 26.10.1990.

§ 1 GENERELT

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

§ 2 FELLESBESTEMMELSER

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

§ 3

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

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

§ 4 OMRÅDE FOR FORRETNING OG KONTOR, B

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

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

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

§ 6

SPESIALOMRÅDER, BEVARING, D, E, F,

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

§ 7

UNNTAK

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

EIENDOMSINFORMASJON FRA KOMTEK

3107 Fredrikstad - 300/865/0/6
Eierrepresentant: Johannesen Eldbjørg Våler Etterlatte
Regningsmottaker: Johannesen Eldbjørg Våler Etterlatte

OPPLYSNINGER FRA MATRIKKELEN

Type	Seksjon	Bruksnavn		Grunnforensing	Nei
Kommune	3107 Fredrikstad	Tinglyst	Ja	Har festegrunner	Nei
Gårdsnr	300	Seksjonert	Nei	Punktbeste	Nei
Bruksnr	865	Oppgitt areal	0 m2	Kulturminne	Nei
Festenr	0	Beregnet areal	0 m2		
Seksjonsnr	6				

BYGNINGER

(Antall: 2)

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

TINGLYSTE EIERE

(Antall: 1)

Eier	Adresse	Postnr/Sted	Eierandel	Rolle
JOHANNESEN ELDBJØRG VALER			1/1	Hjemmelshaver

KOMMUNALE AVGIFTER I KOMTEK

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Fra	Andel	Korr%	Årsbeløp inkl. mva
270 VANN FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 1 279,00	01.04.2025	1/1	0	kr 1 599,00
370 AVLØP FASTGEB. BOLIG	1,00 Boenh.	kr 2 082,00	01.04.2025	1/1	0	kr 2 603,00
1103 RENOVASJON - 360 L	1,00 360 l	kr 5 654,00	01.04.2025	1/24	0	kr 294,00
1116 RENOVASJON - 240 L	2,00 240 l	kr 3 751,00	01.04.2025	1/24	0	kr 391,00
1130 RENOVASJON - 660 L	2,00 660 L	kr 10 329,00	01.04.2025	1/24	0	kr 1 076,00
60 ESkatt Bolig	3 652 200,00 0/00	kr 3,20	01.04.2025	1/1	0	kr 11 687,00
350 AKONTO AVLØP	180,00 M3	kr 32,18	01.04.2025	1/1	0	kr 7 241,00
250 AKONTO VANN	180,00 M3	kr 16,80	01.04.2025	1/1	0	kr 3 780,00
						kr 28 671,00

VANNMÅLERE

Målnummer	Prosent vann	Prosent avløp	Type avlesning	Avlesningsdato	Forbruksår	Forbruk	Målerstand
5422611	100	100	Årsavlesning - stipulert	31.12.2024	2024	180	967



Opplysninger til eiendomsmegler

Fredrikstad, 02. september 2024

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

Gjelder eiendom:

Kommunenr.: 3107 Gårdsnr.: 300 Bruksnr.: 865 Festenr.: 0 Seksjonsnr.: 17
Adresse: Kirkebygga 4, 1607 FREDRIKSTAD

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

Standard abonnementsvilkår gjelder for alle abonnenter.

Generelt pålegg om utkobling av private septiktanker

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

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

Forbehold ved utlevering av informasjon i forbindelse med eiendomsforespørsler

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

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

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

Fredrikstad kommune
Vann- og avløp
Postboks 1405
1605 Fredrikstad

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



FREDRIKSTAD KOMMUNE
Fredrikstad brannvesen

Megleropplysninger

Fredrikstad, 02.09.2024

Til informasjon!

Eiendom: 300/865/0/17 – Kiekebrygga 4

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

Dersom spørsmål, vennligst ta kontakt.

Med vennlig hilsen

Cato Eriksen
Fredrikstad Brannvesen
Avdeling Boligtilsyn
Telefon: 489 50 966

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



FREDRIKSTAD KOMMUNE **Eiendomsrapport**

Rapportdato : 28.8.2024

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

Eiendomsrapport for 300 / 865 / 0 / 17

Opplysningene under dekker de pålegg som er gitt av virksomheten Miljø og landbruk. I tillegg gis det informasjon om store eiketær 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
----	-----------	-------------------	-----------	---------

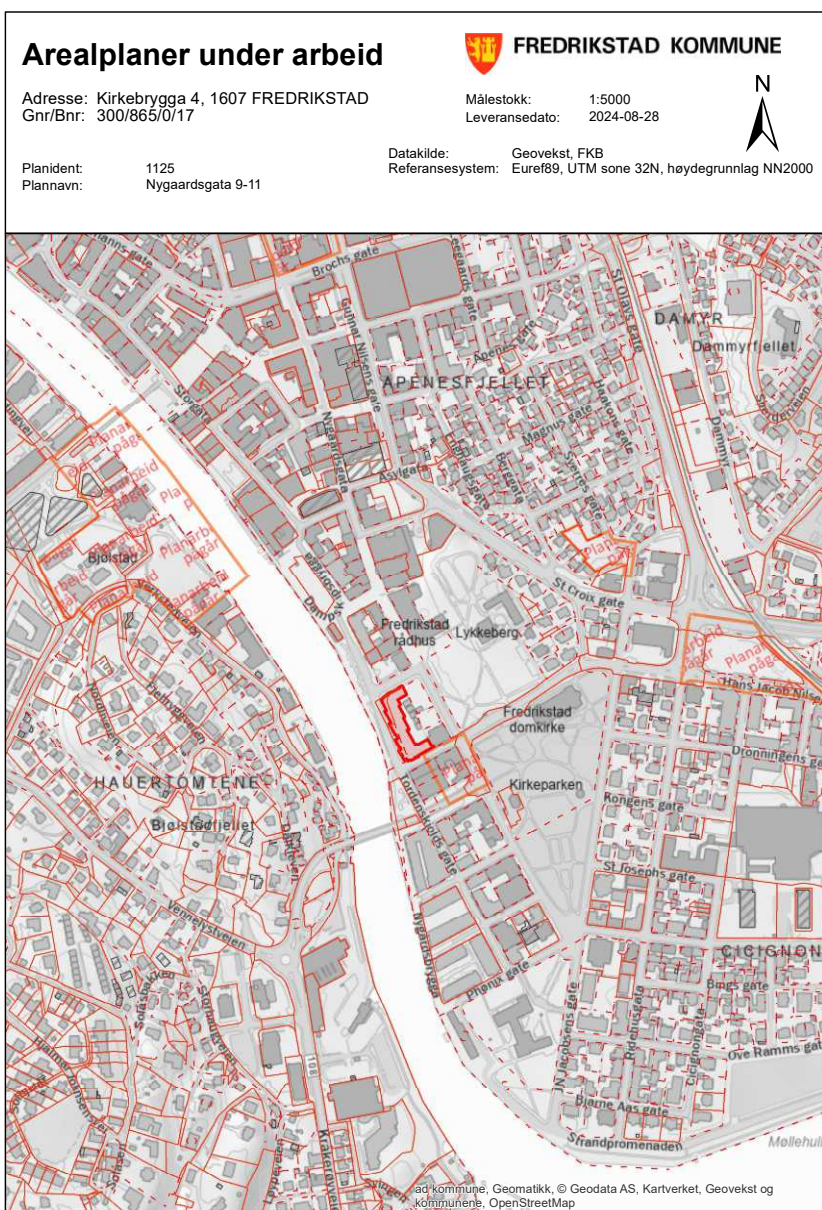
Ingen store eller hule eiker er registrert på eller i nærheten av eiendommen

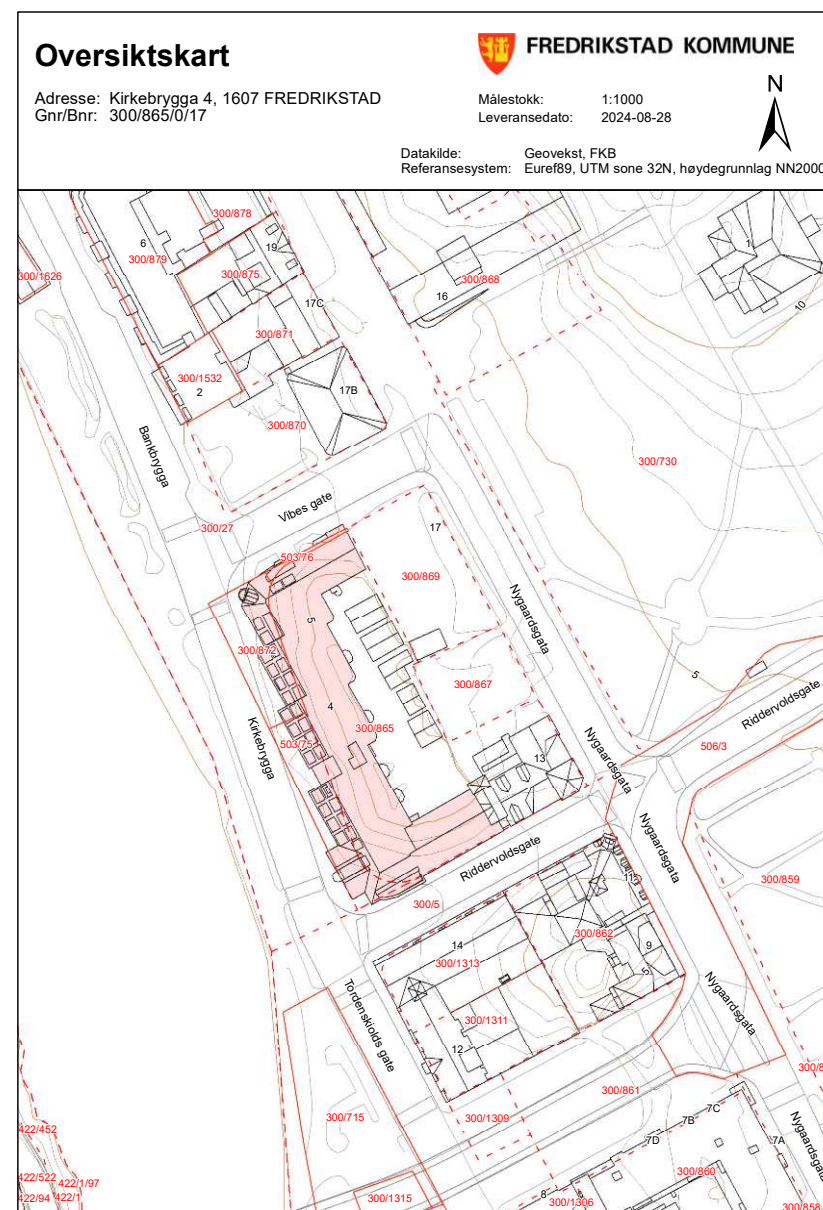
GRUNNFØRENSNING REGISTRERT PÅ EIENDOMMEN - Eventuelle pålegg knyttet til dette vil leveres separat fra kommunens saksbehandler

Påvirkningsgrad

Ingen grunnfurensning er registrert på eiendommen

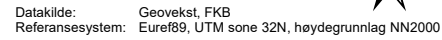
side: 1





FREDRIKSTAD KOMMUNE

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



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.



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

Lappet	Nord	Øst	Grensemerke nordst i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpunkttype	Målemåte	Nøyaktighet i cm	Ra
1	6564938.70999	610772.85952	ikke spesifisert	16.8	Umerket		Totalstasjon	14	9.8
2	6564943.84829	610758.95531	ikke spesifisert	35.04	Umerket		Tverngående	51	
3	6564976.82345	610747.14828	ikke spesifisert	23.61	Umerket		Totalstasjon	14	0
4	6564999.02594	610739.18452	ikke spesifisert	7.67	Umerket		Totalstasjon	14	10.0
5	6565006.51133	610739.06067	ikke spesifisert	7.38	Umerket		Totalstasjon	14	10.0
6	6565011.69938	610744.06101	ikke spesifisert	14.65	Umerket		Totalstasjon	14	0
7	6565018.70009	610756.91797	ikke spesifisert	34.37	Umerket		Totalstasjon	14	0
8	6564988.36162	610773.02832	ikke spesifisert	1.56	Umerket		Annet	200	0
9	6564987.74052	610771.62582	ikke spesifisert	19.69	Umerket		Annet	200	0
10	6564969.85732	610779.83073	ikke spesifisert	22.93	Umerket		Annet	200	0
11	6564980.0879	610800.34336	ikke spesifisert	23.2	Umerket		Annet	200	0
12	6564980.09048	610811.9398	ikke spesifisert	18.82	Umerket		Annet	200	0
13	6564944.9373	610783.92597	ikke spesifisert	31.71	Umerket		Tverngående	51	

77

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

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

- ☒ Tinglyst
 ☐ Avklarte eiere
 ☐ Har fest grunn
- ☐ Bestående
 ☐ Har grunnforurensning
 ☐ Mangel matrikkelføring
- ☐ Seksjonert
 ☐ Har kulturminner
 ☐ Har anmerket klage

Tinglyste eierforhold

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

Forretninger

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

Bygninger

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

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

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

Bygningsstatushistorikk

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

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

Bruksenheter

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

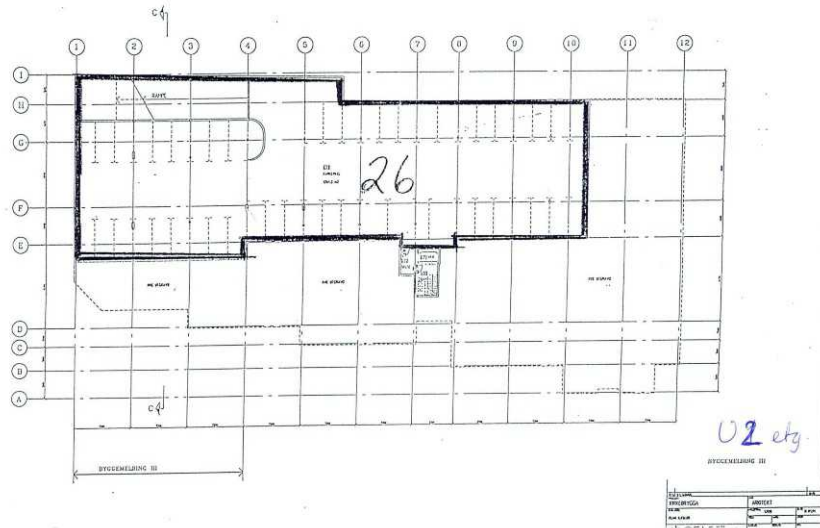
Etasjer

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

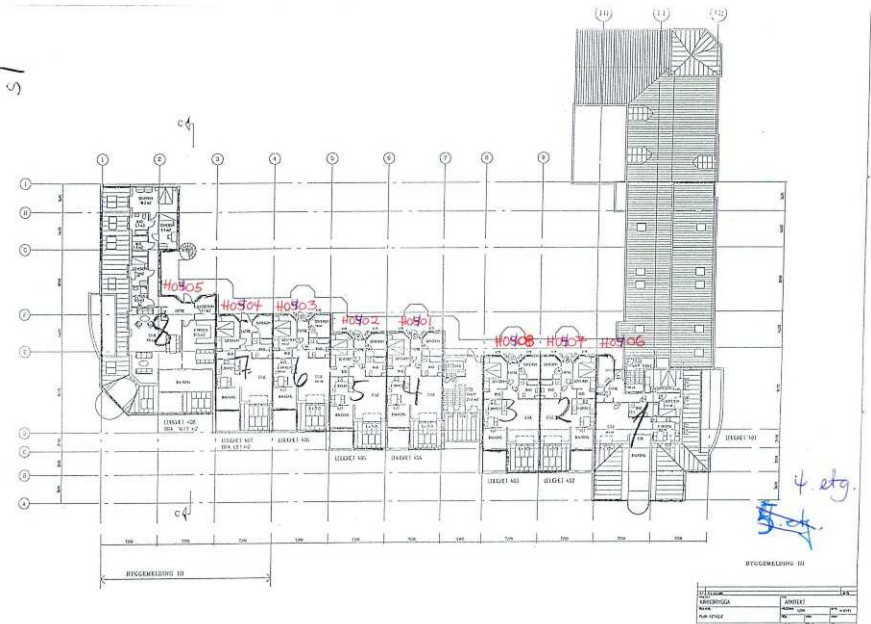
Adresser

Vegnavn	Nummer	Navn	Poststed
Kirkebygga	4		1607 FREDRIKSTAD

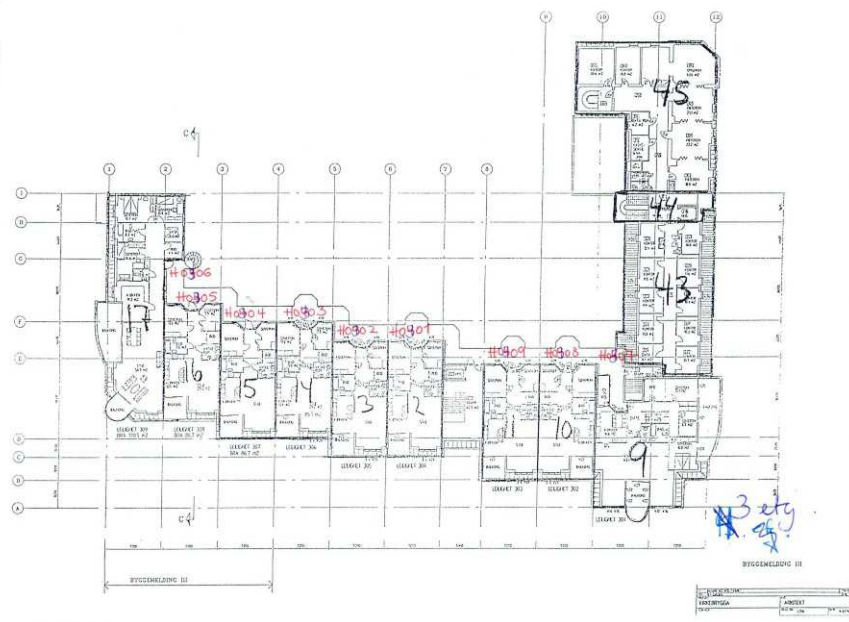
s. 6



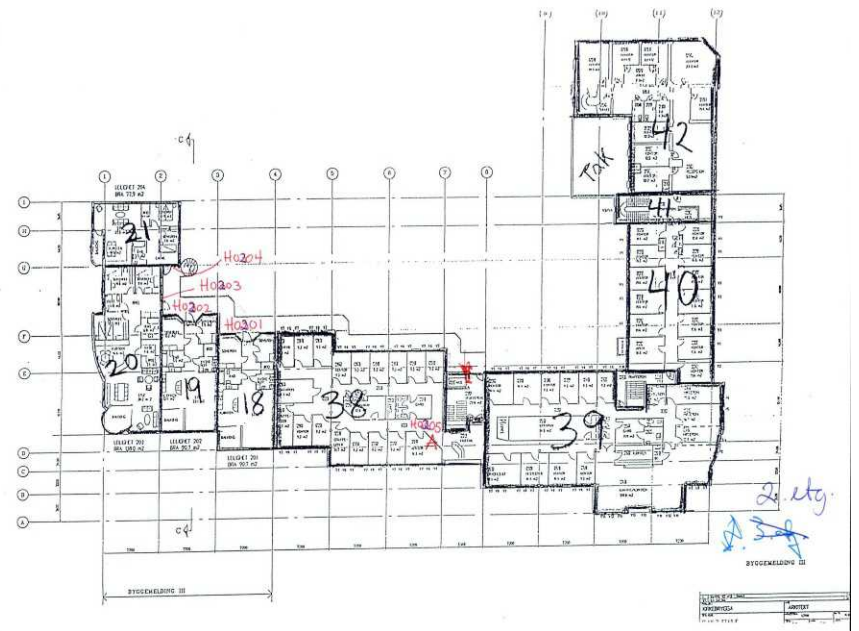
s. 1



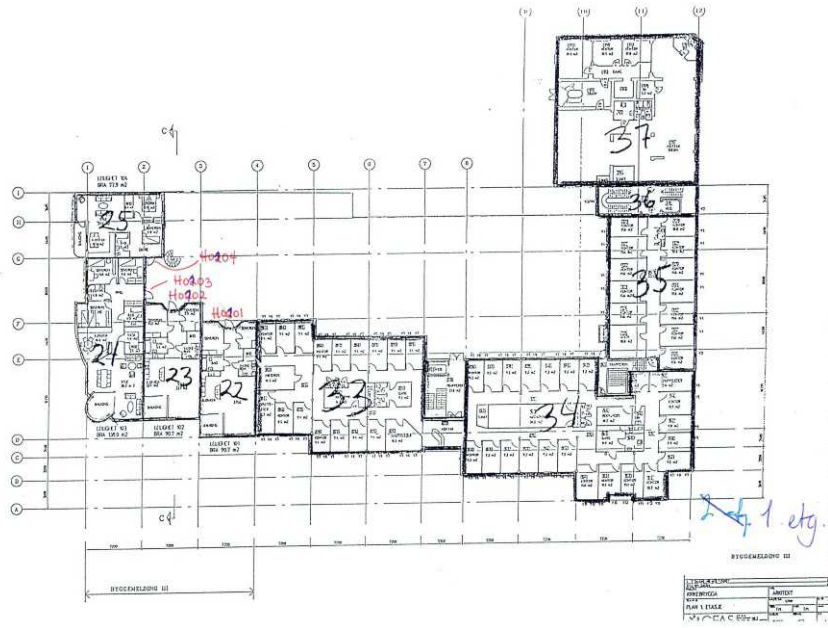
s. 2



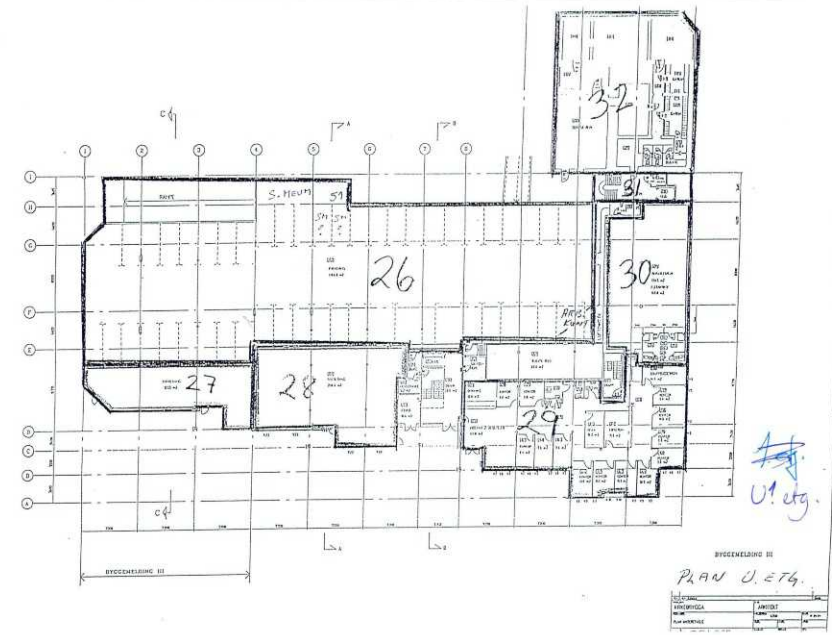
s. 3



s. 4



s. 5



Seksjonseier(e):	
INFORMASJON OM EIENDOMMEN	
Sameiets eiendom gnr./bnr./snr./org.nr	Gnr. 300, Bnr. 865, Snr. 06 – Sameiet Kirkebrygga 2-4 – org.nr. 886 298 552
Tomten er eid/festet?	Eid
Er det mottatt nabovarsel fra nærliggende eiendommer?	Nei
Hvis ja, hvem har sendt varsel?	
Følger det særskilte forpliktelser med enheten?	
Hvis ja, hvilke?	
Sameiets eiendom er forsikret i:	Selskap: Gjensidige Forsikring AS
	Polisenr.:82246182
FELLESUTGIFTER OG ANDRE KOSTNADER	
Fellesutg. pr kvartal	Kr. 5.387,-
Eventuelle restanser pr. dato	Kr. 5.387,- forfaller 20. februar 2025
Fellesutgiftene inkluderer:	Ordinær drift av sameiet. Seksjonseier dekker strøm på egen måler.
Felleskostnadenes fordeling på ulike poster pr. mnd	Renteutgift:0
(hiv. renteutgifter, avdrag og driftsutgifter)	Avdrag:0
	Driftsutgifter:
Andre faste kostnader som ikke inngår i fellesutgiftene kr./hva?	
Avregnes fellesutgifter av forretningsfører? JA/NEI	Nei
Dersom fellesutgiftene er vedtatt endret eller det er iverksatt tiltak som kan medføre endring av disse ber vi om at ny fellesutgift oppgis i kr, samt når ev. endring trer i kraft?	Se egen informasjon om problematikk i p-kjeller.
Er det sikringsfond? JA/NEI	Selskap:
Hvis Ja:	Avtalen løper til:
	Oppsigelsesvilkår:
LÅN, ANDEL FELLESGJELD OG FORMUE	
Andel fellesgjeld pr. dato/kr	
Sameiets totale fellesgjeld pr. dato/kr	
Vilkår fellesgjeld	Bank:
	Lånenummer:
	Nedbet. dato:

Rentesats:	
Betaler sameiet avdrag på fellesgjelden? JA/NEI	
Dersom ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden?	
Dersom nei, når begynner det å løpe avdrag?	
Dersom nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode?	
Felles formue? JA/NEI	
Dersom ja, total formue i kr.?	
Dersom ja, andelens andel formue i kr.?	
IN-ORDNING	
Har sameiet vedtatt IN-ordning? JA/NEI	Nei
Hvis ja, har denne andelen benyttes seg av ordningen? JA/NEI	
Hvis ja, beløp kr.?	
Har IN-innbetalingen pantesikkerhet i borettsl. eiendom? JA/NEI	
POSTER TIL SKATTEMELDINGEN	
Andeles renteinntekter kr.	Foreløpig ikke laget ligningsoppgaver for 2024
Andeles renteutgifter kr.	
PARKERING OG GARASJE	
Medfølger det p-/garasjeplass?	Må avklares med selger.
Dersom ja, type	
Dersom ja, hvordan blir kjøper eier av plassen?	
Er det mulig for el-bil lading?	
Dersom ja, ev. ekstra kostnad kr.	
DYREHOLD	
Er dyrehold tillatt?	
Dersom ja, hvordan praktiseres dyreholdet?	
GODKJENNELSE/FORKJØPSRETT/UTLEIE	
Er det forkjøpsrett? JA/NEI	Nei
Dersom ja, antall dager forkjøpsrett:	
Foreligger det spesielle forhold knyttet til utprøvingen av forkjøpsretten, og ev. hvilke?	
Er utleie tillatt? JA/NEI	Ja
Dersom ja, vilkår for utleie?	
Kreves styregodkjenning av ny eier?	
Dersom ja, hvor skal søknad sendes?	
GEBYR	
	Opplysninger kr.

Eierskiftegebyr kr. 6.215,- inkl. mva.	
Ev. andre gebyr kr.	
Vil vi få oversendt faktura på ovennevnte gebyrer? Dersom nei, hvilken konto skal benyttes for overføring?	
ANDRE VIKTIGE OPPLYSNINGER AV INTERESSE FOR NY EIER	

BankID Signing
John Olav Aarum
2024-05-24

BankID Signing
Tore Fredriksen
2024-05-24

BankID Signing
Tor Øyvind Andersen
2024-05-24

BankID Signing
Jan Åge Balthresen
2024-05-24

BankID Signing
Arne Erik Olsen
2024-05-24

Årsregnskap 2023

Sameiet Kirkebrygga 2-4

Org.nr.: 886 298 552

Styrets beretning 2023 for Sameiet Kirkebrygga 2-4

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

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

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

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

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

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

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

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

Fredrikstad, 24.05.2024
Styret i Sameiet Kirkebrygga 2-4

John Olav Aarum
styreleder

Tor Øyvind Andersen
styremedlem

Jan Åge Baltzersen
styremedlem

Arne Erik Olsen
styremedlem

Tore Fredriksen
styremedlem

RESULTATREGNSKAP

SAM EIET KIRKEBRYGGA 2-4

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

BALANSE			
SAM EIET KIRKEBRYGGA 2-4			
EIENDELER	Note	2023	2022
OM LØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer		148 275	122 717
Andre kortsiktige fordringer		83 375	79 597
Sum fordringer		231 650	202 314
Bankinnskudd, kontanter o.l.		550 177	546 802
Sum omløpsmidler		781 827	749 116
Sum eiendeler		781 827	749 116

BALANSE

SAM EIEI KIRKEBRYGGA 2-4

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2023	2022
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Vedlikeholdsfond		118 539	118 539
Sum innskutt egenkapital		118 539	118 539
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital		217 643	302 006
Sum opptjent egenkapital		217 643	302 006
Sum egenkapital	2	336 182	420 545
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		397 645	328 571
Annen kortsiktig gjeld		48 000	0
Sum kortsiktig gjeld		445 645	328 571
Sum gjeld		445 645	328 571
Sum egenkapital og gjeld		781 827	749 116
Fredrikstad, 24.05.2024			
Styret i Sameiet Kirkebygga 2-4			
John Olav Aarum	Tore Øyvind Andersen	Jan Åge Baltzersen	
styreleder	styremedlem	styremedlem	
Arne Erik Olsen	Tore Fredriksen		
styremedlem	styremedlem		

SAM EIEI KIRKEBRYGGA 2-4

SIDE 2

Regnskapsprinsipper

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

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

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

Note 1 Lønnskostnader og antall årsverk

Selskapet har i 2023 sysselsatt 0 årsverk.

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

Utbetalt/opptjent lønn gjelder styrehonorar.

Note 2 Egenkapital

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

Ekstraordinært årsmøte

Sameiet Kirkebygga 2-4
22. januar 2025



INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTE

Det følger av eierseksjonsloven § 41 annet ledd at

«Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres.

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

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

FYSISK MØTE

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

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

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



Til eiere i Sameiet Kirkebygga 2 - 4

INNKALLING TIL EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE

Årsmøtet gjennomføres som fysisk møte på Hotel Fredrikstad.

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

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

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

Møteagenda:

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



1. KONSTITUERING

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

2. REHABILITERING AV GARASJEANLEGG

Saken legges frem ved styret og prosjektleder for rehabiliteringen.

Styrets saksfremstilling:

Styret og prosjektleder presenterer prosjektets gjennomføring med følgende punkter:

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

Styrets innstilling og forslag til vedtak:

Orienteringen tas til etterretning.



3. FINANSIERING VED REHABILITERING AV GARASJEANLEGG

Saken fremmes av styret

Styrets saksfremstilling:

Rehabilitering av garasjeanlegg kan finansiere ved:

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

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

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

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

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

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

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

Lånebetingelser:

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

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

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

Styrets innstilling og forslag til vedtak:

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

Lånet nedbetales over 15 år.

4. JURIDISK VURDERING VEDRØRENDE SKADE PÅ PARKERINGSANLEGG.

Saken fremmes av styret

Forslagsstillers saksfremstilling:

Saken ettersendes i løpet av uke 3

Styrets innstilling og forslag til vedtak:



SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskaps verdier

FULLMAKTSSKJEMA

ÅRSMØTE

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

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

Registrering av eiers informasjon	
Eiers navn	_____
Signatur	_____
*Medeiers navn	_____
Seksjon/Andel/Aksjenr.	**Leilighetsnr. _____
Epost	_____
Dato	Sted _____

*Fylles ut kun dersom aktuelt.

**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

Fullmakt	
Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:	
Fornavn	_____
Etternavn	_____
Epost	_____
Telefon.	_____
Møtedato	_____

Sameiet Kirkebygga 2-4
Statusmøte vedørende parkeringshuset.
Fredrikstad 8. oktober 2024

Garasjeanlegget:

Eierskap og bruksrettigheter:

- ▶ Fredrikstad kommune eier begge etasjer ved parkeringsanlegget.
- ▶ Svært mange beboere har tinglyst bruksrett på både en og to parkeringsplasser ved anleggets underetasje.
- ▶ 1. etasje har vært benyttet til kommersiell parkering siden byggets ferdigstillelse.



Faktaopplysninger.

Seksjoner og areal:

- ▶ Bolig, 25 seksjoner, 2404 m²
- ▶ Næring, 19 seksjoner 4170 m²
- ▶ Garasje, 1 seksjoner 2430 m²
- ▶ Totalt 9004 m².
- ▶ Byggeår 1994 for den aktuelle del.



Hvordan kan dette repareres/rehabiliteres?

- ▶ Dekket må delvis skiftes ut.
- ▶ I tillegg til utskifting av betong og armering på de skadde partier anbefales det å legge inn hulklær, membran og katodisk system ved nytt gulv/dekke.
- ▶ Arbeidet er beregnet til 8-10 måneder.
- ▶ Støy vil bli en vesentlig utfordring i byggeperioden.

Hva er problemstillingen?

- ▶ Det er påvist store korrosjonsskader på armeringen i etasjeskillet mellom underetasjen og 1. etasje ved parkeringshuset. (armering er stålet som tar opp alle strekkrefter i betongen)
- ▶ Det er påvist at korrosjonen skyldes veisalt. Dette er det ingen uenighet om.
- ▶ Saltene har trengt så langt ned i betongen at det er «umulig» å stoppe korrosjonen. Spesielt ugrei er situasjonen rundt bærende søyler.
- ▶ Ingeniørfirmaet Ødegård og Lund beskriver etasjeskillet tilstand som blant de aller verste de har kartlagt av omtrentlig 400 parkeringshus.

- ▶ Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven) er tydelig på sameiets vedlikeholdsansvar på bygningmessige og bærende konstruksjoner. Dog er den skrevet med vinkling for boligseksjoner, parkeringshus er ikke spesielt nevnt.
- ▶ Seksjonseier mener bygget (seksjonene) de kjøpte sine andeler i, ikke kan ha innehatt nødvendige kvaliteten, herunder konstruksjon- og/eller utførelsesmessige, ved overtakelse. Med denne bakgrunn mener de at de ikke kan lastes for skadene som er påført eller har oppstått.



Hvem har ansvar?

- ▶ Det er ved dette punktet sameiets styre og seksjonseier Fredrikstad kommune har hatt og fortsatt har enkelte uenigheter.
 - ▶ Spørsmål som har vært stilt er:
 - ▶ Hva er nødvendig vedlikehold for drift av parkeringshus og er dette utført ved Kirkebrygga?
 - ▶ Har man særskilt ansvar når seksjonseier er en profesjonell næringsutøver innen parkering/parkeringsanlegg?
 - ▶ Har man et særskilt ansvar når seksjonen er benyttet i kommersiell utleie av parkeringsplasser?

Hva mener styret?

- ▶ Sameiet har hovedansvaret for å administrere og iverksette utbedringsarbeider i garasjeeksjonene og sameiet skal ha overoppsynet med arbeidene, da utbedringene også omfatter bygningmessige og bærende konstruksjoner.
- ▶ Hvor grensegangen går mellom hva seksjonseier er ansvarlig for og hva sameiet er ansvarlig for, vil styret arbeide videre med å avklare.

Kostnadsberegninger for utbedring:

- ▶ Sameiet har hentet inn to overslag for å få oversikt ved situasjonen. Dette betyr at man ikke har noe nøyaktig kostnadsbilde men grove overslag.
- ▶ Det må påregnes i området 35 000 000,- inklusive mva for en fullstendig oppgradering.
- ▶ I dette ligger omtrentlig 31 millioner kroner knyttet til de direkte arbeidene. Videre er det stor usikkerhet til bruken av bygget under bygging, samt nødvendig bruk av rådgivende ingeniører og andre konsulenter.
- ▶ Parkeringshuset kan ikke benyttes i byggeperioden.



Veien videre?

- ▶ Sakens karakter og omfang forutsetter at sameiet ved ekstraordinært årsmøte tar stilling til flere spørsmål som gjelder styrets videre arbeid og eventuelle økonomiske sider.
- ▶ Det innkalles til ekstraordinært årsmøte/sameiemøte tirsdag 12. november. Sakliste sendes ut i løpet av uke 43.
- ▶ Det er anbefalt å sikre etasjeskillet ved å stemple opp underetasjen i løpet av kort tid. Dette arbeidet ønsker både seksjonseier og styret å starte med umiddelbart. Styret fattet beslutning om dette i løpet av kort tid og informasjon sendes ut.
- ▶ Løpende utredninger og direkte midlertidige tiltak er kostnadsdrivende utover de ordinære vedlikeholdsbudsjetter. Styret vil derfor måtte kreve inn enda en ekstraordinær omgang med midler, tilsvarende tidligere beløp. Dette for å holde løpende forpliktelser.

FORDELING AV FELLESKOSTNADSBUDSJETT 2024

Sek.nr.	L. nr.	Eier	Felleskost. 2024		Pr. kvartal
1	401	Tommy Lippert Pedersen	88	16 897	4 224
2	402	Ragnar Pedersen	68	13 057	3 264
3	403	Ragnar Pedersen	68	13 057	3 264
4	404	Björg Næss	68	13 057	3 264
5	405	Kristoffer Nordbø/Sarah Becken	68	13 057	3 264
6	406	Eldbjörg Våler Johannesen	69	13 249	3 312
7	407	Ellen Arntzen	68	13 057	3 264
8	408	Arne-Erik Olsen	162	31 107	7 777
9	301	Per Olaf Sundby	170	32 643	8 161
10	302	Åge Baltzersen	87	16 705	4 176
11	303	Knut Grønli	87	16 705	4 176
12	304	Arve Torleif Kjelsrud	87	16 705	4 176
13	305	Finn Narten	87	16 705	4 176
14	306	Petter Faye Lund	87	16 705	4 176
15	307	Odd Ragnar Ruud	87	16 705	4 176
16	308	Georg Lund	87	16 705	4 176
17	309	Marit Saxegård	170	32 643	8 161
18	201	Brit Wessmann	91	17 474	4 368
19	202	Joel Steinar Pedersen	91	17 474	4 368
20	203	Henning Andersen	138	26 498	6 625
21	204	Berit Helene Pettersen	78	14 977	3 744
22	101	Brit Wessmann	91	17 474	4 368
23	102	Grethe Christophersen	91	17 474	4 368
24	103	Eva Hauge	138	26 498	6 625
25	104	Gunvor Støhr	78	14 977	3 744
Sum Bolig			2 404	461 608	115 402
26		Garasje Fredrikstad Kommune	2430	228 131	57 033
27		Estate Kirkebrygga Eiendom AS	123	19 356	4 839
28		Estate Kirkebrygga Eiendom AS	207	32 575	8 144
29-45		Fredriksborg Eiendom AS	3840	604 297	151 074
Sum Næring			4 170	656 229	164 057
TOTALT			9 004	1 345 968	336 492

Sameiet Kirkebrygga 2-4

Postadresse Storgata 5 1607 Fredrikstad	Besøksdresse Storgata 5 1607 Fredrikstad	Telefon 69 35 41 80	Telefax	Foretaksnr 886298552
---	--	------------------------	---------	-------------------------

Eldbjörg Våler Johannesen

Dato: 28.01.2025

Kirkebrygga 2 - 4
1607 Fredrikstad

Periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Arsoppgave for 2024 - Sameiet Kirkebrygga 2-4.

Fødsels-/foretakssnummer 301228 36238

SeksjonsNr 6

Eiertid 01.01.2024 31.12.2024

Eierandel 100,00%

Post	2.8.1	3.3.4	4.5.3	4.8.2
	Grunnlag	Inntekter	Utgifter	Likningsverdi
Sum	*	162	0	*
				Formue
				Gjeld
				0

* Beregnet verdi, kun til informasjon.

Disse opplysningene er sendt til ligningsmyndighetene

PROTOKOLL FRA EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE I SAMEIET KIRKEBRYGGA 2 - 4

Møredato: onsdag, 22. januar 2025
Møtetidspunkt: Kløkken 18:00
Møtested: Hotel Fredrikstad, Nygaardsgata 9, Fredrikstad

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

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder

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

Vedtak: Godkjent

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne

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

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

Vedtak: Godkjent

1.3. Registrering av stemmeberettigede / avgitte stemmer

35 seksjonseiere

7 fullmakter

Totalt 42 stemmer

Vedtak: Godkjent

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

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

Vedtak: Godkjent

2. REHABILITERING AV GARASJEANLEGGET

Orienteringssak ved styreleder og prosjektleder Torkil Andreassen

Forslagstiller:

Styret

Forslagsstilleres saksfremstilling:

Se innkallingen til møtet.

Styrets innstilling og forslag til vedtak:

Orienteringen tas til etterretning

Vedtak:

Enstemmig vedtatt.

3. FINANSIERING VED REHABILITERING AV GARASJEANLEGGET

Forslagstiller:

Styret

Forslagsstilleres saksfremstilling:

Se innkallingen til møtet.

Styrets innstilling og forslag til vedtak:

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

Lånet nedbetales over 15 år.

Vedtak:

Enstemmig vedtatt

4. JURIDISK VURDERING VEDRØRENDE SKADE PÅ PARKERINGSANLEGG

Forslagstiller:
Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:
Se innkallingen til møtet.

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

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

Protokollen signeres elektronisk av undertegnede:

Møteleder:

John Olav Aarum



Protokollvitne:

Ragnar Pedersen

Ragnar Ruud



PROTOKOLL FRA EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE I SAMEIET KIRKEBRYGGA 2 - 4

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

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

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder

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

Vedtak: Godkjent

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne

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

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

Vedtak: Godkjent

1.3. Registrering av stemmeberettigede / avgitte stemmer

35 seksjonseiere

7 fullmakter

Totalt 42 stemmer

Vedtak: Godkjent

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

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

Vedtak: Godkjent

2. REHABILITERING AV GARASJEANLEGGET

Orienteringssak ved styreleder og prosjektleder Torkil Andreassen

Forslagstiller:
Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:
Se innkallingen til møtet.

Styrets innstilling og forslag til vedtak:
Orienteringen tas til etterretning

Vedtak:
Enstemmig vedtatt.

3. FINANSIERING VED REHABILITERING AV GARASJEANLEGGET

Forslagstiller:
Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:
Se innkallingen til møtet.

Styrets innstilling og forslag til vedtak:
Årsmøte vedtar opptak av IN-lån, inntil størrelse kr. 35.000.000,- til å dekke rehabilitering av garasjeanlegget.

Lånet nedbetales over 15 år.

Vedtak:
Enstemmig vedtatt

4. JURIDISK VURDERING VEDRØRENDE SKADE PÅ PARKERINGSANLEGG

Forslagstiller:
Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:
Se innkallingen til møtet.

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

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

Protokollen signeres elektronisk av undertegnede:

Møteleder:

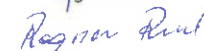
John Olav Aarum



Protokollvitne:

Ragnar Pedersen

Ragnar Ruud



Budsjett 2024

Budsjett 2024					Fordelingsnøkkel			
	Totalt	Boligdel	Næringsdel	Garasje	Boligdel	Næringsdel	Garasje	Sum
Innbetaling fra seksjonseierne	1 345 968	461 608	656 229	228 131				
Innbetaling fror kabel TV	140 000	140 000						
Sum inntekter	1 485 968	601 608	656 229	228 131				
Kostnad Kabel TV	140 000	140 000	-	-	24	0		24
Styrehonorar	54 768	52 662	-	2 106	25	0	1	26
Vedlikehold	450 000	120 147	208 407	121 446	2404	4170	2430	9004
Vedlikehold heis	37 500	10 012	17 367	10 121	2404	4170	2430	9004
Forretningsførsel	145 000	50 750	79 750	14 500	35	55	10	100
Vaktmester tjenester	132 000	35 243	61 133	35 624	2404	4170	2430	9004
Renhold	160 000	58 509	101 491	-	2404	4170		6574
Strøm	50 000	18 284	31 716	-	2404	4170		6574
Forsikring	214 000	87 740	102 720	23 540	41	48	11	100
Matteservice	37 500	13 713	23 787	-	2404	4170		6574
Alarmanlegg	61 500	16 420	28 482	16 598	2404	4170	2430	9004
Møteutgifter	-	-	-	-	2404	4170	2430	9004
Diverse omkostninger	8 700	2 323	4 029	2 348	2404	4170	2430	9004
Revisjon	15 000	4 005	6 947	4 048	2404	4170	2430	9004
Sum kostnader	1 505 968	609 808	665 829	230 331				
Driftsresultat	-20 000	-8 200	-9 600	-2 200				
Bonus på forsikring	20 000	8 200	9 600	2 200	41	48	11	100
Renteinntekter		-	-	-	2404	4170	2430	9004
Totalt	-	0	-0	0				

VEDTEKTER FOR SAMEIET KIRKEBRYGGA 2-4

§ 1. FORMÅLET.

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

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

§ 2. EIERFORHOLDET.

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

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

§ 3. SAMEIERMØTER.

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

§ 4.

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

§ 5.

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

§ 6.

På sameiermøtet har hver seksjon en stemme.

Det ordinære sameiermøtet skal behandle årsrapport fra styret, behandle og godkjenne årsregnskap, behandle andre saker som er nevnt i innkallingen og foreta valg av styre og revisor. Sameiermøtet ledes av styrets leder. Hvis lederen ikke er tilstede, velger sameiermøtet styreleder blant de tilstedeværende sameiere. Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes på sameiermøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møteleder og minst en av de tilstedeværende sameiere valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne. Styret besørger referat tilsendt alle sameiere.

§ 7.

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

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

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

§ 8. STYRET

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

§ 9.

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

§ 10.

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

§ 11. REVISJON.

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

§ 12. DRIFTSUTGIFTER M.V.

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

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

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

§ 13. FELLESUTGIFTER.

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

§ 14. RÅDIGHET.

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

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

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

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

§ 15. HUSORDEN.

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

§ 16. VEDLIKEHOLD.

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

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

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

§ 17. FELLESAREALER.

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

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

§ 18. MISLIGHOLD.

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

§ 19. PANTERETT – SIKKERHET FOR SAMEIETS FORPLIKTELSE.

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

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

Panteretten tinglyses i hver enkelt seksjon.

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

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET KIRKEBRYGGA 2-4

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

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

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

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

Vedtatt på årsmøtet 27.04.2005

Nabolagsprofil

Kirkebygga 4 - Nabolaget Cicignon - vurdert av 62 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Godt voksne
- Familier med barn



Offentlig transport

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

Skoler

Cicignon skole (1-10 kl.)	12 min	0.9 km
455 elever, 26 klasser		
Trara skole (1-7 kl.)	17 min	1.3 km
367 elever, 21 klasser		
Rødsmyra skole (1-7 kl.)	24 min	1.8 km
285 elever, 16 klasser		
Gudeberg barne- og ungdomsskole (1-10 ...)	5 min	2.7 km
385 elever, 23 klasser		
Wang Ung Fredrikstad (8-10 kl.)	19 min	1.4 km
180 elever, 6 klasser		
Hans Nielsen Hauge vgs	4 min	
Akademiet vgs. Fredrikstad	12 min	0.8 km
90 elever		



Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100



Kvalitet på skolene

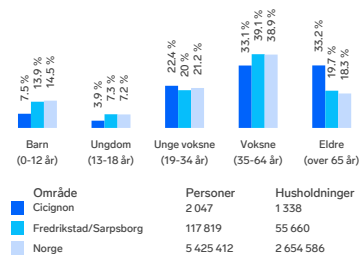
Veldig bra 82/100



Naboskapet

Godt vennskap 67/100

Aldersfordeling



Barnehager

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

Dagligvare

Joker Agentgaten	6 min	0.4 km
Søndagsåpent		
Coop Mega Fredrikstad	8 min	0.6 km
Post i butikk, PostNord		

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



3. Tog



Vedlikehold hager

Godt velholdt 85/100



Støynivået

Lite støynivå 85/100



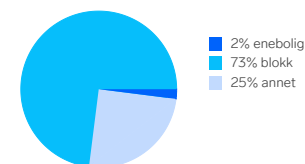
Vedlikehold veier

Godt velholdt 81/100

Sport

Turnhallen Fredrikstad	4 min	0.3 km
Turnhall		
Værstetorvet kunstisbane - ballbane	8 min	0.6 km
Ballspill		
EVO Fredrikstad	10 min	
Gymbox Fredrikstad	10 min	

Boligmasse



«Kort vei til alt»

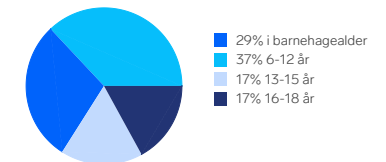
Sitat fra en lokalkjent



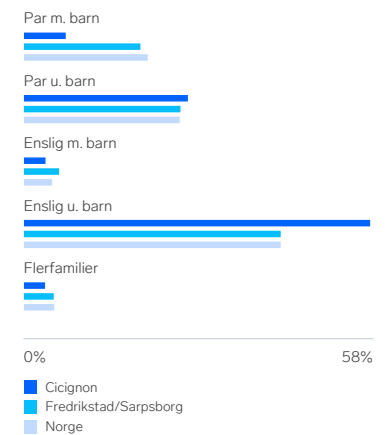
Varer/Tjenester

Torvbyen	8 min
Boots apotek Kråkerøy	6 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

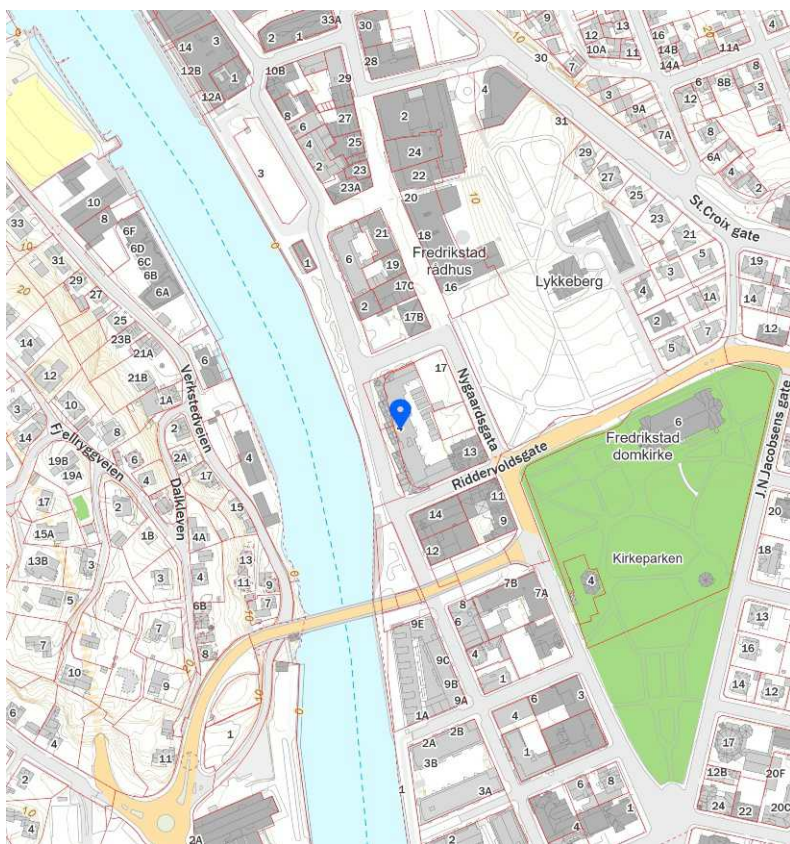
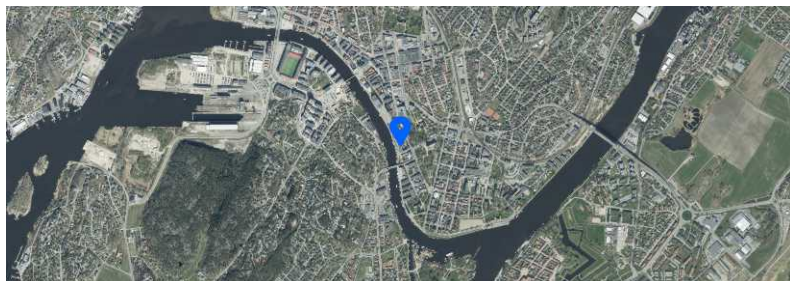


Familiesammensetning



Sivilstand

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

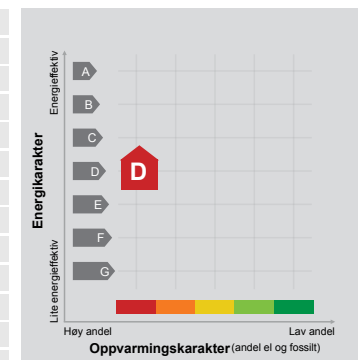


Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

ENERGIATTEST



Adresse	Kirkebygga 4
Postnummer	1607
Sted	FREDRIKSTAD
Kommunenavn	Fredrikstad
Gårdsnummer	300
Bruksnummer	865
Seksjonsnummer	6
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	24227057
Bruksenhetsnummer	H0403
Merkenummer	Energiattest-2025-73870
Dato	31.01.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energi behovet 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 energi behov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energi merkingen 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)

- Vask med fulle maskiner
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring
- Bruk varmtvann fornuftig

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energi merket 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 <https://www.enova.no/energi merking/om-energi merkeordningen/om-energi attesten/beregning-av-energi karakteren/>.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggear:	1997
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	85
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk

Ventilasjon Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plottet til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skyllprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 8: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg**Tiltak 13: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

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

Tiltak 14: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak utendørs**Tiltak 15: 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 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

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

NOTATER



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eieendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennar og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVENTIL av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Veggglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbruker ombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansierungsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

BUDSKJEMA

Adresse: Kirkebygga 4, 1607 Fredrikstad

--	--

0.1 11.1 35.33 3335 16 1.11.1

Lov om eiendomsmepling av 29.06.2007.



STAVLUND AS

Har du planer om å kjøpe eller selge? Går du søndagstur i nye områder for å kikke på andres hjem? Lurer du på hva boligen din er verdt eller hva du må regne med å gi for en ny? Det er mye å tenke på når du skal flytte. Ikke tenk på det. Ring eller kom innom oss for en uforpliktende prat.

